

EXPUNERE DE MOTIVE

1. Descrierea situatiei actuale

Construirea locuințelor, în mod particular a celor sociale, destinate unor categorii de persoane cărora nivelul de resurse nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței este o componentă importantă a politicilor publice în domeniul social, care trebuie să răspundă nevoilor tuturor cetățenilor și să contribuie la îmbunătățirea structurii sociale. Acesta măsura produce efecte favorabile și în ceea ce privește stimularea mediului local de afaceri, protecția locurilor de muncă etc., aspecte deosebit de importante, în special, în contextul actualei crize economico-financiare.

Obiectivul principal urmărit este asigurarea accesului la condiții decente de locuire categoriilor de persoane care nu pot avea acces la credite bancare destinate achiziției de locuințe din cauza veniturilor reduse și a lipsei garanțiilor în procentul solicitat de bănci și nici nu au posibilitatea să închirieze o locuință la prețul pieței.

România dispune de un fond de cca.8,2 milioane unități locative, aproximativ 380 locuințe la 1000 locuitori. Aproape 88,4% din totalul fondului locativ este în proprietate privată.

România are și cel mai mare deficit de unități locative din U.E., cca.1,6 milioane unități.

Gospodăria medie este compusă din 3 persoane (nr. mediu de 2,929 persoane/gospodărie; pentru categoriile vizate, nr. mediu de 3,575 pers./gospodărie de șomeri și 2,444 pentru gospodărie de pensionari - cf. *INS, Anuar statistic 2007*), ceea ce este relativ mult față de indicele similar de 2,4 persoane / gospodărie existent în medie în cele 27 de țări UE (Raportul privind *Implementarea standardelor europene în legislația din România*, efectuat de Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd.). În perioada 2004 - 2006 au fost finalizate cca.1,7 locuințe la 1000 locuitori (2,1 în 2007, 3 în 2008, 1,1 în sem.I-2009, cf. buletinelor statistice periodice ale INS). În UE media este de 4,8, media europeană fiind considerată ca un minim pentru satisfacerea cererii urgente de locuințe (Raportul privind *Implementarea standardelor europene în legislația din România*, efectuat de Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd.).

În perioada 2001-2004, prin finanțare de la bugetul de stat, s-au realizat 9.552 locuințe, 10.825 locuințe erau în execuție în diverse stadii de finisare, iar 11.725 locuințe erau în pregătire.

În anul 2007 Guvernul s-a angajat să construiască, prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), 3000 de locuințe pentru tineri, iar în anul 2008 un număr de 5000 de locuințe; până la finele anului 2007 au fost recepționate 750, iar până la 01.10.2008 au fost recepționate 1040.

In semestrul I al anului 2009 au fost terminate 23.501 locuinte (1,09 la 1.000 locuitori), din care 1726 au fost edificate din fonduri publice, comparativ cu semestrul I al anului 2008, cand au fost terminate 22.253 locuinte, din care 1201 din fonduri publice (*Institutul National de Statistica, Comunicat de presa nr.170 din 2 septembrie 2009*).

Nevoia de locuinte, in general, si de locuinte sociale, in special, este in crestere, in conditiile nivelului scazut de motivare a firmelor private de a realiza locuinte la preturi reduse, al cresterii problemelor financiare cu care se confrunta categorii largi de populatie, dar si al majorarii costurilor cu locuirea in noile dezvoltari rezidentiale.

Conform Barometrului de Opinie Publica - Tineret 2008:

- 70% dintre tineri declara ca nu detin o locuinta proprietate personala;
- 94% dintre tineri cred ca achizitionarea unei locuinte reprezinta o problema foarte serioasa, din cauza veniturilor, a accesului la credite pe termen lung, precum si a situatiei existente pe piata imobiliara;
- 80% apreciaza ca sansa tinerilor de a avea un loc de munca reprezinta o problema.

Sectorul constructii este un motor important de crestere economica. In anul 2008 a contribuit cu o treime din cresterea PIB, respectiv 2,4 puncte procentuale din cresterea de 7,6% a PIB din 2008 (*Comisia Nationala de Prognoza*).

In actualul context economic, acest sector este puternic afectat de criza.

Astfel, in trimestrul al doilea al anului 2009 economia a scazut cu cca.8,7% față de perioada similară din 2008, cel mai mare declin, de 14,2%, fiind înregistrat de sectorul construcțiilor (*Institutul Național de Statistică*); in primele 6 luni din 2009 scaderea a fost de 9%, trendul fiind in continuare unul descendent.

Conform datelor Asociației Române a Antreprenorilor de Construcții, piața construcțiilor ar putea scădea în 2009 cu 15-20%, pe fondul crizei economice și al lipsei finanțării, revenind astfel aproape de nivelul din 2007.

Comenzile de pe piața construcțiilor au scăzut cu 30% în semestrul intai al anului 2009 față de perioada similara din anul 2008.

In Romania, in constructii si imobiliare lucrau in decembrie 2008 aproximativ 1 milion de persoane (*Institutul Național de Statistică*). Forta de munca este si ea puternic afectata de criza, numai in ianuarie 2009 fiind trimisi in somaj circa 20.000 de angajati.

In perioada 2009-2013 sunt disponibile fonduri europene pentru sprijinirea dezvoltarii urbane de 1,16 miliarde euro.

2. Schimbari preconizate

Prezentul proiect de lege are ca obiectiv principal crearea unui fond locativ de cel puțin **50.000 de locuințe sociale complet echipate, realizate la un cost de cca. 50.000 euro/unitate locativa** (apartamente cu 2 camere de 60 mp x 833 euro/mp = 50.000 euro/unitate locativa), care să asigure următoarele:

- a) diminuarea discriminării la închirierea de locuințe;
- b) protecție împotriva segregării populației, asigurarea unor condiții favorabile inserției sociale și mobilității, atât în zonele urbane, cât și în cele rurale;
- c) protecție împotriva degradării calității vieții și mediului;
- d) creșterea gradului de implicare a autorităților locale în rezolvarea problemelor sociale și stimularea mediului economic din zonă;
- e) coordonarea actorilor publici – la nivel central și local – și privați în domeniul locuirii;
- f) atragerea de specialiști în mediul rural.

Construcția de locuințe sociale se realizează prin obiective de investiții publice promovate și derulate de autoritățile administrației publice locale, cu finanțare din surse ale bugetului de stat, bugetelor locale și din **credite bancare pe termen lung, de cca. 20 ani, garantate de stat.**

Terenurile destinate construcției de locuințe sociale vor aparține domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și vor fi puse la dispoziție cu prioritate în acest scop, de către autoritățile administrației publice locale.

S-a prevăzut acest regim juridic al terenurilor, având în vedere că, potrivit legii, bunurile imobile din domeniul public nu pot fi înstrăinate, supuse executării silite, grevate ori dobândite prin uzucapiune.

Pe aceste terenuri, utilitățile și dotările tehnico-edilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de consiliile locale. Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură - alimentare cu apă, pietruiri de drumuri - acolo unde este cazul, obiectivele de investiții pot fi cuprinse în programele specifice derulate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței.

S-a statuat ca împrumuturile contractate de autoritățile administrației publice locale în scopul construirii de locuințe sociale sunt exceptate de la aplicarea prevederilor art.63 alin. (4) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora gradul anual de îndatorare al unităților administrativ-teritoriale nu trebuie să depășească 30% din totalul veniturilor acestora (același regim au, potrivit legii anterior menționate, împrumuturile contractate pentru asigurarea prefinanțării / cofinanțării proiectelor care beneficiază de fonduri externe nerambursabile de preaderare și postaderare).

Garantiile de stat vor fi acordate, în numele și în contul statului, de un **fond social de garantare a creditelor** pentru locuințe, care va fi înființat prin hotărâre a Guvernului. Pentru primul an de aplicare a prezentei legi s-a propus ca plafonul de garantare să fie de **1,5 mld.euro**, iar sursa de plată a garanciilor să fie reprezentată de fondul de risc, constituit

in conformitate cu OUG nr.64/2007 privind datoria publica, cu modificarile si completarile ulterioare.

Locuintele sociale fac parte din domeniul public al unitatilor administrativ-teritoriale si nu pot fi vandute.

Au acces la aceste locuinte, in vederea inchirierii, persoanele si familiile cu un venit mediu net lunar pe persoana, realizat in ultimele 12 luni, sub nivelul câstigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul National de Statistica in ultimul Buletin statistic anterior lunii in care se analizeaza cererea, precum si anterior lunii in care se repartizeaza locuinta sociala si persoanele evacuate in baza unor hotarari judecatoresti de restituire a proprietatilor.

Nu pot beneficia, potrivit legii, de locuinte sociale construite conform prezentei legi persoanele si familiile in care cel putin unul dintre membri:

- a) detine in proprietate o locuinta;
- b) a instrăinat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990;
- c) a beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte;
- d) detine, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat.

Închirierea locuintelor sociale construite in temeiul prezentei legi se face in conditiile prevazute de Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 241/2001, cu modificarile ulterioare, si de Hotarârea Guvernului nr. 1.275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, cu modificarile ulterioare.

Un procent de 10% din numarul locuintelor sociale construite va fi destinat persoanelor evacuate in baza unor hotarari judecatoresti de restituire a proprietatilor.

Tinand cont de specificul categoriei de persoane careia i se adreseaza actul normativ, s-a prevazut subventionarea chiriei nominale din surse ale bugetelor locale, astfel incat nivelul maxim al chiriei pentru locuintele sociale sa fie de 10-15% din venitul net al locatarilor, respectiv din venitul cumulata al familiei.

3. Impactul socio-economic al proiectului de act normative

1. Impactul macroeconomic	Dezvoltarea fondului de locuinte
2. Impactul asupra mediului de	Se are in vedere stimularea indirecta a mediului local de afaceri implicat in constructia de locuinte si a industriilor

<p>b) bugete locale</p> <p>(i) impozit pe profit</p> <p>c) bugetul asigurărilor sociale de stat:</p> <p>(i) contribuții de asigurări</p>	<p>Bugetul asigurărilor sociale de stat va încasa suplimentar cca 23 de milioane de euro pe an din aplicarea ratei de contribuție de cca 30,50% la costurile cu manopera.</p>
<p>2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:</p> <p>a) buget de stat</p> <p>b) bugete locale</p> <p>c) bugetul asigurărilor sociale de stat</p>	<p>Proiectul de act normativ presupune o creștere a cheltuielilor bugetului de stat.</p> <p>Proiectul de act normativ presupune o creștere a cheltuielilor bugetelor locale.</p> <p>-</p>
<p>3. Impact financiar, plus/minus, din care:</p> <p>a) buget de stat</p>	<p>2010 2011 2012 2013 2015</p> <p><u>Ipoteze pt impactul asupra bugetului de stat:</u></p> <p>1. Rata de nerambursare a creditelor: 10,00%;</p> <p>2. Nr anual de credite pt construire de locuințe: 10.000;</p> <p>3. Valoarea unui credit: 30.000 de euro;</p>

4. Ritmul mediu anual de amortizare a creditelor: 3,55%

5. Rata medie anuală a dobânzii la credite: 5,00%.

Valori:

2010

plus: $3,84 + 12,00 + 23,00 = 38,84$
milioane de euro;

minus: 0

2011

plus: $3,84 + 12,00 + 23,00 = 38,84$
milioane de euro;

minus (din plăți de garanții): $10\% \times$
 $(29.103 \text{ milioane de euro} \times 10.000 \text{ de credite}) = 29,10$ milioane de euro;

câștig net: 9,70 de milioane de euro.

2012

plus: $3,84 + 12,00 + 23,00 = 38,84$
milioane de euro;

minus (din plăți de garanții): $10\% \times$
 $(28.161 \text{ milioane de euro} \times 10.000 \text{ de credite}) = 28,16$ milioane de euro;

câștig net: 10,68 de milioane de euro;

2013

plus: 38,84 milioane de euro;

minus (din plăți de garanții): $10\% \times$
 $(27.171 \text{ milioane de euro} \times 10.000 \text{ de credite}) = 27,17$ milioane de euro;

câștig net: 11,67 de milioane de euro;

b) bugete locale	<p>2014</p> <p><i>plus:</i> 38,84 milioane de euro;</p> <p><i>minus (din plăți de garanții):</i> 10% x (26.130 milioane de euro x 10.000 de credite) = 26,13 milioane de euro;</p> <p><i>câștig net:</i> 12,71 de milioane de euro</p> <p>2015</p> <p><i>plus:</i> 38,84 milioane de euro;</p> <p><i>minus (din plăți de garanții):</i> 10% x (25.036 milioane de euro x 10.000 de credite) = 25,03 milioane de euro;</p> <p><i>câștig net:</i> 13,81 de milioane de euro.</p>
4. Alte informații	Nu au fost identificate

5. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Proiectul de act normativ este compatibil cu acquisul comunitar.
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
4. Evaluarea conformității:	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Denumirea actului sau documentului comunitar, numărul, data adoptării și	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

data publicării	
6. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
7. Alte informații	Nu au fost identificate

6. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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 <u>Hotărârii Guvernului nr. 521/2005</u> privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	S-au respectat procedurile prevazute de Hotararea Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile <u>Hotărârii Guvernului nr. 750/2005</u> privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

5. Alte informații	Nu au fost identificate.
---------------------------	---------------------------------

7. 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	Au fost indeplinite procedurile prevazute de 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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Alte informații	Nu au fost identificate.

8. Măsuri 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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Având în vedere cele de mai sus, propunem adoptarea proiectului de lege în forma anexată.

Inițiatori, deputați PSD+PC (anexăm tabelul de semnături)