

MUNICIPIUL SATU MARE
APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI
SERVICIUL JURIDIC
NR. 11820/20.02.2026

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
formulăm:

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului chiriei aferente
locuințelor pentru tineri destinate închirierii realizate de Agenția Națională pentru
Locuințe în Municipiul Satu Mare

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și de H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

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 și acoperă *recuperarea investiției din cuantumul chiriei*, calculată din 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 și acoperă *cheltuielile de administrare, întreținere și reparații curente și reparații capitale*, la care se adaugă o cotă de maxim 0,5% ce se aplică la valoarea de investiție a construcției (aplicabilă chirieșilor care au împlinit vârsta de 35 de ani), 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:

- a. 0,80 dacă venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului;
- b. 0,90 dacă venitul net pe membru de familie 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;
- c. 1,00 dacă venitul net pe membru de familie 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) teza întâi din Legea nr. 152/1998 coroborate cu art. 15 alin. (23¹) din HG 962/2001, 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 Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și 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 și vârsta chiriașilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chiriaș.

Având în vedere că legiuitorul a stabilit cotele maxime pentru administrarea, întreținerea și reparațiile locuințelor:

- prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 157/27.04.2023 s-a aprobat cota de 1,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției, pentru administrarea, întreținerea, reparațiile curente precum și reparațiile capitale, aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, și

- prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 57/29.02.2024 s-a aprobat cota autorității publice de 0,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției numai pentru tinerii care vor împlini vârsta de 35 de ani.

Cadrul legislativ actual asigură o protecție socială mai ales asupra persoanelor cu venituri reduse prin limitarea cuantumului chiriei determinat după aplicarea coeficienților de ponderare, în conformitate cu prevederile art. 8 alin. 9¹ ale Legii nr. 152/1998, cu modificările aduse prin OG nr. 8/2025.

Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare prevede că persoanele cu handicap beneficiază de dreptul la locuință, iar potrivit prevederilor art. 20 alin. (2) lit. b), alin. (3), alin. (4) din: „(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 și care sunt în folosința acestor persoane.* (3) *Beneficiază de prevederile alin. (2) și 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) și adultul cu handicap accentuat și*

familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un minor ori un adult cu handicap accentuat.”

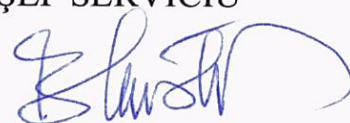
Sunt incidente și prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) coroborate cu art. 129 alin. (7) lit. q) și art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu privire la oportunitatea promovării proiectului de hotărâre, s-a pronunțat inițiatorul prin referatul de aprobare, iar asupra chestiunilor de natură tehnico-economică, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, Închirieri, Concesionări și Direcția Economică.

Pentru considerentele mai sus arătate, proiectul de hotărâre se încadrează în prevederile legale în vigoare.

În consecință, proiectul de hotărâre privind actualizarea cuantumului chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Satu Mare, se înaintează Consiliului Local al municipiului Satu Mare cu propunere de aprobare.

ȘEF SERVICIU



Bianca Laura Mustea

red./dact.

cj. Bianca Mustea/ 2 ex.

