

LEGEA nr. 152 din 15 iulie 1998
privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
HOTĂRÂREA nr. 962 din 27 septembrie 2001
privind aprobarea Normelor metodologice pentru
punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998
privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

STABILIREA ANUALĂ ȘI ACTUALIZAREA
ANUALĂ A CHIRIEI PENTRU LOCUINȚELE
ANL

Prevederi legale pe care le regăsim și în contractele de închiriere

Legea 152/1998

- 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).

Norme metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998

- ART. 15

(13) Contractul de închiriere inițial se încheie în condițiile prevăzute la art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform repartiției, în condițiile legii, și cuprinde clauze referitoare la:

- a) **revizuirea** cuantumului chiriei, în funcție de vârsta solicitantului;

- b) **actualizarea anuală** a cuantumului chiriei;

- c) aplicarea de penalități de 0,05%/zi din suma datorată, pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență;

- d) interzicerea cedării dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

CALCULUL CHIRIEI

Legea 158/1998, art.8 alin. 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 – **0,8% în Sighișoara**;

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 chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani – **0,1% în Sighișoara**.

COEFICIENȚI:- art.8 alin. (8)-(9)

- În funcție de **ierarhizarea localităților pe ranguri**, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor alin. (7), se ponderează cu un coeficient – **0,80% în Sighișoara**

- În funcție de **anul recepției la terminarea lucrărilor**, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților, e ponderează cu un coeficient – **0,85 % și 0,95 % în Sighișoara**

- În funcție de **veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului** contractului de închiriere, **realizate în ultimele 12 luni**, chiria lunară rezultată după aplicarea coeficienților în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor se ponderează cu un coeficient – **0,80 %, 0,90% și 1 % în Sighișoara**

EXCEPȚIE-NIVELUL MAXIM AL CHIRIEI

Legea 152/1998, art.8 alin. (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.

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 și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată.

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, dar nu mai mult de 5.000 lei.

Norme metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 art. 15alin. (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.

VENITURI NEDECLARATE SAU INCOMPLETE

Legea 152/1998, art.8 alin. (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).

MODELUL DE CALCUL

Legea 152/1998, art.8 alin. (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**. – Anexa 16 Norme

Conform definiției din Legea locuinței nr. 114/1996

Suprafață construită pe locuință este suma suprafețelor utile ale încăperilor, **lobiilor**, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

ANEXA NR. 16 la normele metodologice EXEMPLU DE CALCUL AL CHIRIEI

I. Stabilirea ipotezelor pentru calculul chiriei

1. Valoarea de înlocuire a construcției (apartament)

Valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată pentru anul 2016, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare: 1.757,88 lei, inclusiv TVA, conform Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1.077/2016 privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

Valoarea de înlocuire a construcției (apartament): reprezintă **suprafața construită** desfășurată a locuinței, definită conform Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **multiplicată cu valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată anual**, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, **în vigoare la data stabilirii chiriei**.

2. Durata de amortizare-50 ani

3. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) și de administrare: maximum 0,8% din valoarea de înlocuire a construcției, din care: cheltuieli menținere stare de folosință normală maximum 0,6% din valoarea de înlocuire a construcției și cheltuieli de administrare 0,2% din valoarea de înlocuire a construcției.

4. Sunt avute în vedere locuințe convenabile, care îndeplinesc exigențele minimale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ANEXA 16 II

II. Calculul chiriei aferente locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu art. 8 alin. (10) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare
a) Tinerii cu vârsta de până la 35 de ani

Numărul de camere	Acd/ap (mp)	Preț lei /mp Acd	Valoarea de înlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuielile de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și administrare (lei)	Cotă autorități publice (maximum 0,5% numai pentru tinerii trecuți de 35 ani) (lei)
0	1	2	$3 = 1 \times 2$	$4 = 3 : 60$ ani	$5 = 3 \times 0,8\%$	$6 = 3 \times 0,5\%$
1	58,00	1.757,88	101.957,04	1.699,28	815,66	0,00
2	81,00	1.757,88	142.388,28	2.373,14	1.139,11	0,00
3	115,00	1.757,88	202.156,20	3.369,27	1.617,25	0,00
4	135,00	1.757,88	237.313,80	3.955,23	1.898,51	0,00

- continuare tabel lit. a) -

Chirie netă anuală (lei)	Chiria lunară (lei)	Valoarea chiriei după ponderare rang localități (lei)	Valoarea chiriei după ponderare an recepție locuință (lei)	Valoarea chiriei după ponderare venituri (lei)
$7 = 4 + 5 + 6$	$8 = 7 / 12$	$9 = 8 \times \text{rang}$	$10 = 9 \times \text{an}$	$11 = 10 \times \text{venit}$
2.514,94	209,58	125,75	106,88	85,51
3.512,24	292,69	175,61	149,27	119,42
4.986,52	415,54	249,33	211,93	169,54
5.853,74	487,81	292,69	248,78	199,03

b) Tinerii cu vârsta de peste 35 de ani

Numărul de camere	Acd/ap (mp)	Preț lei /mp Acd	Valoarea de înlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuielile de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și administrare (lei)	Cotă autorități publice (maximum 0,5% numai pentru tinerii trecuți de 35 ani) (lei)
0	1	2	$3 = 1 \times 2$	$4 = 3 : 60$ ani	$5 = 3 \times 0,8\%$	$6 = 3 \times 0,5\%$
1	58,00	1.757,88	101.957,04	1.699,28	815,66	509,79
2	81,00	1.757,88	142.388,28	2.373,14	1.139,11	711,94
3	102,00	1.757,88	202.156,20	3.369,27	1.617,25	1.010,78
4	135,00	1.757,88	237.313,80	3.955,23	1.898,51	1.186,57

- continuare tabel lit. b) -

Chiria netă anuală (lei)	Chiria lunară (lei)	Valoarea chiriei după ponderare rang localități (lei)	Valoarea chiriei după ponderare an recepție locuință (lei)	Valoarea chiriei după ponderare venituri (lei)
$7 = 4 + 5 + 6$	$8 = 7 / 12$	$9 = 8 \times \text{rang}$	$10 = 9 \times \text{an}$	$11 = 10 \times \text{venit}$
3.024,73	252,06	151,24	128,55	102,84
4.224,19	352,02	211,21	179,53	143,62
5.997,30	499,78	299,87	254,89	203,91
7.040,31	586,69	352,02	299,21	239,37

ANEXA 16 II

NOTE:

1. Chiria cuprinsă la coloana 8 reprezintă valoarea maximală determinată conform art. 8 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Pentru coloanele 9, 10 și 11 s-au luat în calcul situațiile cele mai defavorabile, stabilite conform prevederilor art. 8 alin. (8), (8¹) și (9) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv: – coeficient ponderare pe rang = 0,6 aplicat la coloana 8;

– coeficient ponderare an recepție locuință = 0,85 aplicat la coloana 9; și

– coeficient ponderare pe venit = 0,8 aplicat la coloana 10.

3. Acd/ap reprezintă aria construită desfășurată/apartament.

4. În situația în care chiria rezultată este mai mare decât nivelul maxim prevăzut la art. 8 alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, chiria se va diminua în mod corespunzător cu încadrarea în procente prevăzute de lege.

Stabilirea anuală și actualizarea anuală a chiriei

Legea 152/1998, art.8 alin. (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).

Norme metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, art. 15, alineatul 23

(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.

DETALIERE MOD DE CALCUL ȘI REPARTIZARE SUME

CHIRIE LUNARĂ LOCUINȚĂ A.N.L.

• Acd/ap (mp) - suprafață totală construită pe apartament -	79,80
• Preț lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual-	2.996,00
• Valoare de înlocuire a construcției-	239.080,80
• Recuperarea investiției (amortizare 50 ani)=	4.781,62
• Cheltuieli de menținere Coeficient =	0,0060
• Cheltuieli de administrare =	0,0020
• Chirie netă anuală -	6.933,34
• Chirie netă lunară -	577,78
• Rata anuală a inflației (Ri) 2020 =	2.60%
• Chirie netă anuală indexată -	7.113,61
• Chirie netă lunară indexată -	592,80
• Valoare chirie după ponderare rang localitate = 0,80	474,24
• Valoare chirie după ponderare an recepție = 0,85	403,10
• Salariul minim pe țară garantat în plată -	1.346,00
• Venit mediu lunar pe membru de familie -	1.536,25
• Valoare chirie după ponderare venituri = 0,90	362,79
• Valoare maximă chirie în funcție de venituri = 0,20	307,25
• Valoare chirie lunară -	307,25

Pași	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafață totală construită pe apartament	-	93,93
2	Preț lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	2.996,00
3	Valoare de înlocuire a construcției	Acd/ap (mp) * Preț lei/mp	281.414,28
4	Recuperarea investiției (amortizare) DM = 50,00	Vi / DM	5.628,29
5	Cheltuieli de mentținere Coeficient Cheltuieli Menținere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menținere	1.688,49
6	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	562,83
7	Cota autorității publice anuală CP = 0,0000 = 0,00 %	Vi * CP	0,00
8	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menținere + Chelt.Administrare + Cota autorității publice	7.879,60
9	Chirie netă lunară	Chirie netă anuală / 12 luni	656,63
10	Rata anuală a inflației Ri (2020) = 2.60 %	(100 + Ri) / 100	1,0260
11	Chirie netă anuală indexată	Amortizare + Chelt.Menținere + Chelt.Administrare + Cota autorității publice	8.084,47
12	Chirie netă lunară indexată (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	673,71
13	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,80	Chirie netă lunară indexată * CoefRang	538,96
14	Valoare chirie după ponderare an recepție CoefAnR = 0,85	Valoare chirie după ponderare rang localitate * CoefAnR	458,12
15	Salariul minim pe țară garantat în plată	-	1.346,00
16	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	963,92
17	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 0,80	Valoare chirie după pondere an recepție * CoefVenit	366,50
18	Valoare maximă chirie în funcție de venituri ProcentVenit = 0,10	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	96,39
19	Coeficient ponderare	CoefRang * CoefAnR * CoefVenit	0,5440
20	Cota autorității publice anuală ponderată	(Vi * CP) * CoefPonderare	0,00
21	Cota autorității publice lunară ponderată	(Vi * CP) * CoefPonderare / 12 luni	0,00
22	Valoare chirie lunară	Valoare minimă dintre [Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcție de venituri]	96,39
23	Scutiri aplicate Cotă scutire: 0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
24	Raport procent virare	Amortizare lunară / Chirie lunară	0,71
25	Raport procent diminuare chirie venit	Valoare maximă chirie în funcție de venituri / Valoare chirie după ponderare venituri	0,26
26	Chirie lunară	Valoare chirie lunară - Scutiri aplicate	96,39
27	Suma lunară de virat la ANL	Chirie lunară * Raport procent virare	68,44
28	Suma lunară cota autorității publice	Cota autorității publice lunară ponderată * Raport procent diminuare chirie venit	0,00
29	Suma lunară cota buget local	Chirie lunară - Sumă lunară de virat ANL - Suma lunară cota autorității publice	27,95
Valoare finală chirie lunară Termen de plată: Lunar		Valoare chirie lunară - Scutiri	96,39

Legendă

CP - cotă autorități publice (peste 35 ani)

Vi - valoare de înlocuire a construcției

CoefRang - coeficient rang localitate

* la această valoare se poate aplica fracțiune lunară

* CoefVenit - coeficient ponderare venit

CoefAnR - coeficient an recepție

I - coeficient întreținere și reparații curente

DM - durată amortizare

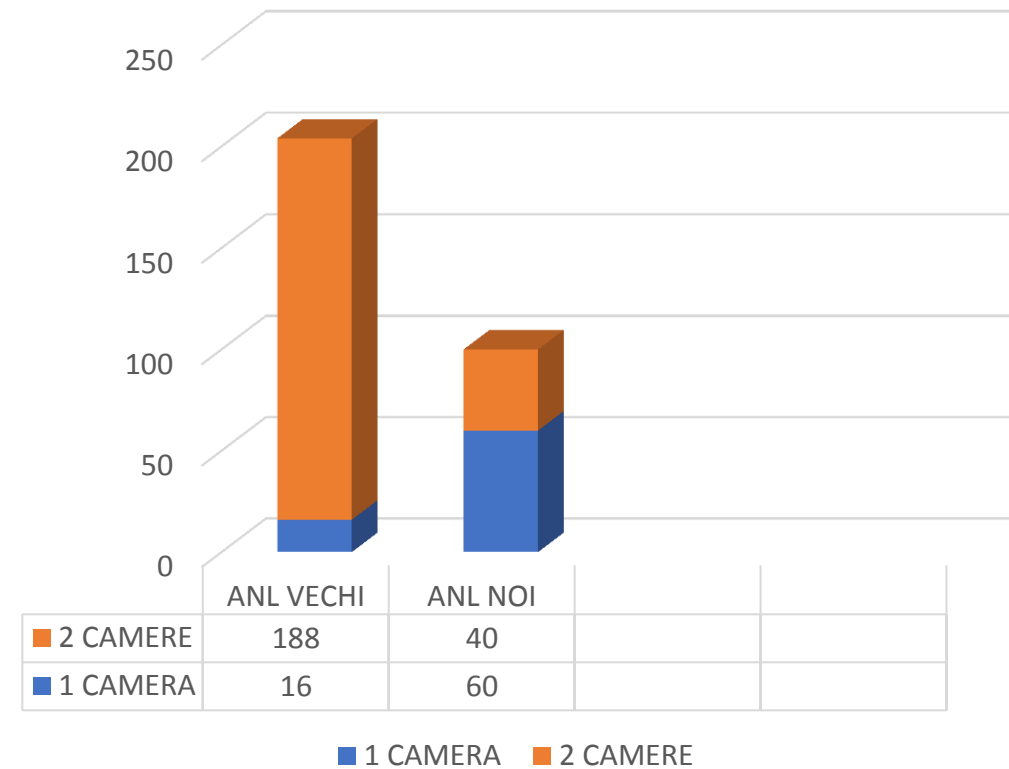
ADM - coeficient administrare

RK - coeficient reparații capitale

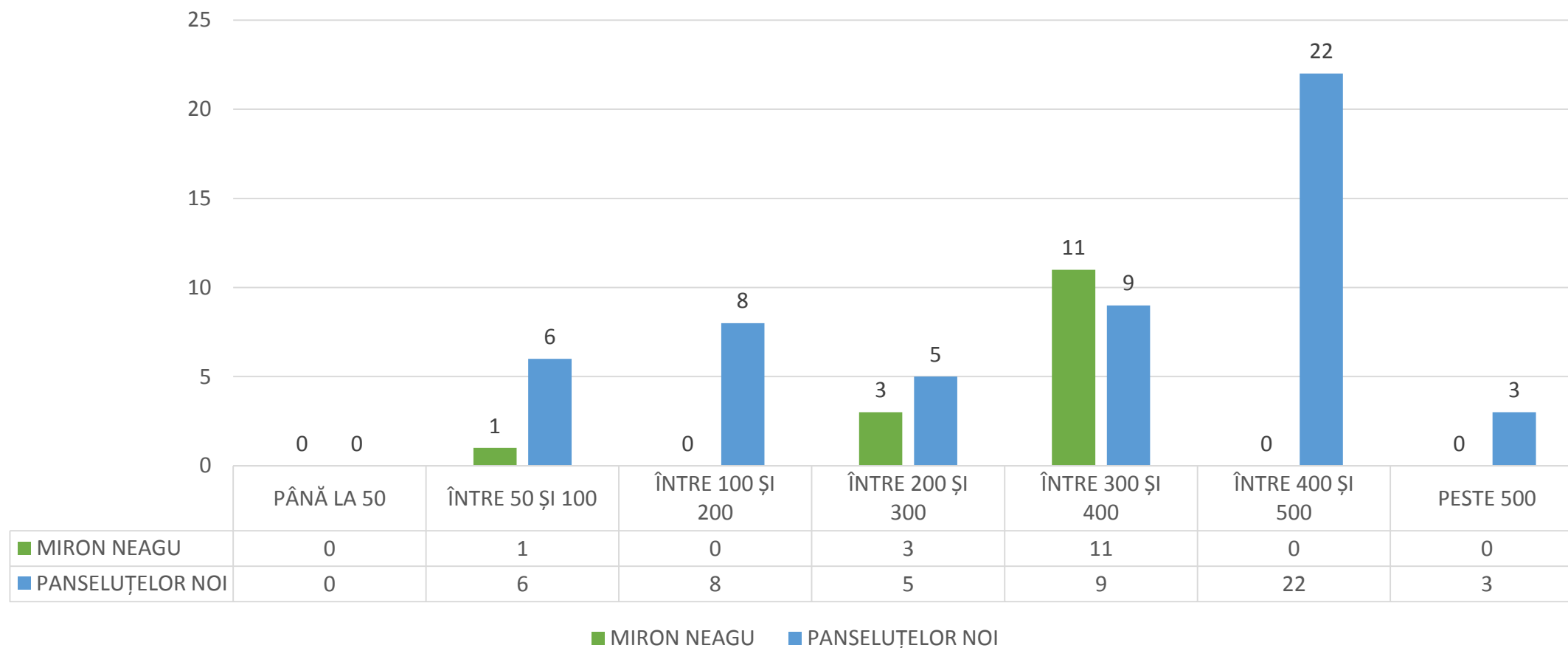
LOCUINȚE ANL ÎN SIGHIȘOARA

	TOTAL LOCUINȚE ANL	LEGEA 448/2006		VÂNDUTE
NR.	304	24	8%	3

CATEGORII DE LOCUINȚE



DIAGRAMĂ VALORI CHIRII APARTAMENTE 1 CAMERĂ



DIAGRAMĂ VALORI CHIRII APARTAMENTE 2 CAMERE

