

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
-CONSILIUL LOCAL-

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modelului contractului de închiriere, a fișei locative și a fișei de calcul, al cuantumului chiriei și coeficienților care stau la baza recalculării acestor chirii, pentru unitățile locative din blocurile A.N.L., aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 293/CLM/2016, prin care se propune aprobarea modelului contractului de închiriere a fișei locative și a fișei de calcul, al cuantumului chiriei și coeficienților care stau la baza recalculării acestor chirii pentru unitățile locative din blocurile A.N.L., aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Buzău;

- raportul comun de specialitate al Direcției Evidență Administrare Patrimoniu Cadastru și Transporturi Locale și al Serviciului Administrare Fond Locativ, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- Hotărârea Guvernului nr. 251/2016 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 cu modificările și completările ulterioare;

- în conformitate cu art. 8 alin. (4) și alin. (5) din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, republicată și completată cu modificările ulterioare;

- potrivit Ordinului nr.1077/29.07.2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2016, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2, lit. d) și alin.6, lit.a), pct.17, art. 45 alin. (2) lit. a) și art. 115, alin. 1, lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modelul contractului de închiriere și a fișei locative, prevăzute la anexa nr. 1 și anexa nr. 2 care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă fișa de calcul al cuantumului chiriei și coeficienților care stau la baza recalculării acestor chirii, prevăzute la anexa nr. 3 și anexa nr.4, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre, pentru unitățile locative din blocurile A.N.L., aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, cu aplicare de la data de 01.11.2016.

Art.3. – Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Direcției Evidență Administrare Patrimoniu Cadastru și Transporturi Locale, Serviciului Administrare și Verificare Fond Locativ și Serviciului Financiar –Contabil, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier Florescu Constantin

CONTRASEMNEAZĂ:
INSPECTOR
CU ATRIBUȚII DELEGATE DE
SECRETAR,
George Sava

Buzău, 27 octombrie 2016
Nr. 204

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 27 octombrie 2016, cu respectarea prevederilor art. 45, alin.(1) și alin (5) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 21 voturi pentru, - abțineri și - voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 21 consilieri prezenți la ședință.

Înregistrat la nr.

- Direcția Evidență Administrare Patrimoniu
Cadastru și Transporturi Locale-
Serviciul Administrare și Verificare Fond Locativ

CONTRACT DE INCHIRIERE

privind spațiile locative din fondul de locuințe pentru tineri, construite de Agenția
Națională pentru Locuințe

CAPITOLUL I

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Buzău CIF 4233874, cont IBAN
RO15TREZ24A510103203004X deschis la Trezoreria Buzău, reprezentat legal
de dl. _____ Primar și dl. _____ Director executiv al Direcției
Servicii publice în calitate de LOCATOR, pe de o parte

Și

..... identificat/ă cu C.I. (B.I.) seria....., nr.....,
CNP, eliberată de, la data de
....., în calitate de LOCATAR,

Cunoscând prevederile actelor normative care operează în domeniul
închirierii locuințelor pentru tineri construite de Agenția Națională pentru
Locuințe, convin asupra încheierii prezentului contract în următoarele condiții:

CAPITOLUL II

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Primul, în calitate de locator/administrator închiriază, iar al doilea,
în calitate de locatar (chiriaș), ia cu chirie pe baza repartiției / cererii
nr....., spațiul locativ/unitatea individuală din imobilul situat în municipiul
Buzău, str..... nr..... bl..... sc..... et..... ap....., județul Buzău, prevăzută
în fișa suprafeței locative închiriate pentru el și pentru familia sa, specificată în
aceeași fișă, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. (1) Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriaș și familia sa conform destinației funcționale și ariei/întinderii, potrivit fișei locative care este parte integrantă la prezentul contract. Membrii familiei locatarului prevăzuți în fișa locativă au drepturi locative și obligații egale în ceea ce privește executarea contractului și răspund în solidar la plata chiriei a cheltuielilor de întreținere și reparații a instalațiilor comune pe care le folosesc precum și a altor obligații care decurg din folosința spațiului locativ.

(2) Locatorul are dreptul să verifice, atunci când situația o impune, modul în care chiriașul folosește și întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sunt folosite și întreținute instalațiile comune ale clădirii.

(3) Locuința/imobilul descris la art. 1 se predă locatarului(chiriașului) în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în Procesul Verbal de predare-primire care face parte integrantă la prezentul contract.

Art. 3. (1) Termenul de închiriere este pe perioadă determinată de _____ani și luni, cu începere de la data de _____ până la data de_____. După expirarea perioadei pentru care a fost închiriat spațiul locativ, prelungirea contractului de închiriere se face succesiv pe perioade de câte 1 an prin acte adiționale.

(2) Locatorul își rezervă dreptul de a înscrie în contract și alte clauze în conformitate cu noile acte normative care vor fi adoptate, prin înștiințarea prealabilă a titularului de contract.

(3) La expirarea duratei de închiriere, chiriașul poate solicita reînnoirea contractului. Dacă părțile nu consimt asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să predea locuința la expirarea acestuia, în afară de cazurile expres prevăzute de lege. Modificarea sau încetarea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părți . Chiriașul/locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris locatorul/administratorul cu cel puțin 60 de zile înainte de părăsirea locuinței închiriate.

Art. 4. Subînchirierea sau cesiunea contractului de închiriere sunt interzise.

Art.5. Contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței sau de la data decesului titularului contractului de închiriere, dacă persoanele înscrise în acesta nu solicită locuința în termenul arătat.

Art. 6. Schimbul de locuințe între titularii contractelor de închiriere va fi permis numai cu acordul locatorului.

CAPITOLUL III

CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

-3-

Art. 7. (1) Prețul chiriei se calculează la suprafața construită de **mp**, în cuantum de**lei/mp**, potrivit Anexei nr. 16 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, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Buzău.

(2) Chiria lunară este de..... **lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale, conform anexei care este parte integrantă la prezentul contract și se datorează de la data predării sopsațului locativ/încheierii Procesului Verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

Art. 8. Chiria lunară se poate modifica în baza actelor normative.

Pentru titularii de contract care locuiesc în blocuri A.N.L. și nu au împlinit vârsta de 35 de ani, dar și pentru tinerii cu vârsta de peste 35 de ani chiria se recalculează în conformitate cu prevederile art. 8 alin (4) lit. a) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, potrivit fișiei de calcul anexă care face parte integrantă la prezentul contract

Art. 9. (1) Chiria se facturează lunar de către locator/administrator iar, plata chiriei se face la casieria instituției în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata.

(2) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care creanța a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante, potrivit prevederilor H.G.R. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Chiria se actualizează anual prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău, în luna octombrie a anului în curs pentru anul următor, potrivit algoritmului de calcul prevăzut de legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările ulterioare.

(4) Cuantumul chiriei actualizate se comunică/notifică locatarului/chiriașului în prima lună după adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău.

CAPITOLUL IV

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT

-4-

Art. 10. Locatorul/administratorul se obligă:

- a)- să predea chiriașului locuința, în stare normală de folosință;
- b)-să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar, asupra bunului pe durata închirierii, locatorul/administratorul nefiind obligat la despăgubiri;
- c)-să avizeze favorabil sau nefavorabil, în prealabil, sau ori de câte ori este necesar, propunerile avansate de locatar privind efectuarea de lucrări/modificări constructive asupra imobilului care face obiectu prezentului contract;
- d)-să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrări/modificări constructive fără acordul prealabil al locatorului/administratorului, cu plata despăgubirii pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;
- e)-să efectueze verificări periodice ale imobilului, în prezența locatarului;
- f)-să solicite instituțiilor abilitate informații cu privire la datele cu caracter personal al locatarului în cazul demarării procedurilor de executare silită urmare a nerespectării obligațiilor de plată ce decurg din folosința imobilului;
- g)-să intre în imobil în prezența unor martori delegați din partea instituțiilor în vederea sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor ce decurgdin folosința spațiului locativ timp de 3 luni;
- h)- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței. În situația în care locuința ce face obiectul închirierii se află într-un imobil proprietate mixtă, locatorul se obligă să suporte cotele privind reparațiile la părțile comune stabilite conform legii, numai în cazul în care a fost înștiințat, în prealabil, de necesitatea efectuării acestora și a participat direct prin reprezentanții săi legali la recepționarea lucrării.

Art. 11. Locatarul/chiriașul se obligă:

- a)- să achite chiria datorată;
- b)- să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații pe care le exploatează chiriașul în exclusivitate;
- c)- să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii. Dacă persoanele ce au produs degradarea nu sunt indentificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

c)- să asigure curățenia, igienizarea, repararea și păstrarea în bune condiții în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

-5-

d)- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului, orice modificare intervenită în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

În cazul în care proprietarul urmează să efectueze reparații sau lucrări de consolidare;

pentru lucrările propuse, proprietarul spațiului va putea pune la dispoziția chiriașului o altă locuință privind folosința temporară, prezentul contract de închiriere fiind reziliat de drept, în favoarea proprietarului;

e)- să achite, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere cheltuielile referitoare la chirie, apă-canal, energie termică și cheltuielile de întreținere gestionate de asociația de proprietari, etc;

f)-să utilizeze imobilul în exclusivitate derulării prezentului contract cu obligația de a oferi accesul locatarului, la data notificată de acesta, în vederea verificării stării imobilului și/sau a sistării furnizării utilităților în caz de neplată a sumelor ce decurg din folosința spațiului locativ timp de 3 luni;

g)-să efectueze îmbunătățirile necesare scopului închirierii fără să modifice imobilul sau structura de rezistență a acestuia condiționat de obținerea acordului locatarului/administratorului;

h)- la mutarea din locuință, să predea proprietarului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

Art. 12. Chiriașul a luat la cunoștință de Statutul Asociației Proprietarilor și se obligă să respecte toate obligațiile ce îi revin în calitate de chiriaș din prevederile acestui statut.

CAPITOLUL V.

REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 13. (1) În caz de neplată a chiriei în termen de 90 de zile calendaristice de la data expirării termenului de plată, în cazul în care care chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea și înlocuirea elementelor și instalațiilor de folosință comună, repararea și folosirea suprafețelor locative închiriate, dar și pentru nerespectarea oricăror alte clauze prevăzute, *contractul de închiriere se reziliază de drept, fără notificare prealabilă și fără punere în întârziere.*

(2) Locatarul/administratorul va proceda la recuperarea sumelor datorate și la evacuarea locatarului din spațiul locativ, potrivit reglementărilor legale.

Art. 14. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

a)-cererea chiriaşului, cu condiția notificării prealabile în termen de 60 de zile;

b)- cererea locatorului, atunci când:

-6-

- chiriaşul nu a achitat chiria, cel puțin trei luni consecutiv;
- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriaşul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;

c)-la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriaşul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de trei luni.

Art. 15. Părțile convin expres că locatorul/chiriaşul este de drept în întârziere, atunci când acesta a încălcat clauzele prevăzute în art. 14, pct. b, din prezentul contract, în conformitate cu art. 1.522 Cod Civil.

Art. 16. (1) După rezilierea contractului, chiriaşul va fi evacuat din locuință, împreună cu toți membrii familiei înscrși în fișa locativă, precum și a celorlalte persoane care locuiesc fără forme legale în locuința respectivă.

(2) Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate imobilului pînă la acea dată, potrivit dispoziției art. 1831 cod civil și a Legii.114/1996.

(3) În cazul în care contractul încetează, locatorul/administratorul va pretinde locatorului sumele ce decurg din folosința spațiului/imobilului:

a) până la data eliberării efective al spațiului;

b) până la data punerii în executare a hotărârii de evacuare.

Art.17. Evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar locatorul este obligat să plătească chiria datorată în contract până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

CAPITOLUL VI

DENUNȚAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 18 Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului/administratorului cu 60 de zile înainte de data menționată.

Art. 19. Contractul de închiriere se reziliază de drept, unilateral, fără punere în întârziere a chiriaşului/locatorului, prin comunicarea de către locator/administrator a declarației unilaterale de reziliere, în cazul în care

locatarul/chiriașul nu și-a executat una sau mai multe dintre obligațiile următoare:

a)-să folosească spațiul locativ potrivit destinației sale funcționale;

-7-

b)-să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații deteriorate pe perioada exercitării dreptului de folosință exclusivă;

c)-să repare sau să înlocuiască elemente de construcții și instalații deteriorate aflate în folosința comună, urmare a utilizării necorespunzătoare din culpa locatarului, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii;

d)-să achite locatorului/administratorului chiria lunară stabilită;

e)-să ofere, accesul în imobil, locatorului/administratorului, la data notificată de acesta, în vederea verificării stării imobilului și a persoanelor care ocupă legal spațiul locativ închiriat;

Art. 20. Contractul încetează de drept:

a)-la data expirării termenului pentru care a fost încheiat;

b)-la data denunțării acestuia prin notificare emisă de partea care o invocă comunicată celeilalte părți cu 60 de zile anterior datei menționate;

Art. 21. Ca urmare a rezilierii sau încetării de drept a prezentului contract, părțile cad de acord să fie puse în situația anterioară, respectiv:

a) Locatorul/chiriașul și persoanele care locuiesc cu acesta se obligă să predea în termen de 30 de zile de la data comunicării de către locator/administrator a declarației unilaterale de reziliere sau a notificării privind încetarea contractului, locuința, în caz de refuz urmând a fi evacuat pe cale administrativă.

CAPITOLUL VII

LITIGII

Art. 22. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe calea amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibilă de către instanțele judecătorești.

Art. 23. Orice modificare a legislației referitoare la locuințele construite din fondurile A.N.L., va atrage după sine și modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL VIII

ALTE CAUZE INTRE PARTI

Art.24. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului/administratorului și se efectuează numai la solicitarea scrisă a locatarului și numai în limita fondurilor disponibile existente în acest sens.

Art. 25. Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul scris al locatorului și pe cheltuiala locatarului.

-8-

Art. 26. Locatarul răspunde material, civil sau penal după caz de stricăciunile cauzate spațiului închiriat

Art. 27. Locatarul/chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile ar. 1831 și art. 1832 din Codul Civil pentru a se opune evacuării și întemeiate pe dispozițiile art ali. Și 3 ori pe cele ale art.1816 alin 3 din Codul Civil.

Art. 28. Acest contract este o convenție legal făcută cu putere de lege între părțile contractante.

Art. 29. Prezentul contract s-a încheiat azi,....., în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare din părți și are ca anexe: fișa suprafeței locative, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile ce îi revin atât proprietarului, cât și chiriașului, în legătură cu repararea și întreținerea locuinței ce face obiectul prezentului contract.

Prezentul contract se completează cu dispozițiile Codului Civil, a Legii nr. 114 / 1996, H.G. nr. 1275 / 2000, Legii nr. 152/1998 și H.G 962/2001 precum și a altor acte normative în materie.

LOCATOR
MUNICIPIUL BUZĂU

prin:

PRIMAR

LOCATAR,
titular de contract
nume/prenume

semnătura

Director executiv ,
Direcția Evidență Administrare Patrimoniu
Cadastru și Transporturi Locale

Serviciul Administrare Fond Locativ
cons. jr.

Control Control Financiar Preventiv

ANEXA nr. 2
la Hotărârea nr.204 din data de 27.10.2016
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE INCHIRIATE

Date privind locuința închiriată :

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	In folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Sufragerie			
2.	Dormitor			
3.	Bucătărie			
4.	Hol			
5.	Hol			
6.	Debara			
7.	Baie			
8.	Balcon			
Suprafața construită				

Titularul contractului de inchiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul	Anul nașterii
1.		titular	
2.		soție	
3.		fiu	

Locator,

Locatar,

Municipiul Buzău prin:

Primar

Director executiv

Șef Serviciu

Consilier juridic

Întocmit,

Control C.F.P.,

ANEXA nr. 3
la Hotărârea nr. 204 din 27.10.2016
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

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

În baza prevederilor art. 31 din Legea nr. 114/1996, coroborat cu Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe(Anexa nr. 16 din H.G. 251/06.04.2016 – privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001).

I. Valoarea de înlocuire a construcției (apartament):

Valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată pentru anul 201, 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](#)), reprezentând 394,82 euro (1 euro = 4,4523 lei la 30 septembrie 2015)

1. Valoarea de înlocuire a construcției (apartament): reprezintă suprafața construită desfășurată a locuinței multiplicată cu valoarea de înlocuire per metru pătrat aprobată anual.

2. Durata de amortizare:

Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin [Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004](#), cu modificările ulterioare)

Cod de clasificare	Denumire active fixe	Duratele normale (ani)
1.6	Construcții de Locuințe și social culturale	
1.6.1.	Clădiri de locuit, hoteluri și Cămine În afară de:	40 - 60
1.6.1.1.	Clădiri de locuințe sociale, moteluri și cămine amplasate în centre industriale, wc public	32 - 48

3. Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

- întreținere curentă (I);
- reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de înlocuire a construcției;
- reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de înlocuire a construcției.

4. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal cu 0,20% din valoarea de înlocuire a construcției.

5. Sunt avute în vedere locuințe convenabile, care îndeplinesc exigențele minimale prevăzute de [Legea locuinței nr. 114/1996](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6. Calculul chiriei pentru locuințele deținute de tineri se va realiza conform modelului prezentat la pct. II. Calculul chiriei aferente locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, respectiv:

a) pentru tinerii cu vârsta de până la 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale;

b) pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani, chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și o cotă de maximum 1%.

În conformitate cu [art. 8 alin. \(8\) din Legea nr. 152/1998](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin [Legea nr. 351/2001](#) privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, valoarea chiriei lunare, stabilită conform punctului II, se ponderează cu un coeficient, astfel:

Rangul localității	0	I	II	III	IV	V
Coeficient	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80

unde:

a) rangul 0 - Capitala României, municipiu de importanță europeană;

b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;

c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;

d) rangul III - orașe;

e) rangul IV - sate reședință de comună;

f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor.

Municipiul Buzău –rangul II, municipiu de importanță județeană, rangul localității este 0,90.

În conformitate cu [art. 8 alin. \(9\) din Legea nr. 152/1998](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de veniturile chiriașului pe membru de familie, valoarea chiriei lunare rezultate după aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților, se ponderează astfel:

Venit	Coeficient
Venitul pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul minim brut pe economie	0,90
Venitul pe membru de familie mai mare decât salariul minim brut pe economie și care nu depășește cu 100% salariul minim brut pe economie	0,95
Venitul pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul minim brut pe economie	1,00

ANEXA nr. 4
la Hotărârea nr 204 .din data de 27.10.2016
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

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

Nr de camere	Acd/amp	Preț lei/mp. Acd	Valoare de înlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare)	Cheltuieli de întreținere curentă și reparații curente (lei)	Cheltuieli de reparații capitale (lei)	Cheltuieli de administrare (lei)	Cota autorității publice (lei)	Chiria netă anuală (lei)	Chiria lunară (lei)	Valoarea chiriei după rangul localității (lei)	Valoarea chiriei după pondere venituri (lei)	Obs
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			3=1x2	4=3:60	5=3x0,40%	6=3x0,51%	7=3 x 0,20%	8=3 x 0%	9=4+5+6+7+8	10=9:12	11=10 x rang	12=11x venit (0,9;0,95;1.	

b) Tinerii cu vârsta de peste 35 de ani

Nr de camere	Acd/amp	Preț lei/mp. Acd	Valoare de înlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investiției (amortizare)	Cheltuieli de întreținere curentă și reparații curente (lei)	Cheltuieli de reparații capitale (lei)	Cheltuieli de administrare (lei)	Cota autorității publice (lei)	Chiria netă anuală (lei)	Chiria lunară (lei)	Valoarea chiriei după rangul localității (lei)	Valoarea chiriei după pondere venituri (lei)	Obs
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
			3=1x2	4=3:60	5=3 x 0,40%	6=3 x 0,51%	7=3 x 0,20%	8=3 x 0,1%	9=4+5+6+7+8	10=9:12	11=10 x rang	12=11x venit (0,9;0,95;1.	

1. Chiria cuprinsă la coloana 10 reprezintă valoarea maximală determinată conform [art. 8 alin. \(7\) din Legea nr. 152/1998](#) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Pentru coloanele 11 și 12 s-au luat în calcul situațiile cele mai defavorabile, stabilite conform prevederilor [art. 8 alin. \(8\) și \(9\) din Legea nr. 152/1998](#) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare (coeficient ponderare pe rang = 0,9 aplicat la coloana 10 și coeficient ponderare pe venit = 0,9 aplicat la coloana 11).

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