

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului privind completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.9/2008 pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pe m² 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

Înainte de intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.9/2008, cheltuielile lunare ale Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" (amortizarea, impozitele și taxele locale, reparații, cheltuieli de administrare) aferente locuințelor, proprietate publică și privată a statului, administrate de regie erau în sumă de 205.643,89 lei, iar veniturile lunare încasate stabilite prin H.G. 310/2007 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 nr.114/1996 privind locuințele, 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 acoperea, în conformitate cu prevederile art.31 din Legea nr.114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cheltuielile efective cu aceste imobile, s-a impus majorarea lui, în regim de urgență. În acest sens, a fost adoptată Ordonanța de urgență a Guvernului nr.9/2008 pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pe m² 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".

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, cramă și altele asemenea - 151% din tariful stabilit pentru suprafața locuibilă.

Chiria lunară în euro/mp, stabilită prin O.U.G. nr.9/2008, este prevăzută 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, cramă și altele asemenea	Suprafața terenului aferent
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 de închiriere, 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 stabilită conform H.G. nr.310/2007	Chirie lunară stabilită conform O.U.G. nr.9/2008
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 70,60 mp	160,76 lei	605,93 lei
		În suprafață utilă de 64,95 mp	142,56 lei	536,80 lei
	80-100 mp	În suprafață utilă de 93,58 mp	224,24 lei	986,84 lei
		În suprafață utilă de 92,44 mp	173,06 lei	760,81 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

2. Schimbări preconizate

Având în vedere faptul că prevederile O.U.G. nr.9/2008 au implicații considerabile asupra chirieșilor care ocupă imobile cu destinație de locuință în baza unor contracte de închiriere

prelungite prin efectul legislației speciale în domeniul protecției chiriașilor (*Legea nr.17/1994* pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative, *Ordonanța de urgență a Guvernului nr.40/1999* privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și *Ordonanța de urgență a Guvernului nr.8/2004* privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere), se impune perceperea unei chirii stabilită și actualizată potrivit prevederilor *Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1999*, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, trebuie avut în vedere faptul că prevederile O.U.G. nr.9/2008 au, totuși, implicații considerabile și asupra chiriașilor cu venituri reduse, tariful lunar al chiriei astfel stabilit fiind disproporționat față de nivelul venitului lunar al chiriașilor.

Menționăm faptul că art.31 din O.U.G. nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare, prevede următoarele:

„Art.31. - (1) Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la art.26 și terenul aferent acestora nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

(2) Chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.”

Luând în considerare solicitările venite din partea persoanelor afectate de prevederile O.U.G. nr.9/2008 a fost efectuată o analiză în ceea ce privește veniturile acestor persoane, rezultând următoarea situație:

Nr. chiriași persoane fizice	401	
din care:		
- în apartamente	237	
- în cămine	164	
Nr. chiriași care au venitul net pe membru de familie sub salariul mediu net pe economie	249	62,09%
din care:		
- în apartamente	94	23,44%
- în cămine	155	38,65%

Prin urmare, s-a constatat că o mare parte a persoanelor afectate de chiriile majorate stabilite prin O.U.G. nr.9/2008 (peste 60% din numărul total de chiriași) dispun de venituri insuficiente pentru plata chiriei la un asemenea tarif. Mai mult, în prezent, în cazul acestora, nu sunt aplicabile prevederile art.31 alin.(1) teza întâi din O.U.G. nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare.

În această situație se impune completarea O.U.G. nr.9/2008, în sensul stabilirii unor măsuri

de protecție socială identice celor prevăzute la art.31 alin.(1) teza întâi din O.U.G. nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Toate aceste noi reglementări vor fi aplicabile numai în cazul acelor chiriași care ocupă locuințe a căror suprafață utilă nu depășește suprafețele minimale stabilite la pct.B (suprafețe minimale pentru locuințe) din anexa nr.1 la *Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Noua modalitate de calcul se aplică doar în cazul în care rezultă un quantum al chiriei mai mic decât cel rezultat în urma aplicării art.1 din O.U.G. nr.9/2008.

Facem precizarea că de aceste prevederi noi nu vor beneficia persoanele care locuiesc în vile, în evidența R.A.-A.P.P.S. figurând 6 astfel de cazuri.

Pe de altă parte, având în vedere impactul negativ pe care noul tarif al chiriei l-a avut asupra persoanelor cu venituri reduse, considerăm că se impune ca sumele rezultate ca diferență între chiria calculată și achitată în baza O.U.G. nr.9/2008 și cea rezultată în urma aplicării măsurilor de protecție socială să fie considerate chirie plătită în avans pentru următoarele perioade de facturare.

Pentru chiriile calculate potrivit O.U.G. nr.9/2008, dar neachitate, urmează să se recalculeze nivelul acestora, fără a se percepe penalități de întârziere.

În considerarea faptului că aceste elemente vizează interesul public și constituie situații de urgență și extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată, a fost promovată prezenta Ordonanță de urgență a Guvernului pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.9/2008.

Secțiunea a 3-a

Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

Veniturile R.A.-A.P.P.S. vor înregistra o diminuare, dacă luăm în considerare ipoteza în care regia reușea încasarea chiriilor stabilite prin OUG nr.9/2008 de la persoanele cu venituri reduse. În cazul în care chiriile nu puteau fi achitate, în mod evident, acestea nu aduceau niciun fel de venit regiei.

Prin instituirea acestor măsuri de protecție socială, dispozițiile prezentului proiect au un impact pozitiv asupra persoanelor cu venituri reduse.

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

Nu este cazul.

Secțiunea a 6-a

Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

<p>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 Economiei și Finanțelor, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și Ministerul Justiției.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente Nu este cazul.</p>
<p>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 prin avizul Consiliului Legislativ nr.478/2008.</p>
<p>Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare</p>
<p>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.</p>
<p>2. Alte informații -</p>

Față de cele prezentate a fost elaborat proiectul de Lege anexat, în vederea aprobării *Ordonanței de urgență a Guvernului privind completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.9/2008 pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pe m² 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
Călin Popescu-Tăriceanu

