

București, 29 noiembrie 2016

**Domnului Călin Popescu Tăriceanu  
Președintele Senatului**

În temeiul articolului 77 alineatul (2) din Constituția României, republicată, formulez următoarea

**CERERE DE REEXAMINARE  
asupra  
Legii pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996**

Legea pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996 reglementează un nou tip de locuință, respectiv locuința de sprijin. Astfel, potrivit legii transmise la promulgare, locuințele de sprijin sunt cumpărate prin licitație publică de către autoritățile administrației publice locale și sunt atribuite cu chirie unor persoane sau familii, care urmează a fi evacuate sau au fost evacuate din locuințele proprietate personală prin proceduri de executare silită, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Considerăm că asigurarea de locuințe pentru categoriile de persoane defavorizate impune, în mod necesar, adoptarea de măsuri legislative coerente,

eficiente, predictibile și, în același timp, responsabile, numai astfel statul realizându-și funcția socială prin protecția pe care dorește să o acorde unor persoane vulnerabile. Însă, deosebirea de tratament juridic între persoanele care pot beneficia de locuință socială și persoanele care pot beneficia de locuință de sprijin nu se justifică, în opinia noastră, prin raportare la criterii obiective și raționale, motiv pentru care se impune reexaminarea de către Parlament a Legii pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996.

Din ansamblul reglementării nou introduse rezultă lipsa de claritate și precizie a normelor juridice, aspecte de natură să afecteze principiul securității raporturilor juridice. Astfel, definiția locuinței de sprijin este deficitară în sensul că nu stabilește cu certitudine care este momentul la care solicitantul poate formula cerere pentru repartizarea unei locuințe de sprijin. Textul legii, făcând referire la posibilitatea evacuării sau evacuarea dispusă ca urmare a executării silită, fără să se precizeze dacă evacuarea constituie o soluție definitivă sau nu, este mult prea vag și poate conduce la o aplicare neunitară în practică.

De asemenea, sfera persoanelor îndreptățite să solicite locuințe de sprijin nu este clar determinată, legea făcând referire la persoane sau familii evacuate sau care urmează a fi evacuate pentru neplata obligațiilor rezultate din contractele de credit ipotecar și a căror situație financiară nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Mai mult, legea stabilește că pot beneficia de locuințe de sprijin și alte persoane a căror locuință a fost executată silit în urma neplății unui contract de credit ipotecar, în cazul în care locuința de sprijin nu este solicitată de fostul proprietar al locuinței. De asemenea, în condițiile art. 56<sup>8</sup>, pot beneficia de aceste locuințe și alte categorii de solicitanți, simpla trimitere la respectarea prevederilor prezentei legi nefiind suficient de precisă și clară pentru identificarea acestora.

Pe de altă parte, legiuitorul nu stabilește cauzele ce determină neplata obligațiilor rezultate din contractele de credit în măsură să corespundă caracterului social al legii transmise la promulgare. În consecință, orice neplată a obligațiilor contractuale, chiar imputabilă, ar putea atrage aplicabilitatea regulilor privind locuința de sprijin. Totodată, textul nu stabilește criterii obiective care să permită evaluarea situației economice a persoanelor sau familiilor care pot solicita repartizarea de locuințe de sprijin.

În lipsa acestor criterii obiective, autoritățile administrației publice locale dispun de o marjă largă de apreciere a situației economice a solicitanților, ceea ce este de natură să genereze insecuritatea raporturilor juridice. Criteriile pentru repartizarea locuințelor de sprijin sunt stabilite, potrivit art. 56<sup>2</sup> din legea transmisă la promulgare, prin hotărâre a consiliului local. Din această modalitate de reglementare rezultă că legiuitorul permite ca fiecare consiliu local să stabilească criterii proprii de repartizare a locuințelor de sprijin. Or, în opinia noastră, stabilirea de criterii diferite pentru persoane care se află în aceeași situație juridică este de natură să genereze discriminare și o practică neunitară.

Și în raport de sfera beneficiarilor unei locuințe de sprijin, considerăm că se creează o discriminare vădită prin raportare la condițiile pe care trebuie să le îndeplinească persoanele ce pot beneficia de o locuință socială. Astfel, potrivit Legii nr. 114/1996, au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie (art.42), titularul contractului de închiriere fiind obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere (art. 45). De asemenea, autoritatea administrației publice locale are obligația de a opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului atunci când venitul net lunar pe familie s-a modificat. Totodată, subliniem faptul că potrivit art. 48 din Legea nr. 114/1996, nu pot beneficia de locuințe sociale persoanele sau familiile care: dețin în proprietate o locuință, au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990, au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe sau dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.


În acest context, semnalăm că art. 56<sup>3</sup> din legea transmisă la promulgare nu stabilește nici cine suportă diferența de chirie (nivelul chiriei reprezintă doar 10% din venitul net lunar), în condițiile în care o asemenea reglementare se regăsește în cazul locuinței sociale; de asemenea, nu este reglementată nici ipoteza modificării pe parcursul celor 5 ani de contract de închiriere a situației economice a solicitanților ce ar putea determina fie modificarea chiriei stabilite la momentul încheierii contractului, fie chiar încetarea contractului. Prin urmare, la o analiză comparativă a celor două categorii de locuințe prevăzute de Legea nr. 114/1996, constatăm că legea transmisă la promulgare nu cuprinde dispoziții referitoare la quantumul veniturilor persoanei/familiei și nici la efectele modificării acestui quantum în timp, astfel că

situația persoanelor îndreptățite la o locuință socială apare mai grea decât a celor care au acces la locuințele de sprijin.

Potrivit art. 56<sup>2</sup> locuințele de sprijin, cumpărate prin licitație publică, se repartizează de către autoritățile administrației publice locale, pe baza criteriilor stabilite anual prin hotărâre a consiliului local. Principiul autonomiei locale a unităților administrativ-teritoriale, consacrat de art. 120 din Constituție, presupune inclusiv libertatea de decizie a acestora asupra cheltuirii fondurilor din bugetul local. Or, din coroborarea dispoziției potrivit căreia autoritățile administrației publice locale cumpără locuințe prin licitație publică și a lipsei oricărei mențiuni cu privire la contribuția financiară din partea statului la achiziționarea locuințelor de sprijin ar rezulta că legiuitorul instituie obligația achiziționării acestor locuințe din bugetul local. Astfel, legiuitorul decide asupra modului în care vor fi cheltuiți banii din fondurile bugetului local, respectiv pentru achiziționarea de locuințe de sprijin, fiind afectată capacitatea decizională a unităților administrativ-teritoriale. De altfel, legea nu stabilește condițiile, criteriile, procedura pentru realizarea unor astfel de achiziții de imobile de către unitățile administrativ-teritoriale, ceea ce poate genera dificultăți practice în aplicare.

În opinia noastră prevederile art. 56<sup>2</sup>, ce permit autorităților administrației publice locale să cumpere locuințele de sprijin prin licitație publică, nu sunt corelate cu prevederile art. 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 37/2008, prin care se interzice autorităților publice locale să achiziționeze imobile. Astfel, potrivit art. 2 alin. (1) din acest act normativ, autorităților și instituțiilor publice li se interzice achiziționarea de imobile, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, sunt exceptate achizițiile pentru imobilele și dotarea spațiilor de învățământ din unitățile de învățământ preuniversitar de stat, imobilele care se achiziționează în vederea păstrării patrimoniului cultural național, precum și imobilele în care se vor muta autoritățile și instituțiile publice în vederea retrocedării imobilelor revendicate. De asemenea apreciem că dispozițiile art. 56<sup>2</sup> nu se corelează nici cu prevederile Legii achizițiilor publice nr. 98/2016 în ceea ce privește posibilitatea legală a autorităților publice locale de a achiziționa imobilele în cauză, cu atât mai mult cu cât nu este indicat vreun plafon până la care se pot achiziționa acestea. Simpla indicare a suprafeței utile a locuinței, de cel mult 100 mp, nu este suficientă având în vedere că prețul locuinței pe piața liberă este fixat în raport și de alte criterii (zonă, etaj, îmbunătățiri).

**Față de argumentele expuse mai sus și având în vedere competența legislativă exclusivă a Parlamentului, vă solicităm reexaminarea Legii pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996.**



**PREȘEDINTELE ROMÂNIEI  
KLAUS - WERNER IOHANNIS**