ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR

INIŢIATOR
PRIMAR
DORIN NISTOR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea prelungirii duratei a cinci contracte de închiriere A.N.L.

Consiliul Local al Municipiului Sebeş, jud.Alba;
Întrunit în şedinţa din data de _____;
Văzând:
- Cererile formulate de titularii de contracte de închiriere a locuinţelor construite prin programul A.N.L, privind prelungirea duratei contractelor pe o perioadă de 1 (un) an, înregistrate cu nr. 77457/ 03.11.2022; nr. 77623/03.11.2022; nr. 78025/04.11.2022; nr. 79032/09.11.2022 şi nr. 83090/28.11.2022;
- Contractele de închiriere nr. 144/26.12.2011; nr. 95/24.12.2003; nr. 115/24.12.2003; 96/24.12.2003 şi nr. 175/29.12.2017;
Având în vedere:
- Referatul de aprobare întocmit de către Primarul Municipiului Sebeş, Dorin Gheorghe Nistor, în calitate de iniţiator;
- Raportul de specialitate nr._____/_____ întocmit de către Compartimentul Patrimoniu si Transport din cadrul Primăriei Municipiului Sebeş;
Având în vedere prevederile:
- H.C.L. nr. 90/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320 Sebeş, blocul A.N.L. nr. 53, sc. CD - cartier Lucian Blaga;
- H.C.L. nr. 91/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72306 Sebeş, blocul A.N.L. nr. 12, Sc. AB - cartier Valea Frumoasei;
- art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152 / 1998, modificat la 21.11.2022: ”(5) După expirarea perioadei contractuale iniţiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.”;
- Hotărârii nr. 1174/2021 din 28 octombrie 2021 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
În baza art. 196 alin, (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
În baza dispozițiilor art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei contractelor de închiriere, pe perioada de 5 (cinci) ani, conform tabelului de mai jos, începând cu 31.12.2022, precum şi modificarea nivelului chiriilor conform prevederilor legale.

Nr. crt.	Bl. 53/ Sc. C	Nr. și data încheierii contractului	Data limită a prelungirii
1.	Ap. 5	95/24.12.2003	31.12.2027
2.	Ap. 10	115/24.12.2003	31.12.2027
3.	Ap. 12	96/24.12.2003	31.12.2027
	Bl. 12/ Sc. A		
4.	Ap. 13	144/26.12.2011	31.12.2027
	Bl. 12/ Sc. B		
5.	Ap. 12	175/29.12.2017	31.12.2027

Art. 2. Se aprobă încheierea actelor adiţionale la contractele de închiriere de la art. 1, privind prelungirea duratei contractuale pe perioada **31.12.2022 - 31.12.2027.**

Art. 3. Actele adiţionale se vor încheia după efectuarea verificărilor prevăzute la art. 8 din Legea nr. 152/1998 cu modificările şi completările ulterioare privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe.

Art.4. Actele adiţionale se vor încheia numai după achitarea datoriilor către bugetul local al Municipiului Sebeş. În caz contrar contractul de închiriere îşi încetează valabilitatea şi chiriaşul este obligat să elibereze apartamentul închiriat la data expirării.

Art.5. Titularii contractelor de închiriere vor prezenta documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, până la date de 31 decembrie a fiecărui an.

Art.6. De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

Art.7. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptăţite, în termenul şi în condiţiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afişată, se va publica pe site-ul primăriei şi în monitorul oficial al Municipiului Sebeş şi se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Alba
- Primarului municipiului Sebeş
- Viceprimarului municipiului Sebeş
- Arhitectului şef
- Birou Contencios Juridic, Administraţie, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relaţii Publice, Comunicare și Informatică
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- titularilor contractelor de închiriere de la art. 1

Sebeş, la ……..

Avizat,
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA - ELENA VLAD

Prezentul proiect nu constituie act administrativ şi nu produce efecte juridice.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
P R I M A R
Nr. _____/_____

REFERAT DE APROBARE
La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei a cinci contracte de închiriere A.N.L.

Văzând:

- Cererile formulate de titularii de contracte de închiriere a locuinţelor construite prin programul A.N.L, privind prelungirea duratei contractelor pe o perioadă de 1 (un) an, înregistrate cu nr. 77457/ 03.11.2022; nr. 77623/03.11.2022; nr. 78025/04.11.2022; nr. 79032/09.11.2022 și nr. 83090/28.11.2022;
- Contractele de închiriere nr. 144/26.12.2011; nr. 95/24.12.2003; nr. 115/24.12.2003; 96/24.12.2003 și nr. 175/29.12.2017;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 - Legea privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 8:

"(4) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinţei şi 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 funcţie de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum şi rata anuală a inflaţiei prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăşi limitele prevăzute la alin. (9^1).

(5) După expirarea perioadei contractuale iniţiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani."

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 39 aliniat 1 din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Local al Municipiului Sebeş, aprobat prin H.C.L. 19/2009, iniţiez proiectul de hotărâre anexat, înregistrat cu nr._____.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBEȘ
Dorin NISTOR

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
Compartimentul Patrimoniu și Transport
Nr. _____/_____

RAPORT DE SPECIALITATE
La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei a cinci contracte de închiriere A.N.L.

În fapt, cei cinci solicitanți sunt titularii contractelor de închiriere nr. 144/26.12.2011; nr. 95/24.12.2003; nr. 115/24.12.2003; 96/24.12.2003 și nr. 175/29.12.2017 ai locuințelor ANL situate administrativ în Municipiul Sebeș, cartier Valea Frumoasei, bl. 12, sc. AB, respectiv cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. c.

Având în vedere:

- Cererile formulate de titularii de contracte de închiriere a locuinţelor construite prin programul A.N.L, privind prelungirea duratei contractelor pe o perioadă de 1 (un) an, înregistrate cu nr. 77457/ 03.11.2022; nr. 77623/03.11.2022; nr. 78025/04.11.2022; nr. 79032/09.11.2022 și nr. 83090/28.11.2022;
- Contractele de închiriere nr. 144/26.12.2011; nr. 95/24.12.2003; nr. 115/24.12.2003; 96/24.12.2003 și nr. 175/29.12.2017;
- H.C.L. nr. 90/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320 Sebeş, blocul A.N.L. nr. 53, sc. CD - cartier Lucian Blaga;
- H.C.L. nr. 91/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72306 Sebeş, blocul A.N.L. nr. 12, Sc. AB - cartier Valea Frumoasei;

În acest sens se impune recalcularea chiriei aferente contractelor de închiriere a căror durată expiră la data de 31.12.2022.

Conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu completările şi modificările ulterioare:

"(4) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinţei şi 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 funcţie de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum şi rata anuală a inflaţiei prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăşi limitele prevăzute la alin. (9^1).

(5) După expirarea perioadei contractuale iniţiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv pe perioade de câte 5 ani.

(6)) În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, autorităţile administraţiei publice locale ale unităţilor administrativ-teritoriale şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti, precum şi autorităţile administraţiei publice centrale din domeniul învăţământului, respectiv din domeniul sănătăţii reevaluează starea civilă a chiriaşilor şi numărul de persoane aflate în întreţinerea lor şi, la solicitarea acestora, pot să realizeze un schimb de locuinţe cu asigurarea exigenţelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. Schimbul de locuinţe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuinţele noi. Unităţile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeaşi categorie de locuinţe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenţie/un acord între doi chiriaşi. Autorităţile administraţiei publice locale/ale sectoarelor municipiului Bucureşti şi/sau centrale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, schimbarea locuinţei atribuite unui chiriaş cu o altă locuinţă vacantă de aceeaşi categorie.*

(7) Chiria pentru locuinţele pentru tineri, destinate închirierii, prevăzute la alin. (2), al cărei model de calcul se stabileşte prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi, în baza valorii de investiţie a construcţiei, va acoperi:

a) recuperarea investiţiei calculate din valoarea de investiţie a construcţiei, în funcţie de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin. (9^1), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de investiţie a construcţiei, destinată administratorilor locuinţelor prevăzuţi la alin. (2), pentru administrarea, întreţinerea şi reparaţiile curente, precum şi reparaţiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de investiţie a construcţiei, care se constituie venit al administratorilor locuinţelor prevăzuţi la alin. (2), care se aplică chiriaşilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

(8) În funcţie de ierarhizarea localităţilor pe ranguri, stabilită conform prevederilor Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a IV-a - Reţeaua de localităţi, cu modificările şi completările ulterioare, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor alin. (7), se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localităţii	Coeficient
0	1
I	0,9
II	0,8
III	0,7
IV	0,6
V	0,6

unde:

a) rangul 0 - Capitala României, municipiu de importanţă europeană;

b) rangul I - municipii de importanţă naţională, cu influenţă potenţială la nivel european;

c) rangul II - municipii de importanţă interjudeţeană, judeţeană sau cu rol de echilibru în reţeaua de localităţi;

d) rangul III - oraşe;

e) rangul IV - comune;

f) rangul V - sate componente ale comunelor şi sate aparţinând municipiilor şi oraşelor.

(9) În funcţie de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienţilor în funcţie de anul recepţiei la terminarea lucrărilor, prevăzuţi la alin. (8^1), se ponderează 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 ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările şi 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 ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi care nu depăşeşte cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe ţară garantat în plată, calculate conform legii	0,90

Venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, calculate conform legii	*1,00*

(9^1) Prin excepţie de la prevederile alin. (9), nivelul maxim al chiriei nu poate depăşi:

a) 10% din venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcţie 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 ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, calculate conform legii;

b) 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcţie 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 ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi care nu depăşeşte cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe ţară garantat în plată, calculate conform legii;

c) 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcţie 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 ţară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condiţiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

(9^3) În situaţia în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuinţelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condiţiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (7) se ponderează cu coeficienţii prevăzuţi la alin. (8), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) şi prevederile alin. (9^1).

(10) Administratorii locuinţelor prevăzuţi la alin. (2) stabilesc suprafeţele construite pe locuinţe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin. (9^2) pentru fiecare locuinţă şi aplică coeficienţii de ponderare prevăzuţi la alin. (8) - (9) pentru fiecare chiriaş, fără a depăşi nivelul maxim prevăzut la alin. (9^1).

(11) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (10) se actualizează anual cu rata inflaţiei, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflaţiei comunicate de către Institutul Naţional de Statistică pentru anul anterior şi, dacă este cazul, şi în baza coeficientului prevăzut la alin. (9). Administratorii locuinţelor prevăzuţi la alin. (2) au obligaţia de a comunica A.N.L., în termen de 10 zile de la aprobarea chiriei actualizate, o situaţie detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente şi vârsta chiriaşilor, precum şi data scadentă a plăţii chiriei pentru fiecare chiriaş.

(12) Cedarea dreptului de folosinţă a locuinţei, repartizată în condiţiile alin. (3), de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului.

(13) Pentru locuinţele prevăzute la alin. (2), din cuantumul chiriei stabilite după aplicarea coeficienţilor de ponderare prevăzuţi la alin. (8) şi (9), suma reprezentând recuperarea investiţiei, prevăzută la alin. (7) lit. a), diminuată corespunzător, se virează, în termen de 30 de zile de la data la care plata chiriei devine scadentă, de către autorităţile administraţiei publice locale şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti, precum şi autorităţile administraţiei publice centrale din domeniul învăţământului, respectiv din domeniul sănătăţii sau unele unităţi aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorităţi, în contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului şi se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuinţe prin A.N.L., iar orice întârziere atrage plata de penalităţi, conform prevederilor alin. (14). În vederea centralizării, de către A.N.L., a sumelor reprezentând recuperarea investiţiei din cuantumul chiriei, autorităţile administraţiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucureşti şi/sau centrale, care au în administrare locuinţe pentru tineri, destinate închirierii, au obligaţia

de a transmite, lunar, situaţia centralizată cu sumele rezultate din recuperarea investiţiei, al cărei model se stabileşte prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi.

(14) Penalităţile de întârziere prevăzute la alin. (13), datorate A.N.L. pentru neîndeplinirea obligaţiilor de plată la scadenţă, reprezintă 0,05%/zi din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(15) Locuinţele prevăzute la alin. (2) se înregistrează în contabilitatea autorităţilor publice locale, autorităţilor administraţiei publice locale ale sectoarelor municipiului Bucureşti şi/sau autorităţilor administraţiei publice centrale, care le au în administrare, cu respectarea prevederilor legale în materie, şi se supun procedurilor de reevaluare şi amortizare.

(16) La data prelungirii contractelor de închiriere, titularul contractului de închiriere, soţul/soţia acestuia şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia au obligaţia să facă dovada că nu au dobândit o locuinţă în proprietate şi/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unităţii administrativ-teritoriale sau a unităţii în care îşi desfăşoară activitatea, în localitatea în care deţine locuinţa actuală sau în localităţile în care a fost extinsă cuprinderea teritorială, după caz. În situaţia în care această condiţie nu este îndeplinită, contractul de închiriere nu se mai prelungeşte. Fac excepţie cotele-părţi dintr-o locuinţă, dobândite în proprietate, în condiţiile legii, dacă acestea nu depăşesc suprafaţa utilă de 37 m^2, suprafaţă utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

(17) La prelungirea contractelor de închiriere, administratorii locuinţelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, au obligaţia să verifice documentele prevăzute la alin. (15) şi îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (16)."

Verificând situaţia debitelor se constată că au fost achitate atât chiria cât şi utilităţile la zi.

Având în vedere verificările menţionate anterior şi declaraţiile cu privire la situaţia familială, venituri şi situaţia locativă, au fost solicitate chiriaşilor şi au fost depuse la Compartimentul Patrimoniu şi Transport. Din acestea rezultă că următorii chiriaşii: Șerb Adrian, Sandu Gelu Luis Emilian, Pantea Dinu Radu Ioan, și Chira Constantin Cosmin îndeplinesc condiţiile legale pentru prelungirea contractelor de închiriere.

Având în vedere prevederile Hotărârii nr. 1174/2021 din 28 octombrie 2021 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001

Având în vedere cele de mai sus propunem aprobarea proiectului de hotărâre.

Nume, Prenume	Funcţia publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Avizat: Ekart Felix	Coordonator C.P.T.			
Întocmit: Oltean Mirela	Inspector			