

EXPUNERE DE MOTIVE

Cadrul legislativ actual cuprinde anumite prevederi ce sunt in contradictie cu insusi scopul pentru care a fost creat, acela de a asigura un ajutor social tinerilor lipsiti de posibilitati materiale, situatie de neacceptat pe care noi, initiatorii acestui proiect de lege, consideram ca se impune a fi modificata cu celeritate.

1. In ceea ce priveste recalcularea chiriei, Legea nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, modificata si completata, face trimitere la un alt act normativ, respectiv la Legea locuintei nr. 114/1996, mai exact la art. 31, ce statueaza ”*Chiria practicata pentru locuinte va acoperi cheltuielile de administrare, intretinere si reparatii, impozitele pe cladiri si pe teren, precum si recuperarea investitiei, in functie de durata normata stabilita potrivit prevederilor legale, precum si un profit supus negocierii între părți*” . Ori, in aceasta situatie, nu mai putem vorbi de locuinte sociale ci de o activitate profitabila, ceea ce elimina, asa cum am mentionat anterior, scopul pentru care acest act normativ a fost adoptat. Mai mult decat atat, in Normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, se interzice, *in dezacord cu textul de lege precitat*, obtinerea vreunui beneficiu, astfel incat aceasta modificare devine imperioasa si obligatorie.

2. Insa, ceea ce incalca in mod flagrant vointa, chiar principiile ce au stat la baza elaborarii actului normativ, il reprezinta modul actual de stabilire a valorii de vanzare a locuintelor acordate tinerilor in situatia in care acestia solicita achizitionarea lor. Prin urmare, la aceasta data, pretul de achizitie se determina pe baza unei evaluari executate de o persoana fizica sau juridica autorizata, ceea ce presupune de fapt, asa numitul “pret de piata” si care in acceptiunea noastra, nu poate fi aplicabil in cazul locuintelor sociale, fiind in contradictie cu insusi conceptul ce a stat la temelia aparitiei acestui cadru legislativ - *un ajutor acordat tinerilor, categoria sociala cea mai afectata de problemele economice ale tranzitiei, iar in contextul actual, de criza economica mondiala.*

De altfel, prin evaluare, se va ajunge la valori ale locuintelor foarte mari, ce nu vor putea fi onorate de titularii contractelor de inchiriere, astfel incat, consecinta indubitabila o va reprezenta prelungirea succesiva si constanta a contractelor de inchiriere si de aici imposibilitatea constructiei unor noi imobile, din lipsa de fonduri. Vom asista, deci, la o “falimentare” a acestui program social, iar cei afectati vor fi tinerii nostri.

In acelasi sens, mentionam ca pretul de piata al imobilelor este cuprins la aceasta data (luand in considerare si criza actuala imobiliara), intre 1.000 - 2.500 Euro/mp, in functie de zona in care sunt amplasate. Ori, raportand la pretul de 160 – 600 Euro/mp impus la constructia locuintelor de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, prin mentinerea cadrului legislativ actual, se ajunge la un pret obtinut din vanzare, aferent unei constructii, de 4-6 de ori mai mare decat cel initial, si bineinteles un profit de cca. 1000-2000% (!), ceea ce este aberant, inadmisibil si absurd in conditiile in care vorbim de locuinte sociale.

Cele trei variante luate in calcul, inainte de adoptarea Legii 89/2008, pentru determinarea pretului de vanzare a locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, au fost:

a) *vanzarea la un pret egal cu valoarea de inventar a locuintei, indexata cu rata inflatiei.*

b) *pretul de inlocuire **definit initial** ca fiind pretul pe care statul l-ar plati in momentul vanzarii pentru ridicarea unei locuinte similare, **iar ulterior**, datorita constatarii unor dificultati reale in implementarea sa, definit ca si valoare de inventar reevaluada.*

c) *vanzarea la un pret de piata stabilit in urma unei expertize efectuate de evaluatori angajati de primariile care vor vinde locuintele, varianta dorita de Ministerul Finantelor si in vigoare la aceasta data.*

Plecand de la premisa, acceptata in unanimitate, ca actualizarea unei creante/sume de bani in raport cu rata inflatiei confera o valoarea reala a acesteia, prima varianta reprezinta singura posibilitate de a stabili un pret echitabil al locuintelor, determinat in spiritul Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei

Nationale pentru Locuinte, iar prin legiferarea si mentinerea in continuare a celei de a treia modalitati de apreciere a valorii imobilelor, se ignora faptul ca, locuintele acordate tinerilor reprezinta locuinte sociale, menite sa sprijine o anumita patura sociala defavorizata, si nu un mijloc de obtinere a unor venituri considerabile de pe urma acestor persoane. In mod concret, atat *valoarea de inventar reevaluată, cat si vanzarea la un pret de piata stabilit in urma unei expertize*, determina fundamentarea unui pret foarte mare, ce are drept consecinta:

- incalcarea principiilor enuntate mai sus, ce au stat la baza elaborarii actului normativ;
- existenta unui profit nejustificat, chiar abuziv in conditiile in care vorbim de locuinte sociale;
- “falimentarea” acestui program social, din lipsa fondurilor necesare construirii unor noi locuinte.

Iar ceea ce confirma in totalitate cerinta imperioasa de modificare a cadrului legislativ actual, o reprezinta faptul ca, la aceasta data, datorita pretului exorbitant, in municipiul Constanta nu s-a incheiat de catre titularii contractelor de inchiriere niciun contract de vanzare-cumparare a locuintelor.

3. Tot in scopul impiedicarii blocajului acestui program social, apreciem in mod just ca se impune ca **sumele provenite din vanzarea locuintelor pentru tineri sa fie folosite exclusiv pentru constructia unor noi imobile in localitatile in care s-a realizat transferul dreptului de proprietate**, fiind ilogic si nerational ca aceste sume sa se distribuie unor localitati in mod aleatoriu sau pe ***alte criterii controversate***. Iar, in aceste conditii, vor fi eliminate si posibilele erori de a construi in locatii unde nu se justifica existenta unor locuinte sociale.

4. De asemenea, la elaborarea acestui proiect de lege, am avut in vedere si eliminarea posibilitatii aparitiei anumitor consecinte de natura juridica nedorite, ce pot lua nastere datorita modului echivoc in care sunt redactate anumite texte normative. Astfel, am stabilit in mod concret, atat faptul ca titularii contractelor de inchiriere au optiunea de a-si prelungi aceste conventii pe perioade succesive de un an, dar am introdus si interdictia influentarii chiriei sau a pretului locuintei cu un

eventual beneficiu sau profit, modificari si completari obligatorii intrucat forma actuala a textului de lege este interpretabila in aceste sensuri.

5. In final, dorim sa precizam ca, in opinia noastra, mentinerea articolului de lege ce instituie imposibilitatea cumpararii imobilelor de catre chirasii ale caror venituri pe membru de familie depasesc cu 100% salariul mediu brut pe economie este inechitabila, discriminatorie si injusta, astfel incat, am apreciat ca imperioasa nevoia abrogarii sale.

Astfel fiind, consideram absolut intemeiata necesitatea adoptarii prezentului proiect de lege, atat pentru a opri esecul evident al acestui program social, cat si pentru a proteja principiul avut in vedere la elaborarea Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte.

INITIATORI:

Senator PSD+PC

ALEXANDRU MAZARE

Deputat PSD+PC

EDUARD STELIAN MARTIN