



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro



Nr.Inregistrare.108./2001

REFERAT DE APROBARE

Privind soluționarea plângerii prealabile formulată de Asociația de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4

Prin plângerea prealabilă formulată de Asociația de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4 înregistrată la Primăria Municipiului Mediaș cu nr.5843/23.03.2021 , aceasta solicită revocarea HCL.nr.58/2021 privind actualizarea cu rata inflației pentru anul 2020 - comunicată de Institutul Național de Statistică, a chiriei stabilită potrivit prevederilor legale in vigoare, pentru locuințele construite prin Agentia Națională pentru Locuințe situate în Municipiul Mediaș, proprietate a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Mediaș .

In temeiul Dispozitiilor art.7 alin.(4) din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ si ale art.136 din OUG. nr.57/2019 privind Codul administrativ, înaintez spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind soluționarea plângerii formulată de Asociația de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4, în sensul respingerii acesteia.

INITIATOR:

PRIMAR,
Gheorghe Roman





PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind soluționarea plângerii prealabile formulată de Asociația de Locatari str.
Sinaia nr. 7 bl. 4

Consiliul Local al municipiului Mediaș, întrunit în ședință extraordinară la data de 14 aprilie 2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 108/2021 al proiectului de hotărâre prin care se propune soluționarea plângerii prealabile formulată de Asociația de Locatari str. Sinaia nr. 7 bl. 4 și raportul de specialitate întocmit de Direcția Dezvoltare Urbană din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Mediaș înregistrat sub nr. 7.072/09.04.2021,

- avizele comisiilor de specialitate nr.1, 2 și 3 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 2 de pe Ordinea de Zi, înregistrate sub nr. _____ și ____/____.04.2021,

Văzând adresa Asociației de Locatari str. Sinaia nr. 7 bl. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Mediaș sub nr. 5843/23.03.2021 și HCL nr. 58/2021 privind actualizarea cu rata inflației pentru anul 2020-comunicată de Institutul Național de Statistică a chiriei stabilită potrivit prevederilor legale în vigoare pentru locuințele construite prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Mediaș proprietate a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Mediaș,

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată,

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 129 alin. (3) lit. „c”, art. 139, art. 196, art. 198 alin. (1), art. 200 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se respinge ca neîntemeiată plângerea prealabilă formulată de Asociația de Locatari str. Sinaia nr. 7 bl. 4, înregistrată la Primăria Municipiului Mediaș sub nr. 5843/23.03.2021, referitoare la revocarea HCL nr. 58/2021 privind actualizarea cu rata inflației pentru anul 2020-comunicată de Institutul Național de Statistică a chiriei stabilită potrivit prevederilor legale în vigoare pentru locuințele construite prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Mediaș proprietate a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Mediaș.

Art.2. Primarul municipiului Mediaș, prin Direcția Dezvoltare Urbană din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art.3. Secretarul general al municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județului Sibiu, Direcției Economice, Direcției Dezvoltare Urbană, petentului prin grija Direcției Dezvoltare Urbană, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamedias.ro.

Inițiator: Primarul mun. Mediaș – Gheorghe Roman

Nr. 107/2021

PMS/MD Cod: FP-06-01 ver.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro



Directia Administratie Publica Locala
Nr.7072/09.04.2021



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind solutionarea plângerii prealabile formulata de Asociatia de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4

Având in vedere proiectul de hotărâre nr...108... privind solutionarea plângerii prealabile formulata de Asociatia de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4 si Referatul de aprobare nr.108/2021 a proiectului de hotărâre privind soluționarea plângerii prealabile formulata de Asociația de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4,

In temeiul dispozițiilor art.7 alin (4) din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, Luând in considerare dispozițiile HCL.nr.58/2021 –privind actualizarea cu rata inflatiei pentru anul 2020 - comunicată de Institutul Național de Statistică, a chiriei stabilita potrivit prevederilor legale in vigoare, pentru locuințele construite prin Agentia Nationala pentru Locuinte situate în Municipiul Mediaș, proprietate a Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Mediaș ,

Analizând dispozițiile legale si argumentele petentei menționate în plângerea prealabilă, inregistrata la Primaria Municipiului Medias cu nr.5843/23.03.2021, se observă următoarele:

HCL.58/2021 privind actualizarea cu rata inflatiei pentru anul 2020 - comunicată de Institutul Național de Statistică, a chiriei stabilita potrivit prevederilor legale in vigoare, pentru locuințele construite prin Agentia Nationala pentru Locuinte situate în Municipiul Mediaș, proprietate a Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Mediaș a fost adoptata in sedinta Consiliului Local din data de 25 februarie, cu unanimitate de către Consilierii locali prezenti la sedință. Raportul de specialitate nr.3708/17.02.2021 care a stat la baza adoptarii horararii a fost intocmit conform Normelor metodologice din 27 septembrie 2001 de punerea in aplicare a Legii nr.152/1998- privind înființarea Agentiei Nationale pentru locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare si a fost aprobat de Comisia sociala conform procesului verbal nr.3828 din 19 februarie 2021.

Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificata si completata, prevede stabilirea anuala a chiriei , cu respectarea art.8 din lege, utilizand ca model anexa nr.16 din normele metodologice pentru punerea in aplicare a acestei legi:

“Art.8 (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, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de

coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9¹). ”

“ (5) După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte un an. „

“ (7) Chiria pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, prevăzute la alin. (2), va acoperi:

a) recuperarea investiției calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin. (9¹), care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), care se aplică chirieșilor care au împlinit vârsta de 35 de ani. “

“ Alin.9. (9¹) Prin excepție de la prevederile alin. (9), nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

a) 10% din venitul mediu de bază 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 mic sau egal cu 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;

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 ulterioare, 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. ”

“(9²) Modelul de calcul al chiriei se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi, în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință, definită conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condițiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

(9³) În situația 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 locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (7) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin. (8) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9¹). ”

“(10) Administratorii locuințelor prevăzuți la alin. (2) stabilesc suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin. (9²) pentru fiecare locuință și aplică coeficienții de ponderare prevăzuți la alin. (8)-(9) pentru fiecare chiriaș, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin. (9¹). ”

“(11) **Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (10) se actualizează anual cu rata inflației**, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la alin. (9). Administratorii locuințelor prevăzuți la alin. (2) au obligația de a comunica A.N.L., în termen de 10 zile de la aprobarea chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chiriașilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chiriaș. ”

Hotararea Guvernului nr.962/2001 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completările ulterioare, prevede ca:

Art.15

“Alin.(23) Chiria se stabilește anual de către administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor art. 8 alin. (7)-(10) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și se utilizează ca model exemplul din anexa nr. 16.

(23¹) Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (23) se actualizează anual în condițiile art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, utilizându-se ca model exemplul din anexa nr. 16.

(23²) Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzuți la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

(24) *Cuantumul chiriilor calculate conform alin. (23¹) se stabilește anual, pentru fiecare locuință, în condițiile și în termenul prevăzut la art. 8 alin. (11) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de documentele prevăzute la alin. (23²). Administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 alin. (2) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația de a comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, în termen de 10 zile de la data aprobării chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chiriașilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chiriaș.*

(24¹) *Nivelul maxim al chiriei, în funcție de venitul mediu net lunar pe membru de familie, nu va depăși cuantumul prevăzut la art. 8 alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

(24²) *În aplicarea prevederilor art. 8 alin. (9³) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe fiecare membru al familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor alin. (23)-(23¹) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la art. 8 alin. (8) și (8¹) din lege, fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) din lege și prevederile alin. (24¹)”.*

Tinand cont de toate prevederile legislative in materie, a fost adoptata HCL.nr.58/2021 –privind actualizarea cu rata inflatiei pentru anul 2020 - comunicată de Institutul Național de Statistică, a chiriei stabilita potrivit prevederilor legale in vigoare, pentru locuințele construite prin Agentia Nationala pentru Locuințe situate în Municipiul Mediaș, proprietate a Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Mediaș in care **au fost stabilite si actualizate, 231 de chirii pentru 231 de locuinte din cele 234 de locuinte existente.(pentru 3 locuinte fiind proces de evacuare pe rolul instantei de judecata).**

Impotriva acestei hotarari s-a formulat plângere prealabila de catre Asociatia de Locatari din blocul ANL situat pe str.Sinaia nr.7 bl.4. Blocul mentionat are 2 scari cu 11 locuinte pe fiecare scara.Tabelul anexat de asociatie la contestatia nr.5843/23.03.2021 prin care chiriasii isi exprimă refuzul de a semna actele aditionale de punere in aplicare a HCL.58/2021 a fost semnat de 17 chiriasi din cei 22. Ulterior, din cei 17 semnatori, 10 au semnat actele aditionale incheiate conform HCL.58/2021, rămânând doar 7 chiriasi contestatari. Astfel:

1.Dl.Boros Mihai – titular al contractului de inchiriere nr.10/2016 pentru apartamentul cu 2 camere, **nu si-a depus declaratia de venit solicitata**, chiria stabilindu-se astfel conform **art. 8 alin. (9³) din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare,**fara a se acorda deducerea dupa venit**. Astfel, chiria d-lui Boros Mihai a fost stabilita la suma de 407,63 lei lunar.

2.Dl.Coman Cristian- titular al contractului de inchiriere nr.192/2013 pentru o garsoniera, venitul net pe ultimele 12 luni al domnului Coman Cristian de 5249 lei depasind cu **100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe tara garantat in plata**. Astfel, conform **art. 8 alin. (9¹) lit.c din Legea nr. 152/1998, republicată**, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de deducere dupa venit este 1, chiria stabilita si actualizata cu indicele de inflatie fiind de 317,94 lei lunar.

3.D-na Voda Mihaela- titular contractului de inchiriere nr.31/2019 pentru apartament cu 2 camere, venitul mediu net pe ultimele 12 luni al d-nei Voda Mihaela fiind de 1607,8 lei/luna, conform

art. 8 alin. (9¹) lit.b din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de deducere după venit este de 0,9, chiria stabilită și actualizată cu indicele de inflație este de 321,56 lei lunar.

4.D-ra Muresan Ioana titular contractului de închiriere nr.16/2015 pentru o garsoniera, venitul mediu net pe ultimele 12 luni al d-rei Muresan Ioana fiind de 2333,58 lei/luna, conform art. 8 alin. (9¹) lit.b din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de deducere după venit este de 0,9, chiria stabilită și actualizată cu indicele de inflație este de 247,03 lei lunar.

5.Dl.Paltan Radu Dan- titular al contractului de închiriere nr.10/2016 pentru o garsoniera nu si-a depus declaratia de venit solicitata, chiria stabilindu-se astfel conform art. 8 alin. (9³) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fara a se acorda deducerea după venit. Astfel, chiria d-lui Paltan Radu Dan a fost stabilită la suma de 318 lei lunar.

6.Dl.Butureanu Sergiu Alex- titular contractului de închiriere nr.39/2013 pentru o garsoniera, venitul mediu net pe ultimele 12 luni al d-lui Butureanu Sergiu Alex fiind de 2771,5 lei/luna, conform art. 8 alin. (9¹) lit.b din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de deducere după venit este de 0,9, chiria stabilită și actualizată cu indicele de inflație este de 247,47 lei lunar.

7. Dl.Musteata Paul Daniel- titular contractului de închiriere nr.42/2019 pentru o garsoniera, venitul mediu net pe ultimele 12 luni al d-lui Musteata Paul Daniel fiind de 2449,75 lei/luna, conform art. 8 alin. (9¹) lit.b din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coeficientul de deducere după venit este de 0,9, chiria stabilită și actualizată cu indicele de inflație este de 247,17 lei lunar.

Ținând cont de prevederile legale enunțate mai sus, chiriile pentru locuințele construite prin A.N.L. au fost stabilite și actualizate anual, în baza valorii de înlocuire comunicată anual prin Ordin al Ministrului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației.

Chiriile astfel încasate se fac venit la bugetul de stat și bugetul local.

Chiriasii au fost informați de către Primăria Municipiului Medias, în termen legal prin adrese scrise, de documentele și termenul de depunere al acestora, astfel încât să poată beneficia de facilitățile prevăzute de lege, respectiv, raportarea chiriei la venitul mediu net pe membru de familie și deducerea acordată în funcție de acest venit.

Nedepunerea de către unii din chiriasii contestatari a declarațiilor de venit, a condus la majorarea cuantumului chiriei lunare.

Raportat la aceste motive și de drept, în temeiul art.129 alin(1) și alin.(14) din OUG.nr.57/2019 privind Codul Administrativ, art.7 alin(4) din Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, a HG.962/2001 și Legii nr.152/1998, propunem adoptarea unei Hotărâri de Consiliu Local care să respingă ca neîntemeiată plângerea prealabilă formulată de Asociația de Locatari str.Sinaia nr.7 bl.4., referitoare la revocarea HCL.nr.58/2021.

Directia Administratie Publică Locală,
Exercitare cu caracter temporar
Georgeta Carmen Sabău



Directia Dezvoltare Urbana,
Mihaela Paul



Director executiv adj.,
Doina Oancea



Vizat juridic,

