**MUNICIPIUL SATU MARE**

**Aparatul de Specialitate a Primarului**

**Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri**

**Direcția Economică**

Nr. 25312/ 19.04.2023

În temeiul prevederilor art.136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri și Directorul executiv al Direcției economice formulează următorul:

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cuantumului chiriei aferentă locuințelor pentru tineri destinate închirierii realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Satu Mare, valabilă pentru anul 2023

Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, se realizează în condițiile prevăzute de Legea nr. 152/1998 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale HG 962/2001- privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998.

În conformitate cu prevederile art. 15 alin. (23) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, chiria se stabilește de către administratorii locuințelor pentru tineri destinate închirierii, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (7) – alin. (10) din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se utilizează ca model exemplul din Anexa nr. 16.

Chiria aferentă locuințelor ANL se stabilește în baza valorii de investiție a construcției şi acoperă recuperarea investiției din cuantumul chiriei. Chiria se calculează raportat la valoarea de investiție a construcției în funcție de durata normată de funcționare a clădirii. O cotă de maximum 1,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției acoperă cheltuielile de administrare, întreținere şi reparații curente / reparații capitale, la care se adaugă o cotă de maxim 0,5% ce se aplică la valoarea de investiție a construcției (aplicabilă chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani, începând cu luna următoare împlinirii vârstei), se constituie venit al administratorilor locuințelor. Suma astfel obținută se ponderează succesiv cu un coeficient corespunzător:

- rangului localității (0,8 – corespunzător rangului II deținut de Municipiul Satu Mare);

- venitului mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere, realizat în ultimele 12 luni comparativ cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată. Se aplică următoarele cote:

* 0,80 dacă venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului;
* 0,90 dacă venitul net pe membru de familie este mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, dar nu depășește dublul acesteia;
* 1,00 dacă venitul net pe membru de familie este mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului.

Potrivit reglementărilor prevăzute de art. 8 alin. (11) Legea nr.152/1998, chiria stabilită în conformitate cu prevederile mai sus menționate, se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul National de Statistică pentru anul anterior şi, dacă este cazul, şi în baza coeficientului în funcție de veniturile realizate.

În acest sens, administratorii locuințelor au obligația de a comunica A.N.L., în termen de 10 zile de la aprobarea chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente şi vârsta chiriașilor, precum şi data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chiriaș.

Având în vedere că legiuitorul a stabilit cotele maximale pentru administrarea, întreținerea și reparațiile locuințelor, propunerea Serviciului Patrimoniu, Concesionări, Închirieri este de aprobare atât a cotei de 1,5 aplicată la valoarea de investiție a construcției ce va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere şi reparații curente și reparații capitale cât şi a cotei de 0,5% ce se aplică la valoarea de investiție a construcției (aplicabilă chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani).

Potrivit art. 4, art. 6 lit. e): „Persoanele cu handicap beneficiază de drepturi la ... e) locuință, …”, art. 20 alin. (2) lit. b), alin. (3), alin. (4) din Legea nr. 448/2006 privind protecția şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările şi completările ulterioare: „(2) Persoanele cu handicap grav beneficiază de următoarele drepturi: ... b)scutirea de la plata chiriei pentru suprafețele locative cu destinație de locuințe deținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale ale acestuia şi care sunt în folosința acestor persoane. (3)Beneficiază de prevederile alin. (2) şi familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav. (4)Beneficiază de prevederile alin. (2) lit. b) şi adultul cu handicap accentuat.”

Cadrul legislativ actual asigură o protecție socială mai ales asupra persoanelor cu venituri reduse prin limitarea cuantumului chiriei determinat după aplicarea tuturor coeficienților de ponderare.

Astfel nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

a) 10% din venitul mediu de bază lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a guvernului, în condițiile art. 164 alin.(1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii;

b) 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a guvernului, în condițiile art. 164 alin.(1) din legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii;

c) 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

d) 10% din valoarea salariului net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculat conform legii, pentru situația în care titularul contractului de închiriere și soțul/soția acestuia declară că nu realizează venituri.

În acest sens, titularii contractelor de închiriere au avut obligația să transmită autorității publice locale, până la data de 31 ianuarie 2023, veniturile nete pe membru de familie, realizate în ultimele 12 luni, așa cum se menționează în art. 15alin. 23^2 din HG nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru titularii de contracte de închiriere care nu au prezentat în termenul legal, documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, chiria calculată s-a ponderat numai cu coeficientul prevăzut de ierarhizarea localităților pe ranguri, fără a se aplica coeficientul de ponderare prevăzut în funcție de venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere.

Totodată este necesar să se aprobe cuantumul sumelor reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei, care se vor vira în contul Agenției Naționale pentru Locuințe, în anul 2023, potrivit Anexei nr.2.

Luând în considerare cele de mai sus, înaintăm Consiliului local al Municipiului Satu Mare prezentul proiect de hotărâre cu propunere de aprobare.

Șef serviciu , Director Executiv,

Faur Mihaela ec. Lucia Ursu

Corina Seres/2 ex.