

**Proiect de hotărâre
din 18 octombrie 2016**

*privind stabilirea chiriei locuințelor realizate prin A.N.L. situate în orașul Luduș,
str. Zăvoiuului, bl. 11, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani*

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședința ordinară de lucru,
Analizând referatul Serviciului „Investiții, Achiziții, Domeniu Public” nr. 36318
din 11.10.2016,

În temeiul prevederilor:

- art. 8, alin. (4), alin. (7), alin. (8), alin. (10), alin. (11) și alin. (15) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- anexa nr. 16 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând avizul comisiilor de specialitate, respectiv comisia „A.D.P.P. și A.P.L.”,
comisia „U.A.T. și P.M.” și comisia „Juridică”,

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. „c”, lit. „d”, alin. (6), lit. „a”, pct. 17, precum și ale
art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă cuantumul chiriei locuințelor realizate prin A.N.L., situate în
orașul Luduș, str. Zăvoiuului, bl. 11, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de
35 de ani, la valoarea de 3,87 lei/mp construit/lună.

Art. 2 Valoarea stabilită la art. 1 din prezenta hotărâre este aplicabilă pentru anul
2017.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează primarul orașului Luduș, prin
compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului „I.A.D.P.”,
- Biroului „I.T.L.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**





REFERAT

privind stabilirea chiriei locuințelor realizate prin A.N.L. situate în orașul Luduș, str. Zăvoiului, bl. 11, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani

Începând cu data de 31.07.2015, Legea nr. 152/1998 a suferit modificări în materia stabilirii cuantumului chiriilor, după cum urmează:

- art. 8, alin. (1): " Tinerii, în sensul prevederilor prezentei legi, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartitii în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste."

- art. 8, alin. (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, precum și actualizarea anuală a cuantumului chiriei."

- art. 8, alin. (7): "Chiria se stabilește anual de către autoritățile administrației publice locale, autoritățile administrației publice locale ale sectoarelor municipiului București și/sau autoritățile administrației publice centrale și va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de maximum 1%."

- art. 8, alin. (8): " În funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, valoarea chiriei lunare se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localității	Coeficient
0	1
I	0,95
II	0,9
III	0,85
IV	0,8
V	0,8

unde:

- a) rangul 0 - Capitala României, municipiu de importanță națională;
- b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
- c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
- d) rangul III - orașe;
- e) rangul IV - comune;

f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor."

- art. 8, alin. (10): "Pe baza indicatorilor prevăzuți la alin. (7)-(9), modalitatea de calcul al chiriei se stabilește în normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi."

- art. 8, alin. (11): "Quantumul chiriilor calculate conform alin. (7) se stabilește, pentru anul următor, în prima zi lucrătoare a lunii octombrie pe baza cursului valutar comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în curs."

- art. 8, alin. (15): "Locuințele prevăzute la alin. (2) se înregistrează în contabilitatea autorităților publice locale, autorităților administrației publice locale ale sectoarelor municipiului București și/sau autorităților administrației publice centrale, care le au în administrare, cu respectarea prevederilor legale în materie, și se supun procedurilor de reevaluare și amortizare."

Având în vedere prevederile legale în materie s-a procedat la stabilirea chiriei, în conformitate cu prevederile anexei nr. 16 din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

I. Stabilirea ipotezelor pentru calculul chiriei:

1. Aria desfășurată a clădirii a fost preluată din documentația tehnică.
2. Valoarea de revenire a locuinței: La locuințele pentru tineri, destinate închirierii, valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluată contabil conform legii.

***În temeiul art. 8, alin. (15) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a procedat la reevaluarea imobilului, rezultând valoarea de inventar de 2.950.899,34 lei.**

3. Data achiziției este data înregistrării protocolului de predare-primire a clădirii.

4. Durata de amortizare:

Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004)

Cod de clasificare	Denumire active fixe	Duratele normale - ani -	Perioada de amortizare - ani -
1.6	Construcții de locuințe și social-culturale		
1.6.1.	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine, în afară de:	40-60	30
1.6.1.1.	- clădiri de locuințe sociale, moteluri și cămine amplasate în centre industriale, WC public	32-48	30

- Pentru calculul chiriei se ia în considerare amortizarea într-o perioadă de 30 de ani (aprox. 50% din durata normală de funcționare de 60 de ani).

5+6. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

- întreținere curentă (I);

- reparații curente (RC); I + RC aprox. 0,40% din valoarea de revenire a locuinței;

- reparații capitale (RK); RK aprox. 0,51% din valoarea de revenire a locuinței.

7. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aprox. 0,20% din valoarea de revenire a locuinței.

8. Cheltuieli nete anuale: suma cheltuielilor de întreținere, de reparații curente, de reparații capitale și de administrare.

9. Mărimea beneficiului = 0; sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială.

10. Taxele și impozitele locale: s-a avut în vedere numai impozitul pe clădiri, calculat la nivelul de bază stabilit de Codul fiscal.

Calculul impozitului pentru persoane fizice: În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii. În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite,

pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul de mai jos valoarea impozabilă cea mai mare corespunzătoare tipului clădirii respective.

Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/m², din tabelul următor:

Tipul clădirii	Valoarea impozabilă - lei/m ² -	
	Clădire cu instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire (condiții cumulative)	Clădire fără instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire
A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	1000	600
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	300	200

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și de zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:

Zona în cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție se reduce cu 0,10.

Metoda de calcul:

Valoarea impozabilă a clădirii (lei) = suprafața construită desfășurată (mp) x valoarea impozabilă corespunzătoare tipului de clădire (lei/mp)

Valoarea impozabilă corespunzătoare tipului de clădire (lei/mp) = 1.000 x 2,20 = 2.200 lei/mp

Valoarea impozabilă a clădirii (lei) = 2393,70 x 2.200 = 5.266.140 lei

Impozitul pe clădire (lei/an) = valoarea impozabilă a clădirii x 0,1% = 5.266.140 x 0,1% = 5.266,14 lei/an

11. Chiria netă anuală este suma cheltuielilor nete anuale, a profitului și a taxelor și impozitelor pe clădire.

13. Costul chiriei mai poate fi influențat de:

- regimul de înălțime al clădirii de locuit în care sunt amplasate;

Regim de înălțime	P+ 1E	P + 2E	P + 3E	P + 4E	P + (5-11) E	P + (12-17) E
Coeficient de corecție	1,120	1,080	1,030	1,000	1,042	1,198

S-a avut în vedere clădirea ca regim de înălțime P + 4E, cu coeficient de corecție 1,000;

14. La stabilirea chiriei lunare pe mp s-a ținut cont de următoarele note din H.G. nr. 962/2001:

*) Prețurile de construcție, precum și taxele și impozitele sunt cele de bază, pentru orașul Luduș.

****)** La locuințele pentru tineri, destinate închirierii, valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluată contabil conform legii.

*****)** În chiria pentru locuințele pentru tineri nu este cuprins impozitul pe clădire.

Calculul chiriei este prezentat în anexa nr. 1 (suprafață construită) și în anexa nr. 2 (suprafață utilă).

Ținând cont de cele expuse, supunem spre dezbateră proiectul de hotărâre întocmit.

Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”,

Năsăudean Anca



Anexa privind calculul chiriei pentru locuințele ANL din str. Zăvoiuului, bl. 11
Anexa nr. 1 la referat

Suprafața construită Desfășurată (mp)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
Valoarea de inventar (lei) Nr. inv. 11265	(2)	(3)	(4)	Amortizarea anuală Lei/an	Cheltuieli de întreținere + RC Lei/an	Cheltuieli RK Lei/an	Cheltuieli de administrare Lei/an	Cheltuieli nete anuale Lei/an	Profit net + impozit pe profit Lei/an	Taxe și impozit pe clădire Zona A, Rang III Lei/an	Chiria netă anuală Lei/an	Chiria lunară Lei/lună	Chirie x coeficient de corecție regim de înălțime Lei/lună	Chirie pentru locuințele pentru tineri****) Lei/lună/mp	Chirie x coeficient de corecție rangul localității Lei/lună/mp
2.393,7	2.950.899,34	22.01.2007	98.363,31	11.803,59	15.049,58	5.901,79	131.118,27	0	5.266,14	136.384,41	11.365,37	11.365,37	11.365,37	4,56	3,87
				(2) x 0,4%	(2) x 0,51%	(2) x 0,2%	(4)+(5)+ (6)+(7)	(9)	(10)	(8)+(9)+(10)	(11):12	(12) x 1	(12) x 1	(8) :(1):12	(14)x0,85

Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”,
Mășăușear Anca



Anexa privind calculul chiriei pentru locuințele ANL din str. Zăvoiuului, bl. 11
Anexa nr. 2 la referat

(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(6)		(7)	(8)		(9)	(10)	(11)		(12)	(13)		(14)	(15)
			(2):30	(4)		(2) x 0,4%	(2) x 0,51%		(2) x 0,2%	(4)+(5)+ (6)+(7)			(8)+(9)+(10)	(11):12		(12) x 1	(8):(1):12		
1994,75	2.950.899,34	22.01.2007	98.363,31	11.803,59	15.049,58	5.901,79	131.118,27	0	5.266,14	136.384,41	11.365,37	11.365,37	5,47	4,64					

Calcul suprafată utilă:

Sc : 1,20 = Su

2393,7 : 1,20 = 1994,75

Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”,
 Năsăudean Anca

