ROMANIA

JUDETUL NEAMT

COMUNA ION CREANGA

PRIMAR

 **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

 **Nr. 13 din 16.01.2025**

**privind aprobarea actualizării cunatumului chiriilor anuale și indexarea acestora cu rata inflatiei pe anul 2024 , pentru locuințele situate în blocul ANL din Comuna Ion Creangă , aplicabile cu 01.03.2025 .**

 Analizând temeiurile juridice :

- art. 4 alin.(7^1) , art. 8 din Legea nr. 152/ 1998 privind infiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată , cu modificarile si completarile ulterioare ,

-art. 15, art. 16 din H.G nr. 962/ 2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/ 1998 , cu modificarile și completările ulterioare ,

- H.G nr. 2139 / 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe.

- H.G nr. 1506/ 27.11.2024 ptr stabilirea salariului de baza minim brut pe tara garantat in plata ;

- art. 164 la Legea nr. 53/ 2003 privind Codul muncii , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare ;

 Ținând seama de :

- H.C.L nr.153 din 21.12.2023 privind însușirea raportului de evaluare nr. 656/2023 având ca obiect bunuri proprietate publică și privată ale UAT- Comuna Ion Creangă, in conformitate cu prevederile art. 11 din Ordinul MFP nr. 3471/ 2008 .

- Comunicatul de presă 10/ 14.01.2025 al Institutului National de Statistică prin care s-a comunicat rata inflatiei de 5, 6 % pentru anul 2024 .

 Luând act de :

- raportul compartimentului de specialitate inregistrat sub nr. 382 din 15.01.2025;

- referatul de aprobare nr.381 din 15.01.2025 a primarului comunei Ion Creanga

-avizul pentru legalitate, intocmit de secretarul general al UAT ,

-avizele comisiilor de specilaitate ale Consiliului local .

 În temeiul prevederilor art.5 lit,,c” , art.129 alin.(1) , alin.(2) lit ,, c si d ” alin.(7) lit. ,, q ”, alin (8) lit,,b”,alin.(14) precum si ale art 139 alin.(1) .alin.(3) lit,,g”, art. 196, alin.( 1) , lit. ,,a” din Ordonanta de urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare ;

 **Primarul comunei Ion Creanga , judetul Neamt ;**

**PROPUNE :**

  **Art. 1** Se aproba actualizarea cuantumului chiriilor anuale și aplicarea ratei inflației pe anul 2024, pentru locuintele situate in blocul ANL din Comuna Ion Creangă , judetul Neamț , aplicabile începând cu 01.03.2025, titularilor contractelor de închiriere *cu vârsta sub 35 de ani*, *contracte încheiate anterior* intrării în vigoare a O.U.G nr. 55/ 2021, conform *anexei nr. 1*, la prezenta .

  **Art. 2** Se aproba actualizarea cuantumului chiriilor anuale și aplicarea ratei inflației pe anul 2024, pentru locuintele situate in blocul ANL din Comuna Ion Creangă , judetul Neamț , aplicabile începând cu 01.03.2025, titularilor contractelor de închiriere *cu vârsta peste 35 de ani, contracte încheiate anterior* intrării în vigoare a O.U.G nr. 55/ 2021 , conform *anexei nr.2*, la prezenta .

 **Art. 3** Se aproba actualizarea cuantumului chiriilor anuale și aplicarea ratei inflației pe anul 2024 , pentru locuintele situate in blocul ANL din Comuna Ion Creangă , judetul Neamț , aplicabile începând cu 01.03.2025, titularilor contractelor de închiriere *cu vârsta sub 35 de ani, contracte încheiate după* *intrarea* în vigoare a O.U.G nr. 55/ 2021 , conform *anexei nr.3*, la prezenta .

-02-

 **Art. 4** Se aproba actualizarea cuantumului chiriilor anuale și aplicarea ratei inflației pe anul 2024 , pentru locuintele situate in blocul ANL din Comuna Ion Creangă , judetul Neamț , aplicabile începând cu 01.03.2025, titularilor contractelor de închiriere *cu vârsta peste 35 de ani, contracte încheiate după intrarea* în vigoare a O.U.G nr. 55/ 2021 , conform *anexei nr.4*, la prezenta .

 **Art. 5** alin.(1) Se aprobă prelungirea contractelor de inchiriere a locuintelor ANL din Comuna Ion Creanga , pentru o perioada de 5 ( cinci ) ani de la data expirării, pentru titularii ale căror

 alin.(2) Prelungirea contractelor de inchiriere se va realiza prin act adițional .

 **Art. 6** Se împuternicește d-na Trișcău Mariana , consilier in cadrul compartimentului administrarea domeniului public si privat din aparatul de specialitate al primarului, să solicite chiriașilor locuințelor ANL actualizarea informațiilor care stau la baza stabilirii chiriei , potrivit prevederilor legale și să încheie cu aceștia actele adiționale privind actualizarea chiriei , conform prevederilor legale .

 **Art. 7** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei de însărcinează Compartimentul financiar- contabilitate , impozite și taxe locale , in privința urmăririi respectării drepturilor și obligatiilor aferente contractelor de inchiriere .

 **Art. 8** Secretarul general al UAT , va comunica prezenta institutiilor , autorităților si persoanelor interesate .

INIȚIATOR

PRIMAR

Dumitru- Dorin TABACARIU

 ROMANIA

JUDETUL NEAMȚ

PRIMĂRIA COMUNEI ION CREANGĂ

Nr. 381 din 15.01.2025

**Referat de aprobare**

**al Proiectului de hotărâre privind aprobarea actualizării cunatumului chiriilor anuale și indexarea acestora cu rata inflatiei pe anul 2024 , pentru locuințele situate în blocul ANL din Comuna Ion Creangă , aplicabile cu 01.03.2025**

 Situatia juridică a locuintelor ANL este reglementata de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările şi completările ulterioare si respective de H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările şi completările ulterioare, care impun **autoritatilor locale actualizarea chiriilor datorate de către chiriașii acestor locuinte , anual , în functie de rata inflatiei comunicată de catre INS pentru anul anterior**.

 Cuantumul acestora fiind influentat si de, venitul net pe membru de familie, care se raporteaza la salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe tara garantat in plata , stabilit prin Hotarare de Guvern.

 În baza prevederilor art. 8 alin.(7-10) din Legea nr. 152/ 1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, chiria se stabilește anual de către administratprii locuintelor si se calculează, conform art. 15 alin.(23 si 23^1 ) din H.G nr. 962/ 2002,

 având ca model exemplul din anexa nr. 16 la Normele de aplicare aprobate prin H.G nr. 962/ 2001, cu modificările şi completările ulterioare .

 Conform art. II din O.U.G nr. 55 pentru modificarea Legii nr. 152/ 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările şi completările ulterioare , contractele de inchiriere încheiate inainte de data intrării în vigoare a acesteia , respective 25.06.2021, se supun prevederilor legale in vigoare , la data incheierii lor , până la expirarea termenului de inchiriere prevăzut în contract .

 Potrivit art. 8 alin.(13) din Legea nr. 152/ 1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare si art. 15 alin.(25) din H.G nr. 962/ 2001 cu modificările şi completările ulterioare , sumele reprezentând recuperarea investitiei din cuantumul chiriei diminuate corespunzător după aplicarea coeficienților de ponderare prevăzuti la art. 8 alin.(8) si (9) din Legea nr. 152/ 1998 , republicata , cu cu modificările şi completările ulterioare, se calculează după depunerea documentelor justificative privind veniturile nete realizate in ultimele 12 luni , de catre fiecare titular al contractului de inchiriere si se vireaza , in termen de 30 zile de la data la care plata chiriei devine scadentă , in contul ANL deschis la Trezoreria Statului .

 Având în vedere prevederile art. 8 alin.(9^3) din Legea nr. 152/ 1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, in situatia in care titularii contractelor de inchiirere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie , in termenul stabilit de administratorii locuintelor , pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuala a chiriei realizată in conditiile legii , chiria calculată potrivit prevederilor alin.(7) se ponderează cu coeficientii prevazuti la alin.(8) fără a se aplica coeficientul de pondere de la alin.(9) si prevederile alin.(9^1) .

 Conform Comunicatului de presă din 10.01.2024 al INS , prin care a fost stabilită la 5,6% rata inflatiei pentru anul 2024 , au fost intocmite urmatoarele anexe:

* Anexa nr. 1 si Anexa nr. 2 pentru actualizarea chiriilor cu rata inflatiei aferente contractelor de inchiriere inainte de data intrarii in vigoare a O.U.G nr. 55/ 2021 , respective la data de 25.06.2021, pentru care se aplica , valoarea pe mp pentru anul 2020 = 2996 lei/ mp cu TVA , conform Ordinului nr. 3519/ 2020 ,
* Anexa nr. 3 si Anexa nr. 4 pentru actualizarea chiriilor cu rata inflatiei aferente contractelor de inchiriere incheiate dupa data intrarii in vigoare a O.U.G. nr. 55/ 2021 , respective data de 25.06.2021, pentru care se aplica , valoare pe mp = 1563,33 lei / mp cu TVA , care reprezintă , : valoarea investitiei = 3.445.589,13 lei : suprafata construită 2204 mp in conformitate cu prevederile H.G nr. 1174/ 2021 .
* Anexa nr. 5 a cu chiriasii care in anul 2024 le expira contractul de inchiriere a locuintelor ANL din Comuna Ion Creanga si se aproba prelungirea pe o perioada de 5

 ( cinci ) ani de la data expirării,

 Anexele 1-4 se aplica incepand cu data de 01.03.202 5 iar anexa 5 incepand cu 01.01.2025

 Fata de cele expuse supunem spre dezbatere si aprobare Cosniliului local al Comunei Ion Creanga proiectul de hotarare in forma prezentată .

PRIMAR

Dumitru - Dorin Tabacariu

ROMANIA

PRIMARIA ION CREANGA

NR. 382 DIN 15.01.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării cunatumului chiriilor anuale și indexarea acestora cu rata inflatiei pe anul 2024 , pentru locuințele situate în blocul ANL din Comuna Ion Creangă , aplicabile cu 01.03.2025**

Agentia Nationala pentru Locuinte este o institutie de interes public, cu atributii in implementarea Programului guvernamental pentru constructia de locuinte pentru tineri, destinate inchirierii.

In acest sens, situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de o norma speciala care este **Legea 152/1998** privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv **HG. 962/2001** privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 ,acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificari si completari.

In conformitate cu prevederile art.15 alin.23 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, chiria se stabileste de catre administratorii locuintelor cu respectarea prevederilor art.8 alin.7 – alin.10 din Legea nr.152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si se utilizeaza ca model exemplul din Anexa 16.

Pe cale de consecinta, in conformitate cu prevederile art.8 alin.7- alin.10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificarile si completarile ulterioare, chiria aferenta locuintelor ANL se stabileste in baza valorii de investitie a constructiei si acopera recuperarea investitiei din cuantumul chiriei, calculate din valoarea de investitie a constructiei in functie de durata normata de functionare a cladirii, o cota de 1,5% aplicata la valoarea de investitie a constructiei si acopera cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii curente si reparatii capitale, la care se adauga o cota de maxim 0,5% ce se aplica la valoarea de investitie a constructiei, se constituie venit al administratorilor locuintelor si se aplica chiriasilor care au implinit varsta de 35 ani.

Suma astfel obtinuta se ponderează succesiv cu un coeficient corespunzator rangului localitatii (0,6 – corespunzator rangului IV detinut de comuna Ion Creanga) si în funcție de veniturile medii nete pe membru de familie a titularului contractului de închiriere, realizat în ultimile 12 luni anterioare stabilirii chiriei, comparativ cu salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata (0,80 daca venitul realizat este mai mic decat limita de venit, 0,90 daca venitul realizat este mai mare decat limita de venit si 1,00 daca venitul realizat este mai mare decat dublul limitei de venit).

Agentia Nationala de Locuinte a construit la nivelul comunei Ion Creangă un număr de 32 de unitati locative, in prezent se află în derulare un numar de 32 contracte de închiriere.

Cadrul legislativ actual asigura o protectie sociala mai ales asupra persoanelor cu venituri reduse prin limitarea cuantumului chiriei determinat dupa aplicarea tuturor coeficientilor de ponderare.

Astfel nivelul maxim al chiriei nu poate depasi:

a) 10% din venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimile 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 hotărîre 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 ulteriore, 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 si care nu depaseste cu 200% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata, calculate conform legii.

d) 10% din valoarea salariului 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, calculat conform legii, pentru situația în care titularul contractului de închiriere și soțul/soția acestuia declară că nu realizează venituri (literă introdusă prin art.IX din Legea nr.45/2022, în vigoare de la 13 martie 2022)

Valoarea aferenta chiriei lunare, stabilita conform prevederilor literelor a) – c) de mai sus, nu poate fi mai mica de 45 lei pentru o garsoniera si 63 lei pentru un apartament cu doua camere in cazul tinerilor cu varsta de pana la 35 de ani respectiv 52 lei pentru o garsoniera si 73 lei pentru un apartament cu doua camere in cazul tinerilor cu varsta de peste 35 de ani.

 Chiria stabilita in conformitate cu prevederile Legii 152/1998, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se actualizeaza cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și în baza coeficientului prevăzut la art. 8 alin.(9) din Legea nr.152/1998, pentru anul 2024 rata inflației este de 5,6 % conform Comunicatului de Presa nr.10/14.01.2025 si daca este cazul si in baza coeficientului in functie de veniturile realizate.

 In acest sens, titularii contractelor de inchiriere au avut obligatia sa transmita autoritatii publice locale, pana la 31.01.2025, veniturile nete pe membru de familie, realizate in ultimile 12 luni, asa cum este prevazut la art. 15 alin 23^2 din HG nr. 962/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

 Având în vedere cele arătate supunem spre dezbatere și aprobare

* Tabel calcul chirie maximală pentru locuințele ANL 2025, chirie calculată în funcție de data închirierii spațiului și grupa de varstă
* Tabel contracte care expira in cursul anului 2025

Intocmit,

Trișcău Mariana

**AVIZ**

**privind avizul de legalitate la proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării cunatumului chiriilor anuale și indexarea acestora cu rata inflatiei pe anul 2024 , pentru locuințele situate în blocul ANL din Comuna Ion Creangă , aplicabile cu 01.03.2025**

 În conformitate cu prevederile art.243 alin.(1) lit.”a” din O.U.G nr.57/ 2019 privind Codul administrativ , înaintez consiliului local prezentul aviz.

 Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Ion Creanga , am constatat că sunt îndeplinite condiţiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre :

* S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr.24/2000, republicată, cu modificările şi completările ulterioare ;
* Este iniţiat de dl. primar, conf.art. 136 alin.(1) din O.U.G nr.57/ 2019 privind Codul administrativ ,

 Este elaborat conform : art.129 alin.(2) lit ,, c ” alin.(7) lit. ,, q ”, alin (8) lit,,b”,alin.(14) precum si ale art 139 alin.(3) art. 196, alin.( 1) , lit. ,,a” din Ordonanta de urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare ;

 Tinând cont ca proiectul de hotărâre, este insotit de referatul de aprobare al primarului comunei si de raportul compartimentului de specialitate , consider că sunt îndeplinite condiţiile şi avizez favorabil proiectul de hotărâreprivind aprobarea actualizării cunatumului chiriilor anuale și indexarea acestora cu rata inflatiei pe anul 2024 , pentru locuințele situate în blocul ANL din Comuna Ion Creangă , aplicabile cu 01.03.2025

Ion Creanga , la data de 15.01.2025

 SECRETAR GENERAL

Mihaela Niță