

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pe mp care se aplică pentru închirierea locuințelor și terenului aferent acestora, aflate în domeniul public și privat al statului administrate de Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

În conformitate cu actul normativ de organizare și funcționare, respectiv Hotărârea Guvernului nr.60/2005, cu modificările și completările ulterioare, activitatea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" (R.A.-A.P.P.S.) se desfășoară în scopul administrării, păstrării integrității și protejării bunurilor aparținând domeniului public al statului, destinate asigurării serviciilor publice de interes național - de reprezentare și protocol pentru Senat, Camera Deputaților, Administrația Prezidențială, Guvern și Curtea Constituțională - a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și pentru personalul acestora, precum și a bunurilor aparținând domeniului privat al statului, pe care le are în administrare.

În administrarea R.A.-A.P.P.S. se regăsesc o serie de imobile aflate în domeniul public și privat al statului, dintre care menționăm următoarele categorii de imobile:

- a) reședințe oficiale, locuințe de protocol și locuințe de serviciu, pentru care chiria este suportată din bugetul instituției din care face parte persoana beneficiară;
- b) imobile închiriate instituțiilor publice, care se realizează fără plata chiriei;
- c) imobile incluse în baza materială destinată activității de reprezentare și protocol, pentru care instituțiile beneficiară nu suportă plata chiriei;
- d) ale imobile - apartamente în blocuri de locuit, vile, apartamente în vile, spații cu destinația de birouri, spații cu destinație comercială, spații din imobilul "Casa Presei", situat în municipiul București, Piața Presei Libere nr.1, sector 1 etc. - pentru care se încasează chiria stabilită potrivit legii.

Menționăm că tariful chiriei pentru închirierea imobilelor cu altă destinație decât aceea de locuințe se stabilește de consiliul de administrație al R.A.-A.P.P.S.

În prezent aceste tarife aplicate diferitelor categorii de chiriași se prezintă astfel:

- pentru spațiile ocupate de beneficiari care se încadrează în categoria "*operatori economici din presă și cultură înregistrați ca societăți comerciale*" în imobilul din Piața Presei Libere nr. 1, tariful de chirie era de 5,83 lei; începând cu data de 1 februarie 2008, tariful este de 4 euro/mp/lună;
- pentru spațiile ocupate de beneficiari care se încadrează în categoria "*operatori economici din presă și cultură înregistrați ca societăți comerciale*" în alte imobile decât cel din Piața Presei Libere nr.1, tariful de chirie era de 7,95 lei; începând cu data de 1 februarie 2008, tariful este de 6 euro/mp/lună;
- pentru spații ocupate de categoria de beneficiari "*fundații și asociații non profit*", din luna mai 2005 tariful de chirie este de 4 euro/mp/lună pentru suprafețe folosite în exclusivitate și 2 euro/mp/lună pentru suprafețe de folosință comună; în perioada următoare tariful urmează să devină 5 euro/mp/lună;
- pentru spații ocupate de categoria de beneficiari "*asociații de revoluționari*", din luna mai 2005 tariful de chirie este de 2 euro mp/luna pentru suprafețe folosite în exclusivitate și de 1 euro/mp/lună pentru suprafețe de folosință comună;
- pentru spații ocupate de categoria de beneficiari "*birou notarial*", "*cabinet de avocatură*", din luna mai 2005 tariful de chirie este de 6 euro mp/lună.

În ceea ce privește locuințele, în prezent, tariful de bază lunar al chiriei care se aplică pentru închirierea imobilelor aflate în domeniul public și privat al statului administrate de R.A.-A.P.P.S. este cel prevăzut de Hotărârea Guvernului nr.310/2007 (prin care au fost actualizate, în funcție de rata anuală a inflației, tarifele stabilite prin *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 ulterioare*), după cum urmează:

Categoria suprafețelor	Tariful de bază (lei/mp)
Suprafața locuibilă	0,84
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	0,34
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	0,19
Suprafața garajelor	1,27
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, crămă și altele asemenea	1,27
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural	0,02

De asemenea, potrivit art.2 din Hotărârea Guvernului nr.310/2007, tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 0,02 lei/ mp, din orașe este de 0,03 lei/mp, din municipii este de 0,04 lei/mp. Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de localități și pe zone prin aplicarea coeficienților prevăzuți la art.26 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare.

2. Schimbări preconizate

În prezent, cheltuielile lunare (amortizarea, impozitele și taxele locale, reparații, cheltuieli de administrare) aferente acestor imobile sunt în sumă de 205.643,89 lei, iar veniturile lunare încasate stabilite prin H.G. 310/2007 sunt în sumă de 48.534,26 lei, reprezentând o depășire a cheltuielilor față de venituri de 157.109,63 lei.

În conformitate cu prevederile art.31 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *"Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți."*

Având în vedere nivelul redus al tarifului chiriei care nu acoperă în conformitate cu prevederile art.31 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cheltuielile efective cu aceste imobile, se impune majorarea lui, în regim de urgență.

Prin urmare, prin prezenta ordonanță de urgență se prevede majorarea tarifului lunar al chiriei pe m² pentru locuințele și terenul aferent acestora, aflate în domeniul public și privat al statului administrate de R.A.-A.P.P.S.

Prevederile ordonanței de urgență nu se va aplica:

- pentru imobilele închiriate prin licitație publică, organizată potrivit legii;
- pentru reședințele oficiale, locuințele de protocol și locuințele de serviciu, pentru care se aplică tariful stabilit în conformitate cu prevederile Capitolului III din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare*, actualizat potrivit legii, având în vedere faptul că suma reprezentând contravaloarea chiriei este suportată din bugetul instituției din care face parte persoana beneficiară.

La stabilirea tarifelor de chirie aplicabile locuințelor aflate în patrimoniul public și privat al statului și în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", s-au avut în vedere:

- a) categoriile de spații (apartament și vilă);
- b) suprafața utilă totală (până la 60 de mp, între 60-80 mp, între 80-100 mp, peste 100 mp);
- c) categoriile de suprafețe detaliate în H.G. nr.310/2007, tariful de chirie diferențiat funcție de aceiași coeficienți stabiliți prin H.G. nr.310/2007, după cum urmează:
 - suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC - 40% din tariful stabilit pentru suprafața locuibilă;
 - suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătorii, uscătorii - 23% din tariful stabilit pentru suprafața locuibilă;

- suprafața garajelor - 151% din tariful stabilit pentru suprafața locuibilă;
- suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, crămă și altele asemenea - 151% din tariful stabilit pentru suprafața locuibilă.

Tarif de chirie lunar euro/mp propus este prevăzut în tabelul de mai jos:

Categorie	Suprafața totală utilă	Suprafața locuibilă	Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătorii, uscătorii	Suprafața garajelor	Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, crămă și altele asemenea	Suprafața terenului aferent
0	1	2	3	4	5	6	7
apartament	Până la 60 mp	2,5 euro	1 euro	0,6 euro	3,78 euro	3,78 euro	2 euro
	60-80 mp	3 euro	1,2 euro	0,7 euro			
	80-100 mp	3,5 euro	1,4 euro	0,8 euro			
	Peste 100 mp	4 euro	1,6 euro	0,9 euro			
vilă	vilă	10 euro	4 euro	2,3 euro	3,78 euro	3,78 euro	2 euro

Urmare aplicării acestor tarife, veniturile lunare acoperă în totalitate cheltuielile cu amortizarea, impozitele și taxele locale, reparații și cheltuieli de administrare efectuate pentru aceste spații, creșterea efectivă a veniturilor din chirie lunare, pe categorii de suprafețe se prezintă, cu titlu de exemplu, după cum urmează:

Categorie	Suprafața totală utilă	Imobil	Chirie lunară actuală stabilită conform H.G. nr.310/2007	Chirie lunară stabilită conform noilor tarife
0	1	2	3	4
apartament	Până la 60 mp	În suprafață utilă de 43,40 mp	87,58 lei	275,43 lei
		În suprafață utilă de 51,60 mp	112,51 lei	351,87 lei
	60-80 mp	În suprafață utilă de 64,95 mp	142,56 lei	536,80 lei
		În suprafață utilă de 70,60 mp	160,76 lei	605,93 lei
	80-100 mp	În suprafață utilă de 92,44 mp	173,06 lei	760,81 lei
		În suprafață utilă de 93,58 mp	224,24 lei	986,84 lei
	Peste 100 mp	În suprafață utilă de 103,05 mp	224,70 lei	1.128,00 lei
		În suprafață utilă de 149,35 mp	326,91 lei	1.642,39 lei
vilă	vilă	În suprafață utilă de 225,64 mp	471,46 lei	5.697,96 lei
		În suprafață utilă de 226,93 mp	457,57 lei	5.486,05 lei

* cursul de schimb lei/euro = 3,7 lei/euro

3. Alte informații

Majorarea chiriilor nu se poate realiza decât printr-un act normativ cu forță juridică de lege, întrucât art.27 alin.(2) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.241/2001, cu modificările ulterioare*, nu abilitază Guvernul decât să actualizeze chiriile în funcție de rata anuală a inflației, nu și să le majoreze în mod corespunzător.

Această măsură vizează interesul public și constituie o situație de urgență și extraordinară, datorită inechității existente în prezent între nivelul chiriilor aplicate pentru locuințele aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" și nivelul chiriilor aplicabil pe piața imobiliară, în special în municipiul București.

Secțiunea a 3-a

Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

Prevederile ordonanței de urgență va avea impact asupra bugetului chiriilor R.A.-A.P.P.S. care vor fi nevoiți să suporte, pentru aceleași spații, chirii mai mari începând cu luna martie 2008.

În schimb, în plan social, se elimină, în mare măsură, inechitatea existentă în ceea ce privește nivelul chiriilor încasate de R.A.-A.P.P.S. raportat la nivelul chiriilor de pe piața imobiliară.

Pe de altă parte, din analiza rezultatelor economico-financiare obținute de R.A.-A.P.P.S., se constată că nivelul chiriilor stabilit, în prezent, prin Hotărârea Guvernului nr.310/2007, nu acoperă cheltuielile suportate de regie în legătură cu administrarea și întreținerea respectivelor imobile.

Majorarea chiriilor percepute de R.A.-A.P.P.S. va determina crearea resurselor financiare necesare pentru investiții în construcții noi sau pentru amenajarea la standarde superioare a unor imobile, sau în scopul modernizării bazei materiale de reprezentare și protocol, a apărut ca oportună vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului aflate în administrarea regiei.

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)

Nu este cazul.

Secțiunea a 5-a

Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

Tarifele stabilite prin prezenta ordonanță de urgență pot fi modificate prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Secretariatului General al Guvernului.

Secțiunea a 6-a

Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

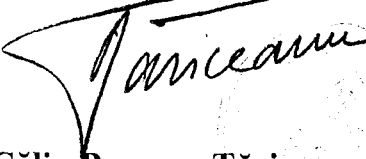
1. Informații privind procesul de consultare cu organizațiile neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate

La elaborarea proiectului de ordonanță de urgență au fost consultate Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Justiției.

2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ Nu este cazul.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative Nu este cazul.
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente Nu este cazul.
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 Proiectul actului normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ prin avizul nr.151 din 12 februarie 2008.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ Nu este cazul, în această situație fiind aplicate dispozițiile art.6 alin.(9) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
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 cetățenilor sau diversității biologice Nu este cazul.
Secțiunea a 8-a Măsurile de implementare
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente Prezentul proiect nu presupune măsuri speciale de punere în aplicare.
2. Alte informații -

Față de cele prezentate, a elaborat proiectul de Lege anexat, în vederea aprobării *Ordonanței de urgență a Guvernului pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pe mp care se aplică pentru închirierea locuințelor și terenului aferent acestora, aflate în domeniul public și privat al statului administrate de Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"*, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU



Călin Popescu-Tăriceanu