



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

1917 / DPSS
DATA 02.06.2009

250, 10.06.2009

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*, inițiată de domnul senator Alexandru Mazăre și domnul deputat Eduard Stelian Martin – PSD (Bp. 153/2009).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare amendarea *Legii privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare*, vizând, în principal, următoarele aspecte:

- modificarea art. 6², partea introductivă a alin. (4) și lit. a) a acestuia astfel:

„(4) Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se va face pe perioade succesive de un an, în următoarele condiții:

a) prin recalcularea chiriei, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani. Chiria recalculată va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și teren, precum și recuperarea

investiției, în funcție de durata normală de funcționare a mijloacelor fixe, fiind stabilită conform prevederilor legale”;

- modificarea art. 6³, alin. (2) lit. d), care va avea următorul cuprins:

„d) valoarea de vânzare a locuinței se stabilește de autoritățile administrației publice locale sau de operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective și va coincide cu valoarea de inventar a acesteia, actualizată cu rata inflației. Plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de către chiriaș pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale, nu va fi luat în considerare la stabilirea prețului locuinței. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia”;

- abrogarea lit. g) a alin. (2) din art. 6³ care prevede că o condiție obligatorie pentru vânzarea locuințelor în discuție este ca *„venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie”;*

- introducerea la art. 6³ a unui nou alineat, alin. (2¹) cu următorul text:

„(2¹) Prin sintagma valoarea de inventar a locuinței, în scopul determinării prețului de vânzare a acesteia, se înțelege costul corespunzător realizării construcției”;

- introducerea unui nou articol, art. 6⁵, cu următorul cuprins:

„Prețul de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, stabilit conform art. 6³, alin. (2) lit. d), precum și valoarea recalculată a chiriei în condițiile lit. a) a art. 6², nu pot fi influențate de un eventual beneficiu sau profit”.

II. Observații

1. În vederea rezolvării problemei locuirii segmentului de populație constituit din tinerii aflați la începutul carierei profesionale, cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, a fost promovat și se află în derulare, prin Agenția Națională pentru Locuințe, *Programul național de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.*

Prin acest Program se urmărește, în principal, asigurarea stabilității tinerilor specialiști, prin crearea unor condiții de locuit convenabile, în ideea diminuării fenomenului de migrare și emigrare și facilitarea integrării socio-profesionale a acestora în zonele în care își desfășoară activitatea.

În contextul celor de mai sus, Programul poate fi privit ca un program social, dar locuințele realizate prin acesta nu sunt locuințe sociale, în sensul și de natura celor prevăzute de *Legea privind locuințele nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, fiind locuințe proprietate de stat destinate închirierii.

Dezvoltarea Programului s-a realizat și se realizează cu finanțare din surse ale bugetului de stat și majoritar din credite externe acordate de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE), în baza Acordului de împrumut semnat cu Guvernul României, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 301/2006 pentru ratificarea Acordului-cadru de împrumut dintre România și Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, semnat la București la 27 decembrie 2005 și la Paris la 10 ianuarie 2006, cu modificările și completările ulterioare*.

Pentru acordarea împrumutului, BDCE a impus anumite condiții de dezvoltare a Programului, ca principal finanțator, condiții care nu pot fi schimbate fără acordul expres al acesteia, sub sancțiunea sistării împrumutului și rambursării imediate a tuturor sumelor împrumutate.

În primă fază, o condiție esențială impusă de BDCE a fost ca locuințele respective să fie exploatate în exclusivitate în regim de închiriere și repartizate tinerilor, în baza unor criterii stabilite de Guvern împreună cu autoritățile administrației publice locale. Nivelul chiriilor pe primii 5 ani urma să fie la un nivel modic, astfel încât în perioada respectivă tinerii să-și poată acumula sumele necesare pentru achiziționarea de pe piață a unor locuințe în proprietate.

Pentru ca sprijinirea tinerilor și familiilor de tineri în asigurarea accesului la o locuință să fie continuă și autosuținută, în urma consultării cu BDCE și primirii acordului acesteia, Guvernul a adoptat *Ordonanța Guvernului nr. 35/2007 pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*, prin care s-a prevăzut ca, după o anumită perioadă în care tinerii vor avea posibilitatea să-și acumuleze sursele financiare necesare, să li se asigure posibilitatea de a-și cumpăra propriile locuințe repartizate în cadrul *Programului de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii*. Acceptul BDCE a fost însă condiționat de continuarea Programului, prin:

- acumularea sumelor rezultate din vânzarea locuințelor la nivelul Agenției Naționale pentru Locuințe, sume din care să fie posibilă construirea unor noi locuințe, cel puțin în numărul și structura celor care au fost vândute;

- interzicerea revânzării locuințelor de către beneficiarii acestora pe o perioadă de minim 5 ani de la data cumpărării, pentru a nu transforma vânzarea locuințelor într-o afacere imobiliară;

- vânzarea locuințelor numai către beneficiarii ale căror venituri nu depășesc un plafon maxim, constituit din venitul mediu pe economie.

În cadrul procedurii legislative parlamentare de aprobare a *Ordonanței Guvernului nr. 35/2007*, în aceeași perioadă, la comisiile de specialitate ale Parlamentului se afla în dezbatere un proiect de lege, cu tematică similară, inițiat de un grup parlamentar. În urma dezbaterilor, s-a adoptat soluția preluării și coroborării dispozițiilor *Ordonanței Guvernului nr. 35/2007* cu prevederile acelui proiect de lege.

Respectivul proiect de lege a fost adoptat și a devenit *Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe nr. 89/2008*. Prin această lege a fost abrogată *Ordonanța Guvernului nr. 35/2007*, cu toate că prevederile acesteia au fost preluate cu mici modificări, aducându-se, în același timp, noi completări *Legii nr. 152/1998*.

Precizăm faptul că inițiatorii prezentei propuneri legislative au reluat unele propuneri ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței sau ale unor parlamentari, apărute pe parcursul derulării procesului legislativ de adoptare a *Ordonanței Guvernului nr. 35/2007* și a *Legii nr. 89/2008*.

Menționăm că aceste propuneri nu au fost acceptate nici de către BDCE, întrucât nu răspund condițiilor impuse de către aceasta, menționate mai sus, nici de Ministerul Finanțelor Publice, având în vedere faptul că sursele de finanțare externe sunt scumpe, fiind purtătoare de dobânzi și comisioane bancare.

Dacă datele prezentate de inițiatorii propunerii legislative, în cadrul *Expunerii de motive*, cu privire la inexistența unor cereri de cumpărare a locuințelor în municipiul Constanța, datorită prețului mare al acestora, vor fi confirmate și se vor extrapola la nivelul întregii țări în procesul de vânzare a locuințelor, proces care nu a început încă, Guvernul va avea posibilitatea să opteze asupra unor variante de politici publice.

Aceste variante pot avea în vedere, pe de o parte, exploatarea în continuare a locuințelor respective în regim de închiriere, creându-se astfel un fond de locuințe cu chirie, iar pe de altă parte, ajustarea prin măsuri legislative a prețului locuințelor, întemeiată pe date reale, astfel încât să fie posibilă vânzarea acestora, în condiții negociate cu BDCE.

2. În ceea ce privește modificarea art. 6³ alin. (3) propusă de inițiatori, astfel încât sumele din vânzarea locuințelor să fie utilizate „numai pentru finanțarea unor noi construcții de locuințe tot în aria administrativ-teritorială a localităților corespunzătoare imobilelor vândute”, precizăm faptul că această propunere reprezintă o prioritizare de investiții și de finanțare care se realizează prin *Legea bugetului de stat anual*.

Bugetul de stat se formează, se administrează și se angajează de către Guvern, potrivit prevederilor legale, iar prioritizarea obiectivelor de investiții și includerea lor în programe care se finanțează din acest buget este de competența fiecărui ordonator principal de credite.

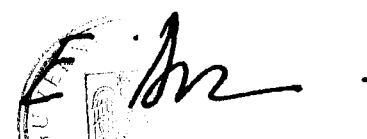
3. În ceea ce privește eliminarea unui eventual beneficiu sau profit din valoarea recalculată a chiriei, precum și din prețul de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, aspect stipulat de inițiatori prin conținutul **art. 6⁵**, precizăm faptul că administrarea locuințelor face obiectul unor servicii publice și se poate face de către autoritățile administrației publice locale prin operatori specializați și gestiune delegată, costul serviciilor implicând și un anumit profit al operatorilor respectivi.

Această propunere a inițiatorilor nu este urmată de prevederi care să precizeze sursele de finanțare din care se poate plăti profitul operatorilor, inclus în costul serviciilor de administrare a locuințelor, influențând negativ, prin omisiune, bugetele locale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**
Președintele Senatului