

**Proiect de hotărâre
din 21 octombrie 2014**

privind stabilirea chiriei locuințelor realizate prin A.N.L., situate în orașul Luduș, str. Zăvoiuului, nr. 13-15-17, 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 Compartimentului „Domeniu Public” nr. 29881 din 14.10.2014,
În temeiul prevederilor:

- hotărârii Consiliului Local nr. 274 din 17.11.2009, modificată prin hotărârea Consiliului Local nr. 7 din 19.01.2010,
- art. 8, alin. (4), lit. a) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 3 și 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 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. 13-15-17, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, la valoarea de 6,08 lei/mp construit/lună.

Art. 2 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,
- Compartimentului „Domeniu Public”,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**





REFERAT

privind stabilirea chiriei locuințelor realizate prin A.N.L., situate în orașul Luduș, str. Zăvoiuului, nr. 13-15-17, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani

În perioada imediat următoare autoritatea locală va repartiza locuințele situate în str. Zăvoiuului, bl. 13-15-17, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe. Pentru titularii de contracte care au depășit vârsta de 35 de ani, se impune stabilirea chiriei.

Având în vedere prevederile legale în materie:

- „Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de un an, în următoarele condiții:

a) prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani. Chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.”;

- „Tinerii, în sensul prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, destinată închirierii, și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 12 luni de la împlinirea acestei vârste.”

Și cunoscând faptul că pe lista de repartizare a blocurilor din str. Zăvoiuului, nr. 13-15-17 sunt persoane care au împlinit vârsta de 35 de ani,

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.
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	32-48	30

centre industriale, WC public		
-------------------------------	--	--

- 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	669	397
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	182	114

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) = 669 x 2,20 = 1471,80 lei/mp

Valoarea impozabilă a clădirii (lei) = 3447,92 x 1471,80 = 5.074.648,65 lei

Impozitul pe clădire (lei/an) = valoarea impozabilă a clădirii x 0,1% = 5.074.648,65 x 0,1% = 5.074,64 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 + 3E, cu coeficient de corecție 1,030;

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.

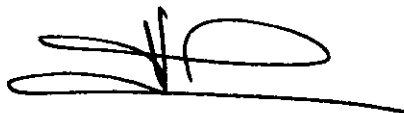
**)La locuințele pentru tineri, destinate închirierii, valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluată contabil conform legii.

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

Calculul chiriei este prezentat în anexă.

Ținând cont de cele expuse, supunem spre dezbatere Consiliului Local proiectul de hotărâre întocmit.

Întocmit,
Năsăudean Anca



Anexa privind calculul chiriei pentru locuințe convenabile – construcții noi
Str. Zăvoiuului, bl. 13-15-17

(1) Suprafața utilă (mp)	(2) Valoarea de inventar (lei)	(3) Data achiziției	(4) Amortizarea anuală Leian		(5) Cheltuieli de întreținere + RC Leian		(6) Cheltuieli RK Leian		(7) Cheltuieli de administrare Leian		(8) Cheltuieli nete anuale Leian		(9) Profit net + impozit pe profit Leian		(10) Taxe și impozit pe clădire Zona A, Rang III Leian		(11) Chiria netă anuală Leian		(12) Chiria lunară Leian		(13) Chirie x coeficient de corecție regim de înălțime Leian		(14) Chirie pentru locuințele pentru tineri**** Leian/mp	
			(2):30	(2) x 0,4%	(2) x 0,51%	(2) x 0,2%	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)											
2873,26	5.661.763,66	03.03. 2014	188.725,45	22.647,05	28.874,99	11.323,52	251.571,01	0	5.074,64	256.645,65	21.387,13	22.028,74	7,29											

Calcul suprafață utilă:

Sc : 1,20 = Su

3447,92 : 1,20 = 2873,26