

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei locuințelor ANL

având în vedere referatul de aprobare a inițiatorului Primarul Municipiului Botoșani, domnul Cosmin Ionuț Andrei, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Botoșani aprobarea metodologiei de calcul a chiriei locuințelor ANL,

văzând solicitările înregistrate sub nr. 582 din 10.12.2020, respectiv nr. 525 din 12.11.2020 a S.C. Locativa S.A. de aprobare a metodologiei de calcul a chiriei locuințelor ANL administrate de către S.C. Locativa S.A. și raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și rapoartele de avizarea ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

în considerarea adresei Agenției Naționale pentru Locuințe nr. 19539/29.09.2020,

în conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 13² alin. (13), (14), (15) și (16) ale Hotărârii de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cât și prevederile H.G. nr. 77 din 26 ianuarie 2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale,

În temeiul prevederilor art. 196, alin. (1), lit. (a) coroborat cu prevederilor art. 129, alin. (2), lit. (c) și alin. (6), lit. (b), art.139, alin. (3), lit. (g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă metodologia de calcul a chiriei locuințelor ANL administrate de către S.C. Locativa S.A., pentru cele 2 situații, după cum urmează:

-pentru contractele de închiriere a locuințelor ANL ce sunt date în exploatare, după 03.08.2020 - data publicării anuale a Ordinului Ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrație nr. 3519/2020, ce stabilește valoarea de înlocuire pe metru pătrat, la calculul chiriei, se va aplica valoarea de înlocuire pe metru pătrat din ordinul respectiv;

-pentru contractele de închiriere a locuințelor ANL date în exploatare, care trebuie prelungite anual sau la care se schimbă titularul contractului de închiriere, la calculul chiriei se va aplica valoarea de înlocuire pe mp din Ordinului Ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrație în vigoare la data stabilirii chiriei.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică S.C. Locativa S.A., Serviciului Patrimoniu și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,

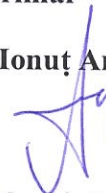
AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Ioan Apostu

Nr. INT 6065 din 18.12.2020

Aprobat,

Primar

Cosmin Ionuț Andrei



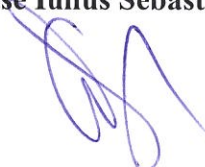
Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei locuințelor ANL

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei locuințelor ANL, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbateră în ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Botoșani din luna decembrie a anului 2020, a proiectului de hotărâre prezentat

Întocmit,

Șef Serviciu Patrimoniu
Consilier Juridic
Gherase Iulius Sebastian





Nr. INT 6064 din 18.12.2020

Serviciul Patrimoniu

Aprobat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

La proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei locuințelor ANL

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de domnul Cosmin Ionuț Andrei, Primarul Municipiului Botoșani, am constatat că acesta a fost elaborat în conformitate cu prevederile legale, respectiv:

1. Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Art. 129 Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

2. Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Art.8 (4) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9[^]1).

(5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an.

(6) În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, precum și autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimele prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași. Autoritățile administrației publice locale/ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

(7) Chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, prevăzute la alin. (2), va acoperi:

a) recuperarea investiției calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin. (9¹), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), care se aplică chirieșilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

(9¹) Prin excepție de la prevederile alin. (9), 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 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, dar nu mai mult de 5.000 lei.

(9²) Modelul de calcul al chiriei se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi, în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință, definită conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condițiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

3. Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

ART. 15

(23) Chiria se stabilește anual de către administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (7) - (10) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și se utilizează ca model exemplul din anexa nr. 16.

(23¹) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (23) se actualizează anual în condițiile art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, utilizându-se ca model exemplul din anexa nr. 16.

(24) Cuantumul chiriilor calculate conform alin. (23¹) se stabilește anual, pentru fiecare locuință, în condițiile și în termenul prevăzut la art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de documentele prevăzute la alin. (23²). Administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația de a comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, în termen de 10 zile de la data aprobării chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chirieșilor, precum și data scadență a plății chiriei pentru fiecare chirieș.

(24^1) Nivelul maxim al chiriei, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, nu va depăși cuantumul prevăzut la art. 8 alin. (9^1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(24^2) În aplicarea prevederilor art. 8 alin. (9^3) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe fiecare membru al familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (23) - (23^1) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la art. 8 alin. (8) și (8^1) din lege, fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) din lege și prevederile alin. (24^1).

Analizând prevederile incidente, expuse pe larg, concluzionăm că mecanismul de calcul al chiriilor se determină pe baza valorii de înlocuire în vigoare la data stabilirii chiriei, la calculul chiriei se va aplica valoarea de înlocuire pe mp din Ordinului Ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrație în vigoare la data stabilirii chiriei.

Potrivit prevederilor legale mai sus menționate, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește cerințele de legalitate, necesitate și oportunitate și poate fi înaintat spre aprobare Consiliului Local.

Director economic

Mirela Gheorghită

**Șef Serviciu Patrimoniu,
cons.jur. Sebastian Julius Gherase**

**Consilier Juridic,
Bogdan Munteanu**



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J07/274/1998; RO 10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607
www.locativa.ro
E-mail: office@locativa.ro

S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani

Nr. 7276 din 12.11.2020

*Reținerile
12-11-2020*



Către,

Consiliul Local al Municipiului Botoșani
Primăria Municipiului Botoșani

Ref: Demers pentru stabilirea cuantumului chiriilor locuințelor ANL în contextul majorării valorii de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin Ordinul 3519/29.07.2020.

Având în vedere prevederile:

- tezei a doua a art. 8, alin. (2) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: “[...] Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care sunt amplasate [...]”

în calitate de autoritate competentă în stabilirea cuantumului chiriei / a prețului de vânzare sau vinderea către chiriași a acestora, supunem spre analiză și aprobare metodologia de calcul a chiriei locuințelor ANL, în două situații:

Situația 1:

Pentru contractele de închiriere a locuințelor ANL ce sunt repartizate după data publicării anuale a Ordinului, la calculul chiriei se va aplica valoarea de înlocuire pe m.p. din ordinul respectiv.

Situația 2:

pentru Contractele în derulare există două interpretări:

- Varianta A:

Pentru Contractele în derulare, care trebuie prelungite anual, chiria NU va fi influențată de Valoarea de Înlocuire pe m.p. stabilită prin Ordinul publicat anual, fiind păstrată chiria anterioară publicării Ordinului;



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J07/274/1998; RO 10863084

Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

www.locativa.ro

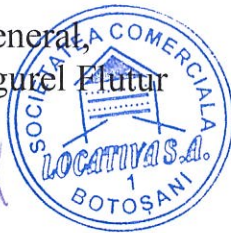
- Varianta B:

Pentru Contractele în derulare, care trebuie prelungite anual, chiria va fi influențată de Valoarea de Înlocuire pe metru pătrat stabilită prin Ordinul publicat anual, chiria fiind calculată anual în funcție de aceasta;

Solicităm clarificarea din punct de vedere al proprietarului, motivat de faptul că prin adresa emisă de ANL "*Precizări referitoare la noua valoare de înlocuire stabilită prin ordinul ministrului lucrărilor publice, administrației și dezvoltării nr. 3519 din 29 iulie 2020*", au fost create controverse de interpretare cu privire la influența Valorii de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin Ordinul respectiv, asupra cuantumului chiriei pentru contractele aflate în derulare.

Anexăm alăturat copia corespondenței avute cu ANL București.

Director General,
ing. Cătălin Mugurel Flutur



Director Economic,
ec. Carmen Achiței

Întocmit,
ing. Carmen Bălăucă

Zm. st. y. j. m. a. l. c. - t. v. v. l. c.

CAF

Subject: raspuns solicitare
From: Raluca Stancu <raluca.stancu@anl.ro>
Date: 11/10/2020, 22:59
To: office@locativa.ro

S.C. LOCATIVA S.A.	
BOȚOȘANI	
Nr.	6570
ZIUA	12 LUNA 10 ANUL 2020



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, Sector 3, 030828 București,
Tel: 021 320 44 60, Fax: 021 320 61 10 - Secretariat
Tel: 021 320 61 22 - Relații cu publicul

Aveți atașat răspunsul adresei dvoastra.



Cu stimă,
Raluca Zoe Stancu
Șef Birou Afaceri Europene
Direcția Secretariat General și Relații Publice
Birou Afaceri Europene
Tel. mobil: 0730 591 040
Tel. fix: 021 320 44 60
Fax: 021 320 61 10

— Attachments: —

20684_12102020081321.pdf

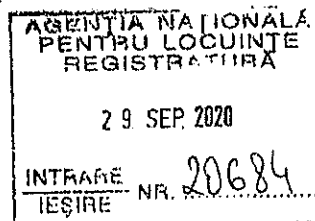
265 KB



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, Sector 3, 030828 București,
Tel: 021 320 44 60, Fax: 021 320 61 10 - Secretariat
Tel: 021 320 61 22 - Relații cu publicul

Către : SC LOCATIV SA
Botoșani, Calea Națională, nr. 70
office@locativa.ro



În atenția domnului Director General Florinel Gornea

Ca urmare adresei dumneavoastră nr. 6055/17.09.2020, înregistrată în cadrul A.N.L. cu nr. 20684/18.09.2020, Agenția Națională pentru Locuințe legal reprezentată prin Director General - Adrian CHIȚESCU, vă comunică:

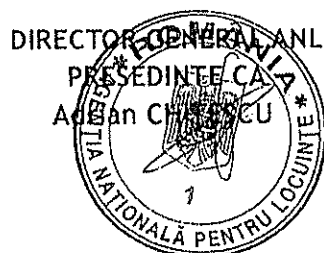
Având în vedere prevederile:

- tezei a doua a art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: "[...]Locuințele pentru tineri destinate închirierii sunt administrate, în conformitate cu prevederile legale în materie aflate în vigoare, de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București în care acestea sunt amplasate[...]"

- art. 868 alin.(2) din Codul civil, potrivit căroră: "Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire"

se constată că Agenția Națională pentru Locuințe nu are atribuții în ceea ce privește administrarea locuințelor pentru tineri, neavând competențe în stabilirea și interpretarea criteriilor de acces (la locuință) și departajare, repartizarea, administrarea, stabilirea cuantumului chiriei/a prețului de vânzare sau vinderea către chiriași a acestora, drept pentru care precizăm că autoritatea competentă în acest sens este administratorul locuințelor.

Cu stimă,

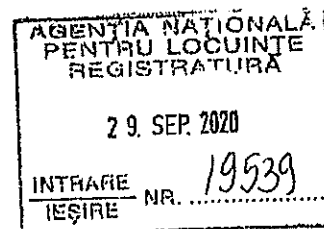




AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, Sector 3, 030828 București,
Tel: 021 320 44 60, Fax: 021 320 61 10 - Secretariat
Tel: 021 320 61 22 - Relații cu publicul

Către : SC LOCATIV SA
Botoșani, Calea Națională, nr. 70
office@locativa.ro



În atenția domnului Director General Florinel Gornea

Ca urmare adresei dumneavoastră nr. 5744/02.09.2020, înregistrată în cadrul A.N.L. cu nr. 19539/03.09.2020, Agenția Națională pentru Locuințe legal reprezentată prin Director General - Adrian CHIȚESCU, vă comunică:

ANL nu are competențe în a efectua verificări asupra modului în care autoritățile administrației publice locale desfășoară procedurile privind modalitatea de repartizare/administrare/vânzare a locuințelor construite prin programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Privitor la modalitatea de stabilire și de constituire a cuantumului chiriei pentru locuințe ANL, aceasta este stabilită prin Legea nr. 152/1998 și normele de aplicare ale acesteia, aprobate prin HG nr. 962/2001, nefiind unitară.

La calculul chiriilor, conform prevederilor anexei nr. 16 la normele de aplicare ale legii nr. 152/1998, trebuie să se țină cont de suprafețele apartamentelor, valoarea de amortizare, precum și de coeficienții de pondere în funcție de localitate, an recepție al locuinței și venitul chiriașilor. În calculul chiriei intră și un comision de 0,8% al autorităților, comision ce reprezintă cheltuieli de întreținere curentă, reparații capitale și administrare, precum și o cotă de până la 0,5% care se reține chiriașilor trecuți de 35 de ani.

Astfel, conform art 8, alin 9 din legea nr. 152/1998, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor, prevăzuți la alin (8¹) se ponderează în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, astfel:

VENIT NET	COEFICIENT
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, în condițiile art. 164 alin (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii.	0,80
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 Hotărârea a Guvernului, în condițiile art. 164 alin (1) din legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările	0,90

ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii.	
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, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii.	1,00

Mai mult, precizăm că la art. 8, alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998 s-a prevăzut că 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 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, dar nu mai mult de 5.000 lei.”

De asemenea, se au în vedere și prevederile art. 8, alineatele 10 și 11, din actul normativ menționat mai sus, unde s-a stipulat:

“ (10) Administratorii locuințelor prevăzuți la alin. (2) stabilesc suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin. (9²) pentru fiecare locuință și aplică coeficienții de ponderare prevăzuți la alin. (8) - (9) pentru fiecare chiriaș, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin. (9¹).

(11) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (10) 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 prevăzut la alin. (9).”

Pentru contractele de închiriere semnate până la data de 03.08.2020, CHIRIILE NU SE MAJOREAZĂ

Pentru persoanele defavorizate, cu venituri mici, CHIRIILE NU SE MAJOREAZĂ, nici pentru contractele semnate după data de 03.08.2020, nivelul

chiriei fiind plafonat prin efectul legii. Astfel, conform obligațiilor stabilite prin lege, începând cu anul 2010, s-a emis, anual, până la data de 31 iulie, ordinul pentru actualizarea valorii de înlocuire pe metru pătrat, valoarea rezultată dintr-o formulă de calcul care se aplică atât prețului de construire, prețului de vânzare a locuințelor, dar și prețului chiriei.

Modificările substanțiale din acest an, comparativ cu creșterile anuale anterioare au fost generate de aplicabilitatea prevederilor OUG nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene; astfel, după data de 01.01.2019 s-au înregistrat creșteri semnificative ale prețului orei de manoperă în sectorul construcțiilor, cu implicații în toate ramurile acestui sector. Aceste creșteri se regăsesc în valoarea de construire a locuințelor, astfel cum se constată și din modul de calcul a valorii de înlocuire prezentată în ordinul nr. 3519/29 iulie 2020, raportat la valoarea de înlocuire stabilită pentru anul 2019.

Pe de altă parte, cadrul legal stabilește că mecanismul de calcul al chiriilor la aceste tipuri de locuințe se determină pe baza valorii de înlocuire în vigoare la data stabilirii chiriei. Cu alte cuvinte, valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin ordinul nr. 3519/2020 nu are impact asupra chiriei locuințelor aflate deja în exploatare.

Valoarea de înlocuire stabilită prin ordinul nr. 3519/2020 va fi luată în considerare doar pentru locuințele care urmează să fie repartizate după publicarea ordinului (03.08.2020), pentru care se vor încheia contracte de închiriere începând cu acea dată, și până la sfârșitul lunii iulie a anului 2021, când urmează să fie stabilită valoarea de înlocuire pentru anul următor. Precizăm că, pentru a veni în sprijinul persoanelor defavorizate, cu venituri mici, nivelul chiriei este plafonat prin efectul legii.

În final, privitor la emiterea de către ANL a unor puncte de vedere în legătură cu interpretarea și aplicarea prevederilor Legii nr. 152/1998 și a H.G. nr. 962/2001, privind criteriile de repartizare/administrare/vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, precizăm faptul că acestea exced sferei de competență a agenției.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL ANL

PREȘEDINTE CA

Adrian CHITESCU





Botoșani, Calea Națională nr. 70
J07/274/1998; RO 10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607
www.locativa.ro
E-mail: office@locativa.ro

S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani
Nr. 6055 din 17-09-2020

Către,
Agencia Națională pentru Locuințe

Prin prezenta, revenim la adresa nr. 5744/02.09.2020, înregistrată la dumneavoastră cu nr. 19618/03.09.2020, prin care solicităm lămuriri cu privire la felul în care valoarea de înlocuire pe metru pătrat influențează chiria calculată în cele două situații enumerate în adresa menționată. Precizăm că în perioada următoare apariției Ordinului nr. 3519/2020, a expirat un număr mare de contracte pentru care avem neclarități cu privire la calculul cuantumului chiriei.

Date fiind cele de mai sus, vă rugăm să transmiteți cu celeritate răspunsul dumneavoastră pe adresa de email: office@locativa.ro, sau la nr. de fax 0231534607.

Cu stimă,

Director General,
ing. Florinel Gornea

Director Economic,
ec. Carmen Achiței

întocmit,
ing. Carmen Bălăucă



Nr. 5744 din 02.09.2020

Botoșani, Calea Națională nr. 70
J07/274/1998; RO 10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607
www.locativa.ro
E-mail: office@locativa.ro

*NL 19618 / 3.09.2020

**Către,
Agenția Națională pentru Locuințe**

În urma discuțiilor cu reprezentanții Primăriei Municipiului Suceava, ne-a fost adus la cunoștință faptul că ați emis documentul "*Precizări referitoare la noua valoare de înlocuire stabilită prin ordinul ministrului lucrărilor publice, administrației și dezvoltării nr. 3519 din 29 iulie 2020*".

Paragraful "*Pe de altă parte, cadrul legal stabilește că mecanismul de calcul al chiriilor la aceste tipuri de locuințe se determină pe baza valorii de înlocuire în vigoare la data stabilirii chiriei. Cu alte cuvinte, valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin Ordinul nr. 3519 / 2020 nu are impact asupra chiriei locuințelor aflate deja în expoatare.*" a creat controverse de interpretare.

Drept urmare, vă rugăm ca în cel mai scurt timp posibil să ne transmiteți clarificări cu privire la următoarele aspecte:

1. Pentru contractele de închiriere care expiră în luna august 2020 cât și cele care expiră în lunile următoare și trebuie prelungite pe o perioadă de un an, chiria stabilită anual conform art. 15, alin. (23) din Normele de aplicare a legii 152/1998, se calculează cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, conform Ordinului 3519/2020, respectiv 2.996,00 lei? Dacă nu, ce valoare de înlocuire se ia în calcul la stabilirea cuantumului chiriei?
2. În cazul în care o locuință este eliberată de chiriaș și se repartizează în luna august 2020, sau în lunile următoare altei persoane, noul contract fiind încheiat pe o perioadă de 5 ani de la data repartiției, chiria va fi calculată cu valoarea de înlocuire conform Ordinului 3519/2020, respectiv 2.996,00 lei? Dacă nu, ce valoare de înlocuire se ia în calcul la stabilirea cuantumului chiriei?

Precizăm că pentru persoanele defavorizate, cu venituri mici, chiriile vor fi plafonate prin efectul legii (art. 10, alin (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.)

Vă rugăm să transmiteți răspunsul dumneavoastră pe adresa de email: office@locativa.ro, sau la nr. de fax 0231 534 607.

Director General,
ing. Florinel Gornea

Director Economic,
ec. Carmen Achiței

Întocmit,
ing. Carmen Bălăucă



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, Sector 3, 030828 București,
Tel: 021 320 44 60, Fax: 021 320 61 10 - Secretariat
Tel: 021 320 61 22 - Relații cu publicul

Precizări referitoare la noua valoare de înlocuire stabilită prin ordinul ministrului lucrărilor publice, administrației și dezvoltării nr. 3519 din 29 iulie 2020

Pentru contractele de închiriere semnate până la data de 03.08.2020, CHIRIILE NU SE MAJOREAZĂ!

Pentru persoanele defavorizate, cu venituri mici, CHIRIILE NU SE MAJOREAZĂ, nici pentru contractele semnate după data de 03.08.2020, nivelul chiriei fiind plafonat¹ prin efectul legii.

Astfel, conform obligațiilor stabilite prin lege, începând cu anul 2010, s-a emis, anual, până la data de 31 iulie², ordinul pentru actualizarea valorii de înlocuire pe metru pătrat, valoare rezultată dintr-o formulă de calcul care se aplică atât prețului de construire, prețului de vânzare a locuințelor, dar și prețului chiriei.

Modificările substanțiale din acest an, comparativ cu creșterile anuale anterioare au fost generate de aplicabilitatea prevederilor OUG nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene; astfel, după data de 01.01.2019 s-au înregistrat creșteri semnificative ale prețului orei de manoperă în sectorul construcțiilor, cu implicații în toate ramurile acestui sector. Aceste creșteri se regăsesc în valoarea de construire a locuințelor, astfel cum se constată și din modul de calcul a valorii de înlocuire prezentată în Ordinul nr. 3519 din 29 iulie 2020, raportat la valoarea înlocuire stabilită pentru anul 2019.

Pe de altă parte, cadrul legal stabilește că mecanismul de calcul al chiriilor la aceste tipuri de locuințe se determină pe baza valorii de înlocuire în vigoare la data stabilirii chiriei. Cu alte cuvinte, valoarea de înlocuire pe metru pătrat stabilită prin Ordinul nr. 3519/2020 nu are impact asupra chiriei locuințelor aflate deja în exploatare.

Valoarea de înlocuire stabilită prin Ordinul nr. 3519/2020 va fi luată în considerare doar pentru locuințele care urmează să fie repartizate după publicarea ordinului (03.08.2020), pentru care se vor încheia contracte de închiriere începând cu acea dată, și până la sfârșitul lunii iulie a anului 2021, când urmează să fie stabilită valoarea de înlocuire pentru anul următor.
Precizăm că, pentru a veni în sprijinul persoanele defavorizate, cu venituri mici, nivelul chiriei este plafonat prin efectul legii.

Adrian CHIȚESCU
Director General

¹ A se vedea prevederile art. 10 alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
² A se vedea prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 19¹ alin. (5) din HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare