

EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile Programului de Guvernare, procesul de descentralizare început în 1998 a fost relansat, avându-se în vedere, ca principiu, limitarea sferei de intervenție a Guvernului la nivel local numai în cazurile în care anumite servicii publice, programe sau proiecte nu pot fi realizate cu resurse locale și de către autoritățile administrației publice locale.

În acest context, pentru aplicarea acestor principii în dezvoltarea unor programe ale Guvernului în domeniul construcției de locuințe, pentru aplicarea corectă a unor măsuri de protecție și de ajutor social și pentru responsabilizarea celor implicați în cheltuirea banului public alocat pentru finanțarea acestora, sunt necesare unele măsuri de reglementare a activităților desfășurate prin programele respective, motivate prin următoarele:

A. Pe fondul reanalizării cadrului legislativ cu privire la restituirea proprietăților, odată cu retrocedarea în natură a proprietăților preluate abuziv de stat, situația chiriașilor din aceste locuințe s-a acutizat, protecția acestora prin asigurarea unei locuințe de către consiliile locale fiind aproape imposibil de realizat datorită incapacității fondului locativ construit de a prelua solicitările de locuință formulate.

De regulă, contractele de închiriere au fost prelungite prin lege pentru asigurarea timpului necesar chiriașilor de a-și rezolva situația locativă din proprie inițiativă, pe baza unor resurse proprii, dar datorită faptului că majoritatea acestora nu au resursele necesare pentru construirea unei locuințe proprietate personală sau pentru închirierea unei locuințe în condițiile pieței, s-au adresat consiliilor locale pentru repartizarea de locuințe din fondul locativ de stat.

În prezent, singurele locuințe prin care se dezvoltă fondul locativ de stat sunt cele realizate sau care se realizează prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii conform prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, și cele care se realizează prin Programul de construcție de locuințe sociale conform prevederilor Legii nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru a veni în sprijinul chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, o parte din locuințele din fondul locativ de stat care se realizează prin programele respective, programe cu caracter social, este necesar să fie redistribuită cu prioritate pentru asigurarea situației locative a acestora.

În aceeași ordine de idei, pentru ca sprijinul dat chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari să fie nediscriminatoriu și real, este necesar să fie reformulate unele prevederi ale Ordonanței 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 ulterioare, astfel încât:

- să se asigure accesul la respectivele locuințe și pentru cei care nu îndeplinesc criteriile pentru repartizarea unei locuințe sociale;

În acest sens este necesară eliminarea restricției referitoare la limitarea accesului la locuință numai pentru cei care au venituri medii nete lunare pe membru de familie sub nivelul salariului mediu net pe economie deoarece nu există asemenea termen de referință iar în cazul când ar fi acceptat este inoperant, asemenea calcule statistice fiind posibil a fi comunicate la 1 – 2 ani de la înregistrarea datelor necesare.

Mai mult de atât, în esență, această modificare are în vedere faptul că prevederile actuale ale legii se referă la asigurarea unei locuințe cu chirie, nu și la locuințe în proprietate, context în care s-a clarificat și acest aspect, locuințele cu chirie (cu excepția celor sociale) fiind repartizate, potrivit legii, fără restricții cu privire la nivelul veniturilor solicitanților.

De fapt locuința cu chirie nici nu este tratată decât circumstanțial de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin această lege stabilindu-se numai modalitatea de închiriere a locuințelor, în general, cu particularizare pentru locuințele sociale, de serviciu, de necesitate și de protocol.

- să li se acorde cu prioritate toate înlesnirile prevăzute de legislația aflată în vigoare pentru dobândirea unei locuințe proprietate personală.

Această modificare este necesară deoarece unele din înlesnirile prevăzute de art.16 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare, nu au fost și nu sunt aplicabile, altele au fost eliminate sau sunt înlesniri prevăzute în alte acte normative, cu trimitere directă la chiriașii respectivi.

Trebuie precizat în acest sens, spre exemplificare că:

- acordarea de credite cu dobândă subvenționată de către CEC a fost eliminată ca facilitate prevăzută de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.42/2005 privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. – S.A. în vederea privatizării, aprobată prin Legea nr.285/2005, cu modificările ulterioare;

- prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.51/2006 pentru aprobarea Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală, se are în vedere acordarea unei subvenții de 20% din prețul locuinței, unor persoane defavorizate, printre care și persoane sau familii evacuate și chiriașii din locuințe ce fac obiectul unor legi de restituire către foștii proprietari a imobilelor trecute în proprietatea statului;

- facilitățile prevăzute în Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, atât în forma inițială cât și în forma actuală, cu modificările și completările ulterioare nu s-au referit niciodată la priorități în acordarea de credite ipotecare, creditele respective fiind acordate solicitanților în funcție de solvabilitatea acestora, după reguli stricte stabilite prin legislația financiar-bancară, creditele acordate de Agenția Națională pentru Locuințe fiind gestionate tot prin unități financiar-bancare specializate cu care agenția avea încheiate convenții în acest sens.

Este relevant de menționat că aceste credite s-au acordat din surse bugetare până în anul 2003, bugetul ne mai alocând resurse în anul respectiv.

Începând cu luna iulie 2005, când au intrat în vigoare prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.105/2005 pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.10/2006, agenția nu mai este abilitată să acorde credite ipotecare, construcția de locuințe prin credit ipotecar fiind finanțată prin credite acordate de bănci din sursele proprii ale acestora, conform legislației financiar-bancare și după normele lor proprii.

În acest context prevederile art.16 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare, au fost și sunt fără obiect; instituțiilor financiare, băncilor respective, nu li se poate impune penalizări pentru neacordarea de credite (din surse financiare private) după alte perceptive decât cele prevăzute în legislația prin care le este guvernată activitatea.

Situația extraordinară, prevăzută de art.115 alin.(4) din Constituția României, republicată, se motivează prin necesitatea urgentă de asigurare a unui fond de locuințe de închiriat la nivelul unor unități administrativ-teritoriale, destinat chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, a căror situație locativă s-a acutizat datorită incapacității fondului locativ construit de a prelua solicitările de locuință formulate de aceștia, pe fondul celerității de desfășurare a acțiunii de retrocedare a proprietăților.

Neadoptarea acestei măsuri are consecințe grave asupra stării sociale a chiriașilor aflați deja în situația conjuncturală de fi evacuați prin executare judecătorească și care nu au posibilitatea să-și achiziționeze o locuință în condițiile pieței.

B. În altă ordine de idei, inundațiile devastatoare din anii 2005 și 2006 au distrus sau au avariat numeroase locuințe situate în localitățile calamitate, ceea ce a condus la necesitatea construirii sau reabilitării acestora.

Din spirit de solidaritate socială, Guvernul a hotărât să vină în sprijinul celor sinistrați prin alocarea de la bugetul de stat a unor resurse destinate finanțării lucrărilor, necesare în reconstrucția sau reabilitarea locuințelor afectate.

Construirea caselor de locuit distruse s-a realizat în anul 2005 de Agenția Națională pentru Locuințe, în conformitate cu acțiunile prevăzute în Ordonanța de urgență a Guvernului nr.34/2005 privind desemnarea Agenției Naționale pentru Locuințe să realizeze lucrări de construire și/sau de reabilitare a caselor de locuit din zonele calamitate în urma inundațiilor din anul 2005, aprobată cu modificări prin Legea nr.211/2005.

Începând cu anul 2006 Agenția Națională pentru Locuințe este abilitată să promoveze și să dezvolte astfel de programe guvernamentale pentru construcția și/sau reabilitarea locuințelor distruse sau grav avariate, situate în zonele afectate de calamități naturale, însăși prin actul normativ prin care a fost înființată, Legea nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, un astfel de program fiind cel aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.810/2006.

Terenurile și autorizațiile de construire fiind puse la dispoziția Agenției Naționale pentru Locuințe de către autoritățile administrației publice locale, după finalizarea lucrărilor de construcții și recepționarea acestora, casele de locuit, împreună cu terenurile aferente, se transmit de agenție, prin protocol, consiliilor locale de care acestea aparțin, în vederea predării către beneficiari.

Pentru a da finalitate programelor și acțiunilor de reconstrucție a caselor de locuit este necesar să se reglementeze actul administrativ prin care se face predarea caselor de locuit către beneficiari, în contextul în care prin acest act se stabilește modul de constituire al dreptului de proprietate și al celorlalte drepturi asupra imobilelor respective – case de locuit și terenuri aferente, cu respectarea legislației în vigoare.

De asemenea se impune să fie interzisă înstrăinarea prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani, a caselor de locuit respective, acestea fiind reconstruite, ca măsură de protecție socială, pentru asigurarea în exclusivitate a situației locative a persoanelor sinistrate și nu pentru alte persoane sau pentru valorificarea lor pe piață. Totodată, în cazul când proprietarii caselor de locuit vor să le înstrăineze, uzând de dreptul de a dispune asupra proprietății și considerând astfel că nu le sunt necesare pentru asigurarea situației lor locative, trebuie să fie obligați să restituie în prealabil, către bugetul de stat, contravaloarea sumelor cheltuite din bani publici pentru reconstruirea acestora, sume care pot fi utilizate în mod eficient pentru realizarea unor obiective de interes public sau pentru finanțarea unor acțiuni de protecție socială îndreptate către cei care au nevoie în mod real de asemenea sprijin.

Pe de altă parte, pentru ca sumele investite din bani publici în reconstrucția casele de locuit afectate de calamități naturale să fie protejate, se impune ca beneficiarii caselor de locuit să fie obligați să-și asigure imobilele pentru daune provocate ca efect al unor calamități naturale ce se pot produce în perioada de 5 ani de la data primirii acestora. Această măsură se impune a fi reglementată, în condițiile în care, potrivit legislației în vigoare, asigurarea imobilelor pentru daune provocate de calamități naturale este facultativă.

În cazul neadoptării în regim de urgență a unui cadru legislativ, care să protejeze investiția din banii publici în construcția de locuințe pentru persoanele sinistrate și care să impună anumite condiții, eforturile depuse până în prezent pentru asigurarea unei locuințe corespunzătoare pentru populația afectată de calamitățile naturale produse în România în ultima perioadă, nu își vor atinge scopurile preconizate.

Situația extraordinară, prevăzută de art.115 alin.(4) din Constituția României republicată, se motivează prin necesitatea urgentă de prevenire a intențiilor de înstrăinare a caselor de locuit construite prin programe sau acțiuni ale Guvernului pentru persoane sau familii rămase fără adăpost în urma avarierii grave sau distrugerii locuințelor proprii ca urmare a producerii unor calamități naturale, după predarea acestora către beneficiari, ca măsuri necesare pentru protecția banilor publici alocați de Guvern în cadrul programelor și acțiunilor respective și pentru evitarea denaturării scopului pentru care au fost construite aceste case prin efort național, materializat prin cheltuirea unor sume importante de la bugetul de stat.

Trebuie menționat faptul că au fost îndeplinite demersurile legale prevăzute de art.5 alin.(3) din Regulamentul privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de acte normative spre adoptare aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.50/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de lege anexat, în vederea aprobării Ordonanței de urgență a Guvernului privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM – MINISTRU



Calin Popescu – Tăriceanu