**MUNICIPIUL SATU MARE**

**Aparatul de Specialitate a Primarului**

**Direcția Patrimoniu**

**Serviciul Patrimoniu, Concesionări, Închirieri**

**Direcția Economică**

**Nr. 10089/17.02.2025**

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Directorul executiv al Direcției Patrimoniu prin 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 2025

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 și 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.

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.

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.

De asemenea valoarea chiriei lunare stabilită potrivit art.8 alin. 9 ^1 lit. a)- c) pentru municipiul satu Mare, fiind unitate administrativ teritorială de rang II, nu poate fi mai mică de:

– tineri cu vârsta de până la 35 de ani

|  |  |
| --- | --- |
| Tip locuință | Localitate rang II |
| Garsonieră | 60 |
| Apartament cu două camere | 84 |
| Apartament cu trei camere | 106 |
| Apartament cu patru camere | 140 |

– tineri cu vârsta de peste 35 de ani

|  |  |
| --- | --- |
| Tip locuință | Localitate rang II |
| Garsonieră | 70 |
| Apartament cu două camere | 97 |
| Apartament cu trei camere | 122 |
| Apartament cu patru camere | 162 |

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 și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și 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 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) şi adultul cu handicap accentuat.”

Cadrul legislativ actual asigură protecție socială 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 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 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 și care nu depășește cu 200% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată,calculate conform legii..

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, în urma notificării titularilor contractelor de închiriere, aceștia au avut obligația să transmită autorității publice locale, până la data de 31 ianuarie 2025, veniturile nete pe membru de familie, realizate în ultimele 12 luni, așa cum se menționează în art.15 alin.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 se ponderează 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.

De asemenea 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 2025, 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.

**Direcția Patrimoniu Direcția Economică**

Director executiv Director executiv

Ghiarfaș Adelin Cristian Ursu Lucica

**Șef Serviciu**

Faur Mihaela

Munich Diana/2ex