

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1 Titlul prezentului act normativ

LEGE privind aprobarea Ordonanței de urgență pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

<p>1. Descrierea situației actuale</p>	<p>Prin aspectele și implicațiile de ordin social și economic, soluționarea problemelor legate de locuire constituie un obiectiv important în Programul de Guvernare al României.</p> <p>Majoritatea solicitărilor de locuințe sunt efectuate de tineri și familii de tineri și nu sunt rezolvate datorită discrepanței dintre puterea de cumpărare a populației și prețurile locuințelor, precum și datorită lipsei unui fond locativ destinat închirierii.</p> <p>Această măsură asigură stabilitatea tinerilor specialiști, prin crearea unor condiții de locuit convenabile.</p> <p>Având în vedere că majoritatea solicitărilor de locuințe sunt efectuate de tineri și familii de tineri, prin Agenția Națională pentru Locuințe se dezvoltă „Programul de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii” în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată. Prin acest program se rezolvă problema locuirii pentru tineri, prin construcția de locuințe destinate închirierii celor cărora sursele de venit de la începutul carierei profesionale nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.</p> <p>Pentru ca măsura de sprijinire a tinerilor și familiilor de tineri în asigurarea accesului la o locuință să fie continuată și autosusținută, prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 215/2008 privind unele măsuri pentru susținerea programelor de dezvoltare a construcției de locuințe la nivel național s-a prevăzut ca după 3 ani de închiriere neîntreruptă, în care tinerii au avut posibilitatea să-și acumuleze sursele financiare necesare, să li se asigure posibilitatea de a-și cumpăra locuințele deținute cu chirie.</p> <p>Conform prevederilor în vigoare, valoarea de vânzare a locuinței se stabilește de autoritățile administrației publice locale sau de operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, potrivit legii, în baza evaluării realizate de către o persoană fizică sau juridică autorizată, selecționată de unitatea de administrare potrivit prevederilor legale privind achizițiile publice, dar nu mai mică decât valoarea de inventar actualizată.</p>
--	--



2.
Schimbări
preconizate

Pentru atragerea de urgență a unor surse de finanțare a acestor construcții de locuințe este necesar ca vânzarea locuințelor respective să fie permisă după 1 an de închiriere neîntreruptă și nu după 3 ani cum este prevăzut în prezent.

Statul nu urmărește un câștig din vânzarea acestor locuințe, avându-se în vedere doar reîntregirea fondului de locuințe pentru tineri cu un număr de locuințe egal cu cel al locuințelor vândute. Astfel, valoarea de vânzare a locuinței reprezintă valoarea de înlocuire diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire a locuințelor care urmează a fi vândute, precum și actualizarea anuală se realizează prin ordin comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului finanțelor publice.

Adoptarea unor măsuri imediate determină îndeplinirea obiectivelor asumate în sensul continuării programului de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în contextul economic actual.

Această măsură va fi benefică și pentru dezvoltarea în continuare a acestui program, în condițiile în care sumele obținute din vânzarea locuințelor către chiriași se prevăd a fi acumulate de Agenția Națională pentru Locuințe și utilizate pentru finanțarea construirii de noi locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Situația extraordinară prevăzută la art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată, se motivează prin necesitatea asigurării unei îmbunătățiri a mecanismelor de vânzare a locuințelor pentru tineri.

Sumele rezultate din vânzarea locuințelor suplimentează bugetul aferent Programului de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în vederea continuării construcției acestora, realizându-se un număr cel puțin egal de unități locative comparativ cu anii anteriori, în caz contrar exitând posibilitatea neîndeplinirii obiectivelor asumate în vederea continuării programului de construcție de locuințe pentru tineri.

Pe baza sesizărilor primite din partea unităților administrativ-teritoriale s-a reanalizat modul de calcul al valorii de vânzare a locuințelor stabilindu-se că valoarea de înlocuire diminuată cu amortizarea este cea mai justă și asigură continuitate programului prin reîntregirea fondului de locuințe pentru tineri cu un număr de locuințe egal cu cel al locuințelor vândute.

De asemenea, prin adoptarea prezentului act normativ se va realiza susținerea creșterii economice și contracararea efectelor negative pe care criza internațională actuală o are asupra domeniului locuirii în România. Astfel, susținerea creșterii economice se poate realiza și pe calea suplimentării cererii solvabile a persoanelor care doresc să achiziționeze o locuință.

Apreciind că intervenția legislativă de urgență și extraordinară este justificată de atragerea de urgență a unor surse de finanțare pentru construcția de locuințe este necesar ca vânzarea locuințelor respective să

	<p>fie permisă după o perioadă mai scurtă.</p> <p>Ținând seama de numărul mare de solicitări din partea tinerilor pentru obținerea unei locuințe și având în vedere că sumele alocate în vederea derulării în continuare a programului sunt insuficiente se impune reglementarea în regim de urgență a unor măsuri care să accelereze procesul de vânzare a locuințelor.</p> <p>Amânarea adoptării unor măsuri imediate ar avea consecințe negative în ceea ce privește îndeplinirea obiectivelor asumate în sensul continuării programului de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în contextul economic actual.</p> <p>Neadoptarea în regim de urgență a acestor măsuri conduce la neconstituirea surselor de venituri bugetare din vânzarea locuințelor și ar avea consecințe negative asupra reconstituirii bugetului destinat finanțării construcției de noi locuințe, implicit asupra dezvoltării programului de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.</p> <p>Având în vedere cele menționate mai sus se impune modificarea actului normativ pe calea ordonanței de urgență și adoptarea acesteia cu celeritate.</p>
3. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 3-a
Impactul socio-economic al prezentului act normativ

1. Impactul macroeconomic	Dezvoltarea fondului de locuințe.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Toți beneficiarii locuințelor construite prin program, care își cumpără locuințele deținute cu chirie, se stabilesc în zona de rezidență în care s-au integrat din punct de vedere profesional.
3. Impactul social	Beneficiarii locuințelor construite prin program pot cumpăra locuințele deținute cu chirie numai în zona în care își desfășoară activitatea socio-profesională.
4. Impactul asupra mediului	Actul normativ nu se referă la acest subiect
5. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului de stat consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Indicatori	An curent	Următorii 4 ani				Media următorilor 5 ani, după anul curent
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
1.Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) bugetul de stat, din acesta: -impozit pe profit -impozit pe venit b) bugete locale: -impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale -contribuții de asigurări	Nu este cazul.					
2.Modificări ale cheltuielilor bugetare din care: a) bugetul de stat, din acesta: -cheltuieli de personal -bunuri și servicii b) bugete locale: -cheltuieli de personal -bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale - cheltuieli de personal - bunuri și servicii	Sumele rezultate din vânzarea locuințelor, reprezentând un procent relevant, suplimentează bugetul aferent Programului de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în vederea continuării construcției acestora, realizându-se un număr cel puțin egal de unități locative comparativ cu anii anteriori. Totodata, se vor recupera cheltuielile efectuate de la bugetul de stat pentru construirea locuințelor ce se vor vinde, ca valoare de înlocuire la data vânzării.					
3.Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Nu este cazul					
4. Propuneri pentru acoperirea creșterilor de cheltuieli	Nu este cazul					
5. Propuneri pentru acoperirea scăderilor de venituri	Nu este cazul					
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul					
7. Alte informații	Nu au fost identificate					

Secțiunea a 5-a
Efectele prezentului act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Actul normativ nu se referă la acest subiect
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Nu este cazul
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Nu este cazul
4. Evaluarea conformității	Nu este cazul
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 6-a
Consultările efectuate în vederea elaborării prezentului act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, instituite de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectivul 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	S-a ținut cont de prevederile art. 8 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, respectându-se și procedurile instituite de Hotărârea 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 Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Actul normativ nu se referă la acest subiect

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 de act normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ, prin avizul nr. 123/18.02.2010.
6. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 7-a

Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act normativ

1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost întreprinse demersurile legale prevăzute de art. 7 alin. (1) din Regulamentul privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009.
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 cetățeanului sau diversității biologice	Actul normativ nu se referă la acest subiect
3. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 8-a

Măsuri de implementare

1. Măsuri de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrative publice centrale și/sau locale - înființarea sau extinderea competenței instituțiilor existente	Nu este cazul
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege anexat, în vederea aprobării Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

 PRIM-MINISTRU
Emil Boc
EMIL BOÇ

Tabel comparativ

Nr. Crt.	Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe	Proiectul de O.U.G. pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
1.		Art. I. – Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe republicată, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 2 noiembrie 2009, se modifică după cum urmează:
2.		1. În tot cuprinsul Legii nr. 152/1998 republicată, denumirea "Ministerul Dezvoltării, Regionale și Locuinței" se înlocuiește cu denumirea "Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului".
3.	Art. 9 - (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 3 ani de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.	2. Alineatul (1) al articolului 9 va avea următorul cuprins: „Art. 9 - (1) Locuințele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.”
4.	Art. 9. alin. (2) d) valoarea de vânzare a locuinței se stabilește de autoritățile administrației publice locale sau de operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, potrivit legii, în baza evaluării	3. Litera d) a alineatului (2) al articolul 9 va avea următorul cuprins: „d) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de autoritățile administrației publice locale sau de operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, potrivit legii, și reprezintă

	<p>realizate de către o persoană fizică sau juridică autorizată, selecționată de unitatea de administrare potrivit prevederilor legale privind achizițiile publice, dar nu mai mică decât valoarea de inventar actualizată. La evaluare nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de către chiriaș pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea potrivit legii beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței și cu toate cheltuielile de evaluare, în prețul de vânzare al acesteia;</p>	<p>valoarea de înlocuire diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire a locuințelor care urmează a fi vândute, precum și actualizarea anuală se realizează prin ordin comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului finanțelor publice. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea potrivit legii beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul de vânzare al acesteia;”</p>
5.	<p>Art. 9 alin (2) g) venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.</p>	<p>3. Litera g) a alineatului (2) al articolul 9 se abrogă.</p>
6.		<p>Art. II. - În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se vor actualiza Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.</p>

7.		<p>Art. III. - Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 2 noiembrie 2009, cu modificările și completările aduse prin prezenta ordonanță de urgență se va republica, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, în Monitorul Oficial al României, Partea I, dându-se textelor o nouă numerotare.</p>
----	--	---