ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR

INIȚIATOR
PRIMAR
DORIN NISTOR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012, pentru chiriaşul Edu Constantin, din blocul ANL 53, sc. D, ap. 1 - cartier Lucian Blaga

Consiliul Local al Municipiului Sebeş, jud.Alba;

Întrunit în şedinţa din data de _____;

Luând în dezbatere Proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012, pentru chiriaşul Edu Constantin, din blocul ANL 53, sc. D, ap. 1 - cartier Lucian Blaga;

Văzând:

- Cererea d-lui. Edu Constantin, înregistrată cu nr. 20519/27.03.2023, prin care solicită prelungirea contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012;
- Contractul de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012;
- Proces verbal de verificare a locuintei, nr. 22980/05.04.2023
- Referatul de aprobare nr._____/_____ întocmit de către Primarul Municipiului Sebeş, în calitate de iniţiator;
- Raportul de specialitate nr. _____/_____ întocmit de către Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari;

Având în vedere prevederile:

- H.C.L. nr. 90/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320-C1/IV Sebeş, blocul A.N.L. nr. 53, sc. D, ap. 1, Cartier Lucian Blaga – Municipiul Sebeș;
- H.C.L. nr. 105/2012 privind aprobarea listei de repartizare în chirie a apartamentului nr. 1, sc. D, bloc 53 construit din fonduri A.N.L.;
- art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152 / 1998: ”*(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. După Art 3.1. din contractul de închiriere nr. **43/15529/11.05.2012,** se va introduce, potrtivit art. 8, alin. (5) din Legea nr. 152/1998, un nou art. 3.2., care va avea următorul cuprins: „După expirarea perioadei contractuale iniţiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani”.

Art.2. Se aprobă prelungirea duratei Contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012 titular Edu Constantin, pe o perioada de 5 (cinci) ani, începând cu data de 12.05.2023, prin încheierea unui act adițional semnat de ambele parți, precum și modificarea nivelului chiriei conform prevederilor legale.

Art.3. Se aprobă încheierea actului adiţional la contractul de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012 situat administrativ în Municipiul Sebeș, Cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. D, ap. 1, privind prelungirea duratei contractuale pe perioada **12.05.2023 - 11.05.2028.**

Art.4. Actul adiţional se va 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.5. Actul adiţional se va 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.6. Se aprobă fișa locativă a contractului de închiriere de la art. 1.

Art.7. De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

Art.8. 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 Sebeș
- Viceprimarului municipiului Sebeş
- Arhitectului şef
- Direcția Venituri
- Birou Contencios Juridic, Administraţie, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentul Relaţii Publice, Comunicare și Informatică
- Compartimentl Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari
- d-lui. Edu Constantin - Cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. D, ap. 1

Sebeș, la ……..

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL
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 contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012, pentru chiriaşulEdu Constantin, din blocul ANL 53, sc. D, ap. 1 - cartier Lucian Blaga

Văzând:

- Cererea d-lui. Edu Constantin, înregistrată cu nr. 20519/27.03.2023, prin care solicită prelungirea contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012;
- Contractul de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012;
- Proces verbal de verificare a locuintei, nr. 22980/05.04.2023

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. 136 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019, iniţiez proiectul de hotărâre anexat, înregistrat cu nr._____.

P R I M A R,
DORIN NISTOR

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
Compartimentul Patrimoniu, Transport
Și Coordonare asociații de proprietari
Nr. _____/_____

RAPORT DE SPECIALITATE
La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012, pentru chiriaşul Edu Constantin, din blocul ANL 53, sc. D, ap.1 - cartier Lucian Blaga

Analizând Proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012, pentru chiriaşul Edu Constantin, din blocul ANL 53, sc. D, ap. 1 - cartier Lucian Blaga, împreună cu referatul de aprobare al inițiatorului, primarul municipiului Sebeș;

În fapt, dl. Edu Constantin este titularul contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012 a locuinței ANL situată administrativ în Municipiul Sebeș, cartier Lucian Blaga, bl. 53, sc. D, ap.1.

Având în vedere:

- Cererea d-lui. Edu Constantin, înregistrată cu nr. 20519/27.03.2023, prin care solicită prelungirea contractului de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012;
- Contractul de închiriere nr. 43/15529/11.05.2012;
- Proces verbal de verificare a locuintei, nr. 22980/05.04.2023
- H.C.L. nr. 90/2010 privind apartamentarea imobilului înscris în C.F. 72320-C1/XIV Sebeș, blocul A.N.L. nr. 53, sc. D, ap.1, Cartier Lucian Blaga – Municipiul Sebeș;
- H.C.L. nr. 105/2012 privind aprobarea listei de repartizare în chirie a apartamentului nr. 1, sc. D, bloc 53 construit din fonduri A.N.L.;
- Conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenţiei Naţionale pentru Locuințe, 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 5ani.

(6) 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), va acoperi:

a) recuperarea investiţiei calculată din valoarea de înlocuire 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 0,8%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcţiei, destinată administratorilor locuinţelor prevăzuţi la alin. (2), pentru administrarea, întreţinere şi reparaţiile curente, precum şi reparaţiile capitale;

(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.

(8^1) În funcţie de anul recepţiei la terminarea lucrărilor, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienţilor de ierarhizare a localităţilor, prevăzuţi la alin. (8), se ponderează astfel:

Anul recepţiei la terminarea lucrărilor	Coeficient
Până la finalul anului 2004	0,85
Între anul 2005 şi anul 2010	0,9
Între anul 2011 şi anul 2015	0,95
Începând cu anul 2016	1

(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,	0,80

republicată, cu modificările şi completările ulterioare, calculate conform legii	
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.

(9^2) Modelul de calcul al chiriei se stabileşte prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi, în baza valorii de înlocuire a construcţiei ce reprezintă suprafaţa construită pe locuinţă, definită conform prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condiţiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administraţiei publice şi fondurilor europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

(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) şi (8^1), 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.

(14) Prelungirea contractelor de închiriere se face în condiţiile art. 8 alin. (5) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

(15) După încheierea contractelor de închiriere, chiriaşii au obligaţia să transmită administratorilor locuinţelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, documentele cu privire la orice modificări intervenite în:

a) starea civilă;

b) numărul persoanelor aflate în întreţinere;

c) situaţia locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuinţe 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.

(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 declaraţia cu privire la situaţia familială, venituri şi situaţia locativă, au fost solicitate chiriaşiului şi au fost depuse la Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari. Din acestea rezultă că chiriaşiul îndeplinește condiţiile legale pentru prelungirea contractului de închiriere nr. 43/11.05.2012.

Având în vedere:

- H.G. nr. 420/2018 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.

Față de cele expuse mai sus, apreciem că prezentul proiect de hotărâre îndeplinește cerințele de oportunitate, propunem aprobarea proiectului de hotărâre.

Nume, Prenume	Funcţia publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Verificat: Ekart Felix	Coordonator C.P.T.			
Întocmit: Lazăr Maria	Inspector			