

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

HOTĂRÂRE

pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome și pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

2.1. Sursa proiectului de act normativ	• Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare; • Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome; • Rata anuală a inflației înregistrată în perioada 2007-2024.																
2.2.Descrierea situației actuale	În conformitate cu prevederile art. 27 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, „<i>Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.</i>” Ultima actualizare a tarifului de bază lunar al chiriei a fost realizată la nivelul anului 2007, respectiv 28 martie 2007 data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 310/2007, fiind actualizat cu indicele de inflație calculat de la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1999 și până la data 31 decembrie 2006. În prezent, având în vedere evoluția ratei anuale a inflației, s-a creat o inegalitate prin practicarea unor tarife nerealiste în raport cu inflația acumulată de-a lungul anilor. Având ca și perioadă de referință luna martie a anului 2007, data la care s-a realizat ultima actualizare de la adoptarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică pe site-ul https://insse.ro/cms/ro/content/ipc%E2%80%93serie-de-date-aniuale evoluția anuală a indicilor prețurilor de consum a fost următoarea: <table><tr><td>2007</td><td>104,84</td></tr><tr><td>2008</td><td>107,85</td></tr><tr><td>2009</td><td>105,59</td></tr><tr><td>2010</td><td>106,09</td></tr><tr><td>2011</td><td>105,79</td></tr><tr><td>2012</td><td>103,33</td></tr><tr><td>2013</td><td>103,98</td></tr><tr><td>2014</td><td>101,07</td></tr></table>	2007	104,84	2008	107,85	2009	105,59	2010	106,09	2011	105,79	2012	103,33	2013	103,98	2014	101,07
2007	104,84																
2008	107,85																
2009	105,59																
2010	106,09																
2011	105,79																
2012	103,33																
2013	103,98																
2014	101,07																

	<table><tr><td>2015</td><td>99,41</td></tr><tr><td>2016</td><td>98,45</td></tr><tr><td>2017</td><td>101,34</td></tr><tr><td>2018</td><td>104,63</td></tr><tr><td>2019</td><td>103,83</td></tr><tr><td>2020</td><td>102,63</td></tr><tr><td>2021</td><td>105,05</td></tr><tr><td>2022</td><td>113,80</td></tr><tr><td>2023</td><td>110,40</td></tr><tr><td>2024</td><td>105,59</td></tr></table>	2015	99,41	2016	98,45	2017	101,34	2018	104,63	2019	103,83	2020	102,63	2021	105,05	2022	113,80	2023	110,40	2024	105,59
2015	99,41																				
2016	98,45																				
2017	101,34																				
2018	104,63																				
2019	103,83																				
2020	102,63																				
2021	105,05																				
2022	113,80																				
2023	110,40																				
2024	105,59																				
	În perioada de referință prezentată, 2007 - 2024, indicele prețurilor de consum a avut un impact semnificativ asupra puterii de cumpărare și asupra prețurilor în general, determinând o scădere semnificativă a valorii reale a tarifelor de chirie practicate. În acest context, se impune actualizarea cu celeritate a tarifelor pentru a reflecta condițiile economice actuale.																				
2.3. Schimbări preconizate	Prin prezentul proiect de act normativ se are în vedere actualizarea tarifului de bază lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome și actualizarea tarifului de bază lunar al chiriei (lei/m²) pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune orașe și municipii, utilizând rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, astfel încât să reflecte inflația înregistrată din 2007 până în prezent. Ca urmare a actualizării tariful de bază de bază lunar al chiriei va fi următorul: <table><tr><td>Categoria suprafețelor</td><td>Tariful de bază (lei/m²)</td></tr><tr><td>Suprafața locuibilă</td><td>1,88408</td></tr><tr><td>Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC</td><td>0,76260</td></tr><tr><td>Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor</td><td>0,42616</td></tr><tr><td>Suprafața garajelor</td><td>2,84854</td></tr><tr><td>Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea</td><td>2,84854</td></tr><tr><td>Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural</td><td>0,04486</td></tr></table> Deși în cuprinsul art. 30 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare, legiuitorul nu a prevăzut în mod expres că și tariful de bază lunar al chiriei pentru curți și grădini aferente suprafețelor locative se actualizează anual, în funcție de rata anuală a inflației, apreciem că rezultă, din economia întregului act, că voința legiuitorului a fost ca și acest tarif să poată face obiectul actualizării prin hotărâre a Guvernului în aceleași condiții ca și celelalte spații locative a căror chirie se calculează tot pe baza de tarif de bază lunar (lei/mp). Apreciem că valoarea chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative existente în prezent nu mai reflectă valoarea reală fiind necesar a se aplica și în această situație actualizarea cu rata anuală a inflației. Propunerea de actualizare a tariful de bază lunar al chiriei pentru curți și grădini	Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/m ²)	Suprafața locuibilă	1,88408	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	0,76260	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,42616	Suprafața garajelor	2,84854	Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea	2,84854	Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural	0,04486						
Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/m ²)																				
Suprafața locuibilă	1,88408																				
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	0,76260																				
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,42616																				
Suprafața garajelor	2,84854																				
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea	2,84854																				
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural	0,04486																				

aferente suprafețelor locative a avut în vedere și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 310/2007, act normativ în baza căruia a fost actualizat și tariful de bază lunar al chiriei pentru curți și grădini aferente suprafețelor locative, actualizarea tarifelor de bază lunare pornind de la nivelurile stabilite prin acest act normativ. Astfel, actualizarea tarifelor de bază lunare s-a realizat pentru perioada 2007-2024.

În vederea actualizării tarifelor de bază au fost utilizate ratele anuale ale inflației aferente perioadei de referință, în forma în care sunt diseminate acestea de Institutul Național de Statistică, disponibile de pe site-ul oficial al instituției www.insse.ro, baza de date online a IPC: <http://www.insse.ro/cms/ro/content/ipc-serii-de-date>.

Având în vedere faptul că Rata anuală a inflației și Indicele prețurilor de consum sunt diseminate în format diferit de Institutul Național de Statistică (cu două zecimale Rata inflației, față de o zecimală IPC), fapt ce determină apariția unor diferențe în urma utilizării uneia sau alteia dintre cele două formule de calcul pentru indexarea unor valori, am urmat recomandarea Institutului Național de Statistică ca datele referitoare la IPC să fie rotunjite la 1 zecimală, în acest fel rezultatele obținute în urma actualizării tarifelor lunare de bază, prin oricare din modalitatea disponibilă, utilizând Rata inflației sau IPC, sunt identice. În urma actualizării tarifelor de bază cu rata anuală a inflației aferenta perioadei 2007- 2024 a rezultat o creștere a tarifelor de bază cu 224,29466% față de tarifele inițiale, IPC total aferent perioadei 2006 –2024, conform bazei de date a indicilor statistici publicați pe site-ul INS, fiind de 224,22%, diferența dintre cele două valori rezultând din faptul că rezultatul comunicat de INS nu a avut la bază date anuale ale IPC rotunjite la 1 zecimală.

Tariful de bază lunar al chiriei (lei/m²) pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 0,04486 lei/m², pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din orașe este de 0,06729 lei/m², iar pentru cele din municipii este de 0,08972 lei/m².

Având în vedere faptul că datele rezultate în urma actualizării tarifelor lunare de bază sunt sub forma unor numere zecimale, s-a procedat la limitarea numărului de zecimale la 5 (cinci), fără rotunjirea acestora, pentru păstrarea acurateții rezultatelor, limitarea numărului de zecimale făcându-se din rațiuni de ordin practic.

În aplicarea prevederilor art. 27 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu modificările ulterioare, tariful de bază lunar al chiriei propus prin prezentul proiect este actualizat cu rata anuală a inflației, calculat de la data ultimei actualizări, respectiv 31 decembrie 2006, și până la data 31 decembrie 2024.

Potrivit art. 29 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare, tariful de bază se reduce, după caz, pentru întreaga suprafață locuibilă, după cum urmează:

- 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș;
- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea;
- 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianța.

După stabilirea chiriei prin aplicarea tarifului pe metru pătrat, precum și după aplicarea coeficienților menționați, dacă este cazul, potrivit art. 26 alin. (3) și art. 31 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare, **nivelul maxim al chiriei și terenul aferent acestora nu poate depăși:**

- 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie, pentru locuințele sociale;

iar pentru ceilalți chiriași:

- 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie;
- 25% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia.

	Actualizarea tarifelor de chirie va asigura un echilibru just în raport cu condițiile economice actuale, permițând administrațiilor locale și instituțiilor publice să beneficieze de venituri echitabile din exploatarea acestor spații. Totodată, se va evita distorsionarea pieței imobiliare prin menținerea unor tarife de chirie artificial de mici comparativ cu prețurile pieței private.
2.4. Alte informații	Nu au fost identificate.

Secțiunea a 3-a Impactul socioeconomic	
3.1. Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.2. Impactul social	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.3. Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.4. Impactul macroeconomic	
3.4.1. Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici	
3.4.2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.5. Impactul asupra mediului de afaceri	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.6. Impactul asupra mediului înconjurător	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.7. Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.8. Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării durabile	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.9. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani) inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri - Mii Lei						
Indicatori	An curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
1	2	3	4	5	6	7
4.1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						

(i) impozit pe profit						
(ii) impozit pe venit						
b) <i>bugete locale:</i>						
(i) impozit pe profit						
c) <i>bugetul asigurărilor sociale de stat</i>						
(i) contribuții de asigurări						
d) <i>alte tipuri de venituri</i>						
4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) <i>buget de stat, din acesta:</i>						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
b) <i>bugete locale</i>						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
c) <i>bugetul asigurărilor sociale de stat:</i>						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
d) <i>alte tipuri de cheltuieli</i>						
4.3. Impact financiar, plus/minus, din care:						
a) buget de stat						
b) bugete locale						
4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
4.5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
4.6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
4.7. Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente: a) fișa financiară prevăzută la art.15 din Legea nr.500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare însoțită de ipotezele și						

metodologia de calcul utilizată; nu este cazul b) declarație conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieli prezentate în strategia fiscal-bugetară - nu este cazul						
4.8. Alte informații	Nu au fost identificate					

Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
5.1. Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ:	La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m ²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 217 din data de 30 martie 2007.
5.2. Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.3. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE)	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.3.1. Măsurile normative necesare transpunerii directivelor UE	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.3.2. Măsurile normative necesare aplicării actelor legislative UE	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.6. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 6-a Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
6.1. Informații privind neaplicarea procedurii de	Nu au fost identificate

participare la elaborarea actelor normative	
6.2. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu au fost identificate
6.3. Informații despre consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale,	Proiectul va fi supus consultărilor cu structurile asociative ale administrației publice locale în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 635/2022 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative.
6.4. Informații privind punctele de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative	Nu au fost identificate
6.5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Prezentul proiect urmează a fi avizat de către Consiliul Legislativ. Nu este necesar avizul Consiliul Economic și Social.
6.6. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 7-a	
Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
7.1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Prezentul proiect de act normativ respectă prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a fost publicat în dezbatere publică pe pagina de internet a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în data de 20.11.2025. În perioada alocată au fost/nu au fost primite observații și propuneri din partea celor interesați.
7.2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățeanului sau diversității biologice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

Secțiunea a 8-a.	
Măsurile privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ	
8.1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ	Nu au fost identificate
8.2. Alte informații	Nu au fost identificate

Pentru considerentele de mai sus, am elaborat prezentul proiect de *Hotărâre a Guvernului pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/m²) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome și pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative*, proiect care, în forma prezentată, a fost avizat de ministerele interesate și pe care îl supunem spre aprobare.

**MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

CSEKE ATTILA

Avizăm:

VICEPRIM-MINISTRU

TÁNCZOS BARNA

MINISTRUL JUSTIȚIEI

RADU MARINESCU