

HOTĂRÂREA NR.79

privind stabilirea cuantumului chiriei pentru titularii de contracte de închiriere a locuințelor A.N.L., care au depășit vârsta de 35 de ani și le-a expirat perioada contractuală inițială de 5 ani conform Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L.

Consiliul Local al orașului Isaccea, județul Tulcea, întrunit în ședința ordinară la data de 31.07.2014, legal constituită, fiind prezenți un număr de 13 consilieri locali;

Vazand Raportul Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Disciplina în Construcții nr.1467/21.02.2014 și Raportul Comisiei sociale de analiză a dosarelor depuse conform Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L., înregistrat sub nr.6572/24.07.2014;

În conformitate cu prevederile :

- Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L. cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.962/2001 de aprobare a Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare;
- art.250, Titlul IX, alin.1, pct.1 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal;

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c și alin.5, lit.b, lit.e, art.45, alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată și completată,

HOTARAȘTE :

Art.1. Stabilește noul tarif de calcul al chiriei pentru titularii de contract care au depășit vârsta de 35 de ani și le-a expirat perioada contractuală inițială de 5 ani, în cuantum de 7,1 lei/mp (fără cheltuieli de administrare și impozit pe clădire).

Art.2. Titluarii de contract care, în aceste condiții de modificare a chiriei, solicită rezilierea contractului înaintea termenului stabilit, vor achita integral suma datorată la data predării locuinței.

Art.3. Modificarea chiriei pentru titularii de contract care au depășit vârsta de 35 de ani și le-a expirat perioada contractuală inițială de 5 ani, se va concretiza prin încheierea de acte adiționale la contractele de închiriere inițiale.

Art.4. Secretarul orașului Isaccea va asigura comunicarea hotărârii autoritatilor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale și va afișa aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin afișare și prin publicarea acesteia pe pagina de internet: www.isaccea.ro.

Prezenta Hotărâre a fost adoptată cu votul a 13 consilieri din totalul de 15 consilieri ai Consiliului Local Isaccea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MORARU NECULAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

Loredana Moraru
MORARU LOREDANA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ ISACCEA
JUDEȚUL TULCEA

Str. 1 Decembrie ,Nr .25 , Tel.0240506600 , Fax 0240506623
E-mail : primar@isaccea.ro, secretariat@isaccea.ro; www.isaccea.ro

Nr. 6572/24.07.2014

RAPORT

privind recalcularea chiriei (lei/mp) pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii , construite prin Agenția Națională pentru Locuințe ,situate în orașul Isaccea , jud. Tulcea , aplicabile titularilor de contract care împlinesc vârsta de 35 de ani și pentru care este necesară prelungirea contractelor de închiriere potrivit legii

1. Expunere de motive :

Locuințele pentru tineri destinate închirierii se realizează conform prevederilor Legii nr.152/1998 și a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

Conform art.8 alin.(2) din Legea nr. 152/1998- actualizată ,locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ teritoriale în care sunt amplasate .

Agenția Națională pentru Locuințe a predat Consiliului Local Isaccea în vederea administrării ,punerii în funcțiune și exploatării ,obiectivul de investiție cu destinația de „ bloc locuințe ” cu un total de 20 unități locative, situate în str. Nicolae Grigorescu nr.5 .

În data de 31.08.2014 expiră termenul de închiriere a unui număr de 12 contractelor pentru locuințele date în folosință tinerilor ,construite prin Agenția Națională pentru Locuințe ,situate în orașul Isaccea ,str. Nicolae Grigorescu , nr.5.

În conformitate cu prevederile art.8 alin .(4) din Legea 152/1998 –actualizată, „ contractele de închiriere se încheie pe o perioadă 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 normală stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 de ani .

Contractele de închiriere au fost încheiate conform Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe –actualizată , pe o perioadă de 5 ani de zile de la data repartizării , cuprinzând clauze contractuale referitoare la revizuirea cuantumului chiriei în funcție de vârsta titularilor ,aplicabile la datele de prelungire ale contractelor .

Art. 19 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe ,statuează faptul că pentru recalcularea chiriei se poate utiliza ca model exemplul din Anexa nr.16 la H.G. nr. 962/2001 ,ipotezele utilizate pentru calculul chiriei /mp sunt : valoarea de revenire a locuinței ,durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală , valoarea cheltuielilor de administrare ,mărimea beneficiului ,taxele și impozitele locale .

Astfel ,pentru calculul chiriei nominale (lei/mp) la blocurile ANL situate în orașul Isaccea , jud. Tulcea ,s-au avut în vedere următoarele elemente :

1.Suprafața construită desfășurată : **1145 mp** rezultată din Extras Carte Funciară pentru informare (anexa 12).

2.Valoarea de înlocuire : **2.301.126,57 lei** - dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix reevaluată contabil conform legii la data de 31.07.20014 ;

3.Durata de amortizare : având în vedere catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G. nr. 2139/2004, pentru clădiri de locuit, la calculul chiriei se ia în considerare amortizarea într-o perioadă de 30 de ani (aprox. 50% din durata normala de functionare de 60 de ani).

4.Cheltuieli nete anuale se compun din cheltuielile cu amortizarea în vederea recuperării investiției în funcție de durata normală de folosință a imobilului la care se adaugă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală a imobilelor .

5.Chiria netă anuală se determină prin însumarea cheltuielilor nete anuale cu profitul net și impozitul pe clădiri ;

Impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii și a coeficientului de 2,3 privind rangul localității (III) . Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare Având în vedere că locuințele pentru tineri se prevăd a fi închiriate la nivelul unor chirii "modice", fiind locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială, consiliile locale pot hotărî scutirea de impozit pe clădire, în conformitate cu reglementările legale în vigoare (HG nr.165/20008).

6.Chiria lunară se determină prin raportarea chiriei nete anuale la numărul de

luni calendaristice din an ;

7. Chiria lunară/mp se determină prin raportarea chiriei lunare la suprafața construită desfășurată.

La calculul chiriei nominale ,valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală ,valoarea cheltuielilor de administrare ,mărimea beneficiului precum și taxele și impozitele locale s-au luat în considerare următoarele aspecte :

- întreținerea curentă și reparațiile curente în conformitate cu prevederile art.1788 și art.1802 Cod Civil sunt în obligația locatarului ,clauză contractuală stabilită și în contracte.

- Reparații capitale : lucrările de reparații capitale se execută de către proprietar în scopul menținerii bunului în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii ;

În cadrul reparațiilor capitale se efectuează înlocuirea totală sau parțială a unor elemente deteriorate ca urmare a uzurii fizice precum și repararea concomitentă a elementelor și părților de elemente de construcții uzate fizic ,în scopul aducerii lor cât mai aproape de starea inițială. În acest sens ,potrivit Deciziei nr.148/1977 pentru aprobarea normativului tehnic al reparațiilor capitale la clădiri și construcții speciale, numărul reparațiilor capitale care se pot efectua pe parcursul duratei normale de funcționare (60 ani) este de maxim două, respectiv o reparație capitală la 30 ani.

Astfel, având în vedere că blocul de locuințe a fost finalizat în anul 2008 ,prima reparație capitală poate fi efectuată peste 25 ani , se va avea în vedere faptul că folosirea clădirii pe întreaga ei durată de viață trebuie să se asigure îndeosebi prin întrețineri și reparații curente ,presupunându-se în acest sens că lucrările de întreținere și reparații curente se efectuează la timp, complet și în bune condiții .

- Cheltuielile de administrare sunt acele cheltuieli referitoare la activități de administrare ,contabilitatea asociației de proprietari ,servicii juridice , se reflectă în cheltuieli cu salariile sau remunerațiile pentru administrator ,contabil ,casier, indemnizații acordate persoanelor alese respectiv președinte, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori , alte servicii administrative către proprietatea comună ,reprezintă cheltuieli comune ale asociației și cad în sarcina chiriașilor cu ocazia stabilirii raporturilor juridice întrucât aceștia au un drept de folosință în baza contractului de închiriere și sunt beneficiarii serviciilor prestate .

Față de cele prezentate ,în conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art.19(4) alin.(2) din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și art. 115 alin (1) lit.,b” din Legea nr.215/2001 republicată, a administrației publice locale ,cu modificările și completările ulterioare ,

Comisia socială întrunită în vederea aplicării prevederilor Legii nr.152/1998 privind recalcularea chiriilor aferente spațiilor de locuit ANL deținute de tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani și urmează a fi prelungite conform legii , constituită în baza Dispoziției nr. 135/2012 ,am procedat la stabilirea tarifelor aferente chiriei lunare /mp a spațiilor de locuit situate în blocul de locuințe pentru tineri din str. Nicolae Grigorescu , nr.5 ,oraș Isaccea și rugăm Consiliul

Local al Oraşului Isaccea să dispună asupra situaţiei prezentate în anexa care face parte integrantă din prezentul raport .

Comisia socială :

Mihail Stelian – Viceprimar oraş Isaccea _____

Moraru Loredana – Secretar oraş Isaccea _____

Reva Jana – Consilier local _____

Şerban Marius Cătălin – Consilier local _____

Rotaru Doina – Consilier în cadrul S.U.A.T.C. _____

CALCULUL VALORII NOMINALE A CHIRIEI
lunare pentru locuințele realizate de Agenția Națională pentru Locuințe , în
situația titularilor de contract care au împlinit vârsta de 35 ani

Potrivit art.8 alin (4) din Legea nr. 152/1998 , după durata contractuală de 5 ani stabilită inițial la încheierea contractelor de închiriere , la expirarea perioadei contractuale acestea se pot prelungi pentru un an de zile ,aceste prevederi aplicându-se la toate prelungirile succesive ale contractelor de închiriere ,realizate în condițiile legii.

Recalcularea chiriei ,pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani se realizează prin acoperirea cheltuielilor de administrare ,întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren ,precum și recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale ,precum și un profit supus negocierii între părți.

Calculul chiriei s-a efectuat strict pe baza prevederilor Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (anexa 16 din HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice) .

Ipotezele utilizate pentru calculul chiriei /mp la blocurile ANL situate în orașul Isaccea , jud. Tulcea ,str. Nicolae Grigorescu , nr.5 :

1.Suprafața construită desfășurată a clădirii s-a determinat prin Extras Carte Funciară pentru informare (anexa 12).

Adc= 1145 mp

2.Valoarea de revenire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix la data de 31.07.2014 ,asa cum prevede H.G. 962/2001 ,respectiv ,, la locuințele pentru tineri ,destinate închirierii ,valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix ,reevaluată contabil conform legii .

Valoarea de inventar = 2.301.126,57 lei

Valoarea de înlocuire /mp = 2.301.126,57 : 1145 mp = 2009,7 lei/mp

3.Durata de amortizare : 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) conform prevederilor Legii 152/1998.

Valoarea anuală a amortizării = 2.301.126,57 lei :30 ani = 76.704,21 lei /an

4. Cheltuielile de întreținere și reparații curente pentru menținerea stării de folosință normală a imobilelor se consideră în cota de 0,40 % din valoarea de inventar (HG 962/2001).

$$2.301.126,57 \text{ lei} \times 0,4\% = 9.204,5 \text{ lei}$$

5. Cheltuieli de reparații capitale pentru menținerea stării de folosință normală a imobilelor se consideră în cota de 0,51 % din valoarea de inventar (HG 962/2001).

$$2.301.126,57 \text{ lei} \times 0,51\% = 11.735,7 \text{ lei}$$

6. Cheltuieli de administrare pentru menținerea stării de folosință normală a imobilelor se consideră în cota de 0,20 % din valoarea de inventar (HG nr. 962/2001) . Consiliul Local Isaccea poate renunța la aplicarea acestei contribuții ,având în vedere faptul că nu există constituită o asociație de proprietari strict pentru acest bloc de locuințe .

$$2.301.126,57 \text{ lei} \times 0,20\% = 4.602,2 \text{ lei}$$

7. Cheltuielile nete anuale se compun din cheltuielile cu amortizarea în vederea recuperării investiției în funcție de durata normală de folosință a imobilului la care se adaugă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală a imobilelor .

$$76.704,21 \text{ lei} + 9.204,5 \text{ lei} + 11.735,7 \text{ lei} + 4.602,2 \text{ lei} = 102.246,6 \text{ lei}$$

8. Mărimea beneficiului se consideră 0 ,locuințele fiind constituite printr-un program cu caracter de protecție socială.

9. Impozitul pe clădiri s-a calculat prin aplicarea coeficientului de 2,3 determinat de rangul localității III și zona A, la suprafața construită desfășurată și a coeficientului de 0,1% din valoarea impozabilă . Consiliul Local al orașului Isaccea poate renunța la aplicarea impozitului pe clădire conform dispozițiilor Legii 152/1998.

935 lei/mp –valoarea impozabila pe mp pentru pereti din cadre de beton armat

2,3 –coeficientul de rang localitate

Formula de calcul valoare impozit = Val. imp. /mp x 2,3

935 lei/mp x 2,3 = 2150,5 lei –valoarea impozabila

Impozitul pe clădire = valoarea impozabila x 0,1% x Sc

2150,5 x 0,1% = 2,150 lei /mp

1145 mp x 2,150 lei/mp = 2461,7 lei

10. Chiria lunară se determină prin raportarea chiriei nete anuale la numărul de luni calendaristice din an .

$$102.246,6 \text{ lei} + 2461,7 \text{ lei} = 104.708,3 \text{ lei}$$

$$104.708,3 : 12 \text{ luni} = 8.725,6 \text{ lei}$$

11.Chiria lunară :

a) Chiria lunară fără cheltuieli de administrare și impozit pe clădire :

9.204,5 lei +11.735,7 lei+76.704,21 lei /an = 97.644,4 lei

97644,4 lei : 12 luni = 8137 lei

8137 lei :1145 mp = 7,1 lei /mp - TARIF NR.1

b) Chiria lunară fără impozit pe clădire :

9.204,5 lei +11.735,7 lei +4.602,2 lei +76.704,21 lei /an = 102.246,6 lei

102.246,6 lei :12 luni =8.520,5 lei

8520,5 lei :1145 = 7,4 lei - TARIF NR.2

c) Chiria lunară / mp cu cheltuieli de administrare și impozit pe clădire și alte cheltuieli prevăzute de Legea 152/1998.

8725,6 lei : 1145 mp = 7,6 lei /mp - TARIF NR.3

Comisia socială :

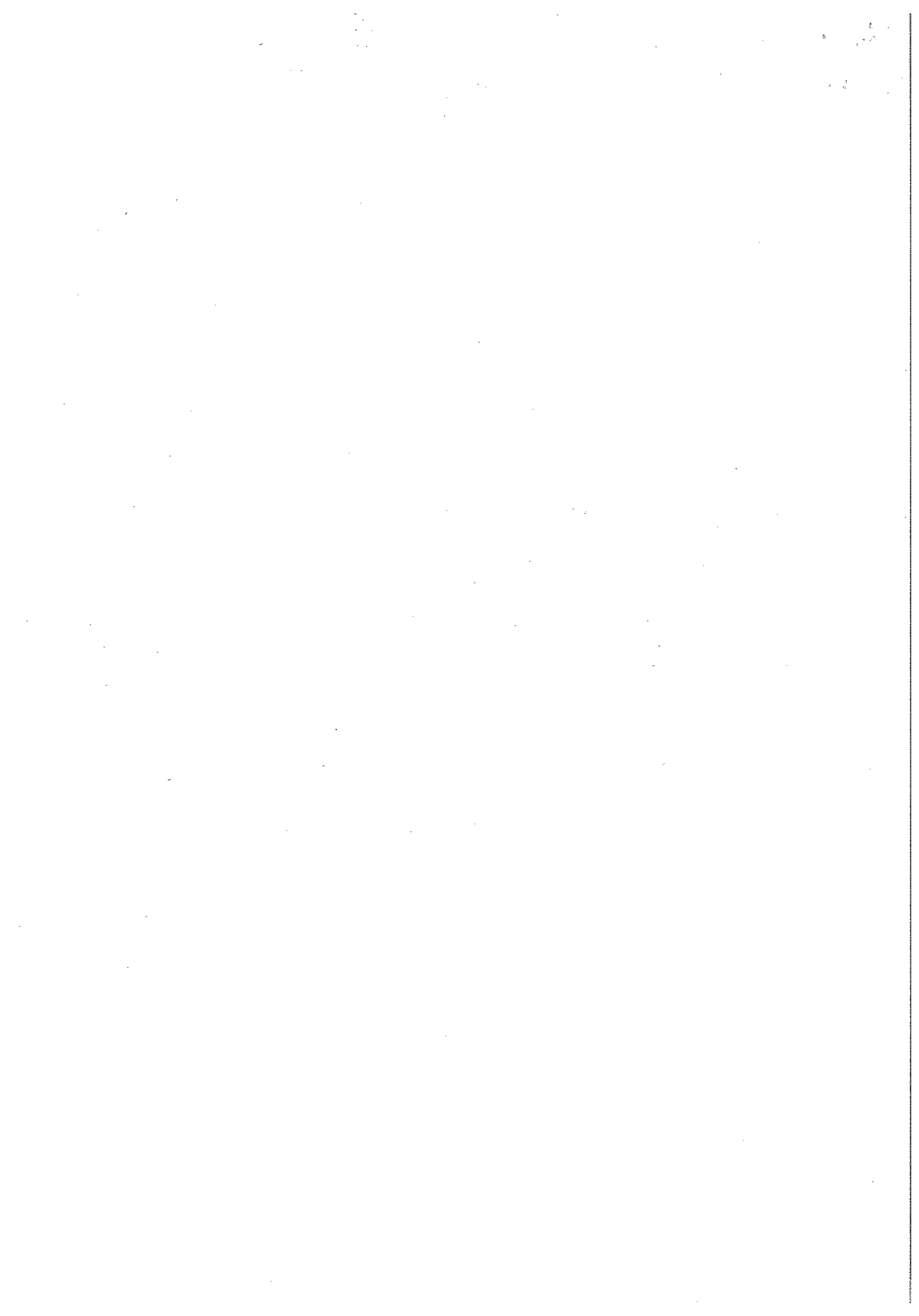
Mihail Stelian –Viceprimar oraș Isaccea _____

Moraru Loredana – Secretar oraș Isaccea _____

Reva Jana – Consilier local _____

Șerban Marius Cătălin – Consilier local _____

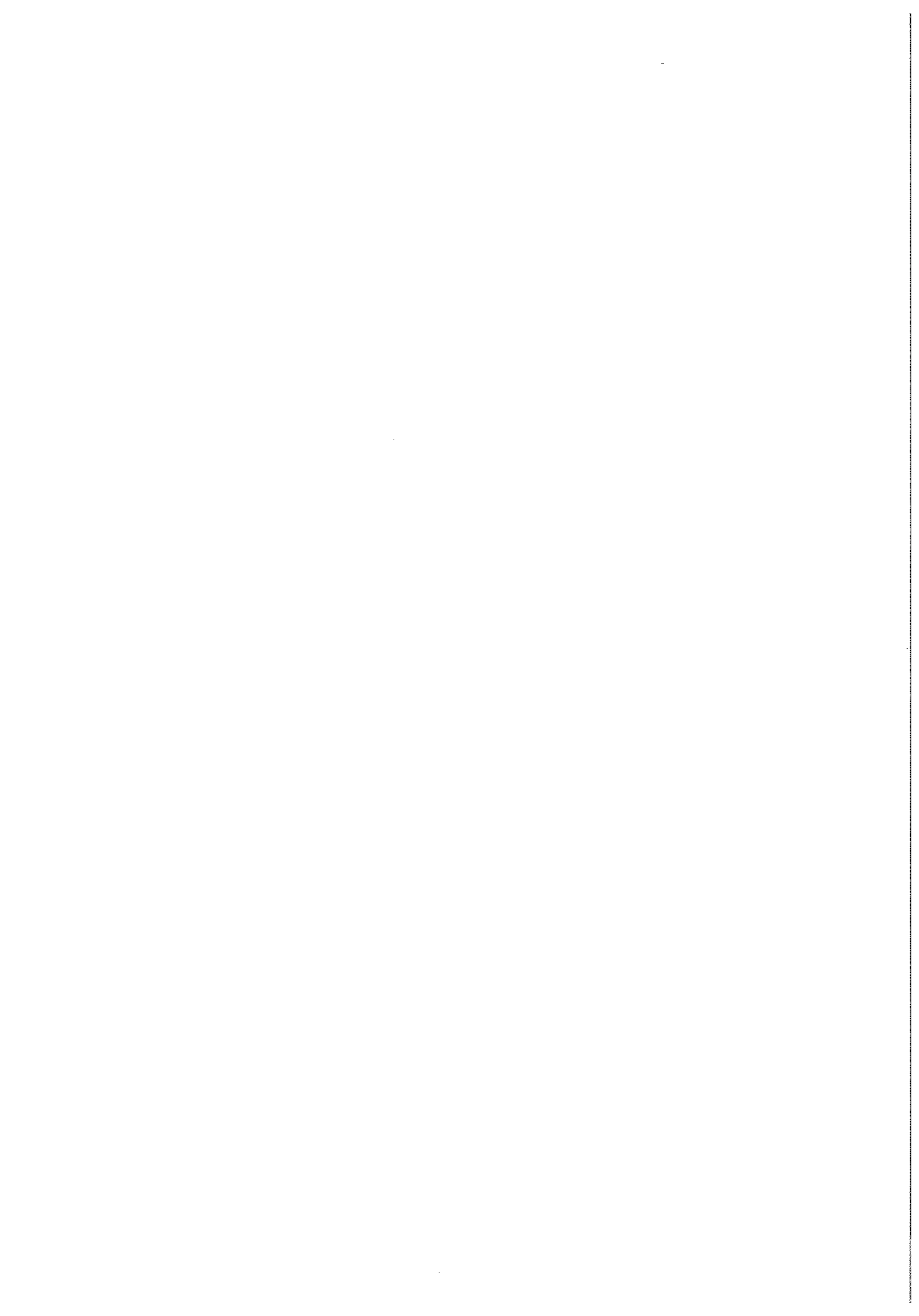
Rotaru Doina – Consilier în cadrul S.U.A.T.C. _____



Calculul tarifului unitar al chiriei - lei/mp											
Ade mp	Valoarea de inlocuire (valoarea de inventar)	Preț lei/mp adc	Amortizarea -30 ani	Cheltuieli de intretinere RC	Cheltuieli de reparatii capitale RK	Cheltuieli de administrare CA	Cheltuieli nete anuale	Profit net +impozit pe profit	Taxe și impozite pe clădire	Chiria netă anuală	Tarif chirie lunară lei/mp
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		(2):(1)	(3):30	(3)x0,4%	(3)x0,51%	(3)x0,2%	(4)+(5)+(6)+(7)	(8)x0		(8)+(9)+(10)	(11):12
1145	2.301.126,57	2.009,7	66,99	8,03	10,24	4,01	89,27	0	2,150	91,42	7,6 lei/mp
Chiria lunară fără cheltuieli impozit pe clădiri											
							8	9	10	11	12
							89,27	0	0	89,27	7,4 lei/mp
			4	5	6	7	8	9	10	11	12
			66,99	8,03	10,24	0	85,26	0	0	85,26	7,1 lei/mp
Chiria lunară fără impozit pe clădiri și cheltuieli administrative											

Intocmit,
Rotaru Doina





Tabel privind locuințele ANL situate în strada
Nicolae Grigorescu , nr.5 ,oraș Isaccea , jud. Tulcea

Nr. crt.	Nr.ap.	Suprafață totală	Varsta	Contract valabil /urmeaza a fi prelungit	Chirie			
					Chirie aferentă tarifului de 7,1 lei/mp	Chirie aferentă tarifului de 7,4 lei/mp	Chirie aferentă tarifului de 7,6 lei/mp	Chirie stabilită conf. O.G.nr.40/1999
1.	1	48	33	valabil pana la 12.10.2015	-	-	-	88,55 lei
2.	2	48	40	prelungire	340,8 lei	355,2 lei	364,8 lei	-
3.	3	48	32	prelungire	-	-	-	86,73 lei
4.	4	48	27	Valabil pana la 12.04.2016	-	-	-	88,55 lei
5.	5	49,2	39	prelungire	349,3 lei	364,0 lei	373,9 lei	-
6.	6	48	37	prelungire	340,8 lei	355,2 lei	364,8 lei	-
7.	7	46,8	37	prelungire	332,2 lei	346,3 lei	355,6 lei	-
8.	8	46,8	34	prelungire	-	-	-	86,73 lei
9.	9	46,8	28	prelungire	-	-	-	86,73 lei
10.	10	48	26	valabil pana la 09.07.2018	-	-	-	88,55 lei
11.	11	48	36	prelungire	340,8 lei	355,2 lei	364,8 lei	-
12.	12	48	39	prelungire	340,8 lei	355,2 lei	364,8 lei	-
13.	13	48	35	prelungire	340,8 lei	355,2 lei	364,8 lei	-
14.	14	46,8	37	valabil pana la 31.10.2014	332,2 lei	346,3 lei	355,6 lei	-
15.	15	48	30	valabil pana la 30.06.2019	-	-	-	87,90 lei
16.	16	48	35	valabil pana la 12.10.2015	-	-	-	87,80 lei
17.	17	48	31	valabil pana la 30.11.2017	-	-	-	85,20 lei
18.	18	46,8	29	valabil pana la 12.10.2015	-	-	-	86,73 lei
19.	19	49,2	39	prelungire	349,3 lei	364,0 lei	373,9 lei	-
20.	20	48	36	prelungire	340,8 lei	355,2 lei	364,8 lei	-

Întocmit, Consilier Rotaru Doina



