Parlamentul României
Senat

PROIECT

H O T Ă R Â R E
referitoare la
Propunerea de Regulament al Parlamentului European și al Consiliului de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor
(Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile)
COM(2026) 599 final

În temeiul dispozițiilor art. 67 și art. 148 alin. (2) și alin. (3) din Constituția României, republicată, precum și ale *Protocolului (nr. 2) privind aplicarea principiilor subsidiarității și proporționalității*, anexat Tratatului de la Lisabona de modificare a Tratatului privind Uniunea Europeană și a Tratatului de instituire a Comunității Europene, semnat la Lisabona la 13 decembrie 2007, ratificat prin Legea nr. 13/2008,

În baza raportului Comisiei pentru Afaceri Europene nr. LXII/357/18.11.2026,

Senatul adoptă prezenta h o t ă r â r e.

Art. 1.- Senatul României constată că Propunerea de Regulament al Parlamentului European și al Consiliului de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile) - COM(2026) 599 final - respectă principiul subsidiarității și nu respectă principiul proporționalității.

Art. 2.- Senatul României

(1) Consideră, în acord cu observațiile Comisiei pentru muncă, familie și protecție socială și ale Comisiei pentru administrație publică, că:

a) autoritatea națională, regională sau locală competentă trebuie să păstreze libertatea de a aprecia, în funcție de situația concretă din zona vizată, dacă intervenția este necesară și dacă măsura aleasă răspunde problemei identificate;

b) reutilizarea datelor din baza Mapadomo presupune, în aprecierea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, raportări din partea statului membru atunci când o autoritate intenționează să adopte o măsură. Calcularea indicatorului de stres locativ și justificarea intervenției necesită furnizarea cu regularitate a unor date teritoriale validate;

c) oferta insuficientă de locuințe și anumite forme de utilizare secundară a acestora pot îngreuna accesul rezidenților la o locuință în comunitatea în care trăiesc și muncesc. O metodologie comună, bazată pe indicatori precum raportul dintre prețul locuințelor și venituri, poate spori securitatea juridică, transparența și previzibilitatea pentru cetățeni, autorități și operatori economici;

d) evaluarea justificării, necesității și proporționalității fiecărei măsuri permite autorităților să răspundă presiunilor locale generate de închirierile pe termen scurt sau de utilizarea locuințelor ca reședințe secundare. Măsurile care vizează cererea trebuie corelate cu

extinderea ofertei de locuințe la prețuri accesibile. Un cadru comun de evaluare poate contribui la reducerea fragmentării reglementărilor, a riscului de litigii și a sarcinilor administrative;

e) accesul la locuințe la prețuri accesibile constituie o prioritate atât la nivel european, cât și la nivel național. Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și-a exprimat disponibilitatea de a contribui, împreună cu celelalte state membre, la clarificarea și definitivarea propunerii. Forma finală a regulamentului ar trebui să țină seama de ponderea ridicată a locuințelor ocupate de proprietari în România și să reflecte un consens real între statele membre;

f) orice restricție privind utilizarea sau achiziționarea unei locuințe trebuie să aibă un temei în dreptul intern și să fie justificată prin efectele utilizării vizate asupra pieței locale. În punctul de vedere anexat avizului Comisiei pentru administrație publică, limitarea numărului de nopți de închiriere turistică într-o zonă delimitată din Brașov sau București și condiționarea achiziției unei case de vacanță într-o zonă afectată de stres locativ sunt prezentate ca exemple ipotetice. Art. 40 din Legea nr. 196/2018 reglementează situația distinctă a schimbării destinației unei locuințe dintr-un condominiu;

g) simpla deținere a mai multor imobile este insuficientă pentru a stabili că proprietarul contribuie la stresul locativ. Evaluarea trebuie să respecte excepțiile privind neocuparea justificată a locuinței din motive profesionale sau de sănătate ori ca urmare a unei proceduri succesorale în curs. De asemenea, locuința folosită de chiriaș ca reședință principală trebuie tratată ca locuință ocupată.

(2) Solicită:

a) extinderea analizei asupra altor factori care contribuie la apariția sau agravarea stresului locativ, inclusiv specula imobiliară;

b) precizarea limitelor în care Comisia Europeană poate modifica, prin acte delegate, indicatorii și pragurile utilizate pentru identificarea zonelor afectate de stres locativ;

c) examinarea, înainte de instituirea unor restricții, a alternativelor care pot contribui la creșterea ofertei de locuințe, inclusiv investițiile în locuințe publice, reutilizarea clădirilor existente și dezvoltarea infrastructurii. În acest sens, se vor avea în vedere programul ANL de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, și locuințele sociale reglementate de Legea locuinței nr. 114/1996;

d) garantarea, în conformitate cu art. 21 și 52 din Constituția României, a posibilității de a contesta în instanță datele pe care se întemeiază intervenția, delimitarea zonei afectate și proporționalitatea măsurii, precum și încetarea restricțiilor atunci când dispar cauzele care au justificat instituirea lor;

e) păstrarea marjei de apreciere a autorităților locale în evaluarea situației locative și în alegerea măsurilor adecvate fiecărei comunități, precum și cuantificarea sarcinilor administrative și financiare aferente evaluării, monitorizării și revizuirii măsurilor și justificarea proporționalității acestor sarcini, în conformitate cu art. 5 din Protocolul nr. 2, cu atenție deosebită pentru administrațiile locale cu resurse limitate;

f) demonstrarea legăturii dintre fiecare intervenție propusă și funcționarea pieței interne, precum și justificarea valorii adăugate a unui regulament direct aplicabil, având în vedere art. 5 TUE, art. 114 și 288 TFUE și art. 148 alin. (2) din Constituția României. În acest scop, se impune compararea efectelor armonizării obligatorii cu cele care ar putea fi obținute prin măsuri naționale și locale, susținute prin cooperare și finanțare europeană;

g) reexaminarea art. 6 din propunerea de regulament pe baza unei analize comparative a piețelor naționale și locale. Aplicarea cumulativă a criteriilor poate exclude zone în care accesul la locuințe este afectat de creșterea chiriilor, de deficitul de locuințe pentru

studenți sau de presiunea sezonieră a turismului. Potrivit datelor pentru anul 2025 citate în punctul de vedere anexat avizului Comisiei pentru Administrație publică, 93,2% din populația României și 47,2% din populația Germaniei locuia în gospodării care dețineau locuința ocupată. Prețurile medii de ofertă, de 1.917 euro/mp în România și de 5.200 euro/mp în Germania, au valoare comparativă limitată, întrucât datele pentru România includ locuințe noi și vechi, iar cele pentru Germania privesc locuințe noi. Chiriile medii indicate sunt de 11,2 euro/mp/lună în București, 10,3 euro/mp/lună în Cluj-Napoca și 18,9 euro/mp/lună în Berlin. Analiza trebuie să raporteze costurile locuirii la venituri și să permită evaluarea, la nivel local, a cauzelor, întinderii și duratei presiunilor locative.

(3) Recomandă ca, în examinarea propunerii, să fie avute în vedere următoarele aspecte:

a) justificarea valorii adăugate a armonizării procedurilor la nivelul Uniunii, în temeiul art. 114 TFUE, cu păstrarea marjei de apreciere a autorităților naționale și locale în stabilirea necesității intervenției și în alegerea măsurilor adecvate;

b) verificarea măsurii în care indicatorii propuși reflectă particularitățile pieței locuințelor din România, inclusiv evoluția chiriilor, presiunile generate de utilizarea sezonieră a locuințelor și efectele speculei imobiliare, precum și precizarea limitelor în care Comisia Europeană poate modifica, prin acte delegate, indicatorii și pragurile de identificare a stresului locativ;

c) precizarea temeiului juridic și a limitelor de aplicare pentru fiecare categorie de restricții, cu protejarea dreptului proprietarului de a utiliza locuința în scop personal, examinarea prealabilă a alternativelor care pot spori oferta de locuințe și garantarea posibilității de a contesta în instanță măsurile adoptate;

d) evaluarea costurilor aferente colectării și validării datelor și a sarcinilor administrative care decurg din obligațiile de raportare, precum și identificarea sprijinului tehnic și financiar de care au nevoie autoritățile locale pentru aplicarea măsurilor prevăzute de propunere.

Art. 3.- Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, iar Opinia cuprinsă în prezenta hotărâre se transmite instituțiilor europene.

Această hotărâre a fost adoptată de Senat în ședința din ... noiembrie 2026, cu respectarea prevederilor art. 76 alin(2) din Constituția României, republicată.

Președintele Senatului
Mircea ABRUDEAN

București, ... noiembrie 2026
Nr. ..

Parlamentul României
Senat

SENATUL ROMÂNIEI
Comisia pentru Afaceri Europene
Nr.LXIII 357
Data 18.11.2026
XXXV4/1582/19.11.2026

Comisia pentru Afaceri Europene

RAPORT
la

Propunerea de Regulament al Parlamentului European și al Consiliului de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor

(Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile)

COM (2026) 599 final

Comisia pentru afaceri europene a fost sesizată, în temeiul Protocolului nr.2, anexat Tratatului de la Lisabona de modificare a Tratatului privind Uniunea Europeană și a Tratatului de instituire a Comunităților Europene, semnat la Lisabona la 13 decembrie 2007, ratificat prin Legea 13/2008, în vederea examinării propunerii de Regulament al Parlamentului European și al Consiliului de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile), **COM (2026) 599 final.**

Lucrările comisiei au avut loc în data de 16 noiembrie 2026. La dezbateri au participat reprezentanți din partea Ministerului Afacerilor Externe și din partea Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrație.

A fost analizat punctul de vedere al Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrație, al Ministerul Afacerilor Externe, al Ministerului Muncii, Familiei, Tineretului și Solidarității Sociale și al Serviciului pentru Afaceri Europene.

Comisia permanentă sesizată, respectiv Comisia economică, industrii, servicii turism și antreprenoriat nu a transmis observații.

Comisia pentru muncă, familie și protecție socială, Comisia pentru administrație publică au transmis observații.

Descrierea documentului european:

Propunerea urmărește instituirea unui cadru comun la nivelul Uniunii Europene pentru evaluarea măsurilor naționale, regionale și locale destinate protejării accesibilității și disponibilității locuințelor, în special în zonele în care cererea depășește oferta disponibilă.

Inițiativa răspunde dificultăților generate de insuficiența structurală a ofertei de locuințe și de anumite forme de utilizare secundară a acestora, inclusiv închirierea pe termen scurt, care pot accentua presiunile asupra prețurilor în anumite piețe locale.

Aceste dificultăți afectează în special gospodăriile cu venituri mici și medii, tinerii și lucrătorii esențiali, îngreunând accesul la locuințe la prețuri accesibile în localitățile în care aceștia trăiesc și muncesc.

Propunerea urmărește creșterea securității juridice, a transparenței și a previzibilității măsurilor care pot afecta libertățile pieței interne, prin stabilirea unor cerințe comune privind identificarea stresului locativ, justificarea intervențiilor și evaluarea necesității și proporționalității acestora.

Cadrul propus vizează inclusiv măsurile referitoare la închirierea locuințelor pe termen scurt și la achiziționarea ori utilizarea bunurilor imobile locative, fără a impune statelor membre adoptarea unor restricții specifice în domeniul locuințelor.

Totodată, propunerea urmărește stabilirea unei metodologii comune pentru identificarea zonelor afectate de stres locativ, pe baza unor indicatori privind raportul dintre prețurile locuințelor și venituri, evoluția acestuia și persistența dificultăților de acces la locuințe.

În urma examinării, membrii comisiei:

- **constată că:**

- temeiul juridic al propunerii îl constituie articolul 114 din TFUE. Inițiativa urmărește să îmbunătățească funcționarea pieței interne prin stabilirea unui cadru comun pentru evaluarea anumitor măsuri legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne. Deși politica în domeniul locuințelor rămâne în primul rând de competența statelor membre și a autorităților lor naționale, regionale și locale, măsurile care afectează furnizarea de servicii sau achiziționarea ori utilizarea bunurilor imobile locative pot restricționa libertățile pieței interne și, prin urmare, fac obiectul dreptului Uniunii.

- **propunerea respectă subsidiaritatea dar nu respectă principiul proporționalității,** conform Protocolul nr. 2 privind aplicarea principiilor subsidiarității și proporționalității, art. 5 din Tratatul privind Uniunea Europeană.

• **consideră,** în acord cu observațiile Comisiei pentru muncă, familie și protecție socială și Comisiei pentru administrație publică, **că:**

- autoritatea națională, regională sau locală competentă trebuie să păstreze libertatea de a aprecia, în funcție de situația concretă din zona vizată, dacă intervenția este necesară și dacă măsura aleasă răspunde problemei identificate.

- reutilizarea datelor din baza Mapadomo presupune, în aprecierea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, raportări din partea statului membru atunci când o autoritate intenționează să adopte o măsură. Calcularea indicatorului de stres locativ și justificarea intervenției necesită furnizarea cu regularitate a unor date teritoriale validate.

- oferta insuficientă de locuințe și anumite forme de utilizare secundară a acestora pot îngreuna accesul rezidenților la o locuință în comunitatea în care trăiesc și muncesc. O metodologie comună, bazată pe indicatori precum raportul dintre prețul locuințelor și venituri, poate spori securitatea juridică, transparența și previzibilitatea pentru cetățeni, autorități și operatori economici.

- evaluarea justificării, necesității și proporționalității fiecărei măsuri permite autorităților să răspundă presiunilor locale generate de închirierile pe termen scurt sau de utilizarea locuințelor ca reședințe secundare. Măsurile care vizează cererea trebuie corelate cu extinderea ofertei de locuințe la prețuri accesibile. Un cadru comun de evaluare poate contribui la reducerea fragmentării reglementărilor, a riscului de litigii și a sarcinilor administrative.

- accesul la locuințe la prețuri accesibile constituie o prioritate atât la nivel european, cât și la nivel național. Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și-a exprimat disponibilitatea de a contribui, împreună cu celelalte state membre, la clarificarea și definitivarea propunerii. Forma finală a regulamentului ar trebui să țină seama de ponderea ridicată a locuințelor ocupate de proprietari în România și să reflecte un consens real între statele membre.

- orice restricție privind utilizarea sau achiziționarea unei locuințe trebuie să aibă un temei în dreptul intern și să fie justificată prin efectele utilizării vizate asupra pieței locale. În punctul de vedere anexat avizului Comisiei pentru

administrație publică, limitarea numărului de nopți de închiriere turistică într-o zonă delimitată din Brașov sau București și condiționarea achiziției unei case de vacanță într-o zonă afectată de stres locativ sunt prezentate ca exemple ipotetice. Art. 40 din Legea nr. 196/2018 reglementează situația distinctă a schimbării destinației unei locuințe dintr-un condominiu.

- simpla deținere a mai multor imobile este insuficientă pentru a stabili că proprietarul contribuie la stresul locativ. Evaluarea trebuie să respecte excepțiile privind neocuparea justificată a locuinței din motive profesionale sau de sănătate ori ca urmare a unei proceduri succesorale în curs. De asemenea, locuința folosită de chiriaș ca reședință principală trebuie tratată ca locuință ocupată.

- **solicită:**

- extinderea analizei asupra altor factori care contribuie la apariția sau agravarea stresului locativ, inclusiv specula imobiliară.

- precizarea limitelor în care Comisia Europeană poate modifica, prin acte delegate, indicatorii și pragurile utilizate pentru identificarea zonelor afectate de stres locativ.

- examinarea, înainte de instituirea unor restricții, a alternativelor care pot contribui la creșterea ofertei de locuințe, inclusiv investițiile în locuințe publice, reutilizarea clădirilor existente și dezvoltarea infrastructurii. În acest sens, se vor avea în vedere programul ANL de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, și locuințele sociale reglementate de Legea locuinței nr. 114/1996.

- garantarea, în conformitate cu art. 21 și 52 din Constituția României, a posibilității de a contesta în instanță datele pe care se întemeiază intervenția, delimitarea zonei afectate și proporționalitatea măsurii, precum și încetarea restricțiilor atunci când dispar cauzele care au justificat instituirea lor.

- păstrarea marjei de apreciere a autorităților locale în evaluarea situației locative și în alegerea măsurilor adecvate fiecărei comunități, precum și cuantificarea sarcinilor administrative și financiare aferente evaluării, monitorizării și revizuirii măsurilor și justificarea proporționalității acestor sarcini, în conformitate cu art. 5 din Protocolul nr. 2, cu atenție deosebită pentru administrațiile locale cu resurse limitate.

- demonstrarea legăturii dintre fiecare intervenție propusă și funcționarea pieței interne, precum și justificarea valorii adăugate a unui regulament direct aplicabil,

având în vedere art. 5 TUE, art. 114 și 288 TFUE și art. 148 alin. (2) din Constituția României. În acest scop, se impune compararea efectelor armonizării obligatorii cu cele care ar putea fi obținute prin măsuri naționale și locale, susținute prin cooperare și finanțare europeană.

- reexaminarea art. 6 din propunerea de regulament pe baza unei analize comparative a pieților naționale și locale. Aplicarea cumulativă a criteriilor poate exclude zone în care accesul la locuințe este afectat de creșterea chiriilor, de deficitul de locuințe pentru studenți sau de presiunea sezonieră a turismului. Potrivit datelor pentru anul 2025 citate în punctul de vedere anexat, 93,2% din populația României și 47,2% din populația Germaniei locuia în gospodării care dețineau locuința ocupată. Prețurile medii de ofertă, de 1.917 euro/mp în România și de 5.200 euro/mp în Germania, au valoare comparativă limitată, întrucât datele pentru România includ locuințe noi și vechi, iar cele pentru Germania privesc locuințe noi. Chiriile medii indicate sunt de 11,2 euro/mp/lună în București, 10,3 euro/mp/lună în Cluj-Napoca și 18,9 euro/mp/lună în Berlin. Analiza trebuie să raporteze costurile locuirii la venituri și să permită evaluarea, la nivel local, a cauzelor, întinderii și duratei presiunilor locative.

• **recomandă ca,** în examinarea propunerii, să fie avute în vedere următoarele aspecte:

- justificarea valorii adăugate a armonizării procedurilor la nivelul Uniunii, în temeiul art. 114 TFUE, cu păstrarea marjei de apreciere a autorităților naționale și locale în stabilirea necesității intervenției și în alegerea măsurilor adecvate.
- verificarea măsurii în care indicatorii propuși reflectă particularitățile pieței locuințelor din România, inclusiv evoluția chiriilor, presiunile generate de utilizarea sezonieră a locuințelor și efectele speculei imobiliare, precum și precizarea limitelor în care Comisia Europeană poate modifica, prin acte delegate, indicatorii și pragurile de identificare a stresului locativ.
- precizarea temeiului juridic și a limitelor de aplicare pentru fiecare categorie de restricții, cu protejarea dreptului proprietarului de a utiliza locuința în scop personal, examinarea prealabilă a alternativelor care pot spori oferta de locuințe și garantarea posibilității de a contesta în instanță măsurile adoptate.
- evaluarea costurilor aferente colectării și validării datelor și a sarcinilor administrative care decurg din obligațiile de raportare, precum și identificarea sprijinului tehnic și financiar de care au nevoie autoritățile locale pentru aplicarea măsurilor prevăzute de propunere

În urma dezbaterii, membrii Comisiei pentru afaceri europene au hotărât, cu majoritatea membrilor prezenți, formularea unei **Opinii la COM (2026) 599 final.**

Comisia pentru afaceri europene supune Plenului Senatului, spre dezbatere și adoptare, proiectul de hotărâre privind adoptarea Opiniei, în conformitate cu art. 34 din Anexa la Regulamentul Senatului aprobat prin Hotărârea Senatului nr. 28/2005, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE,	**SECRETAR,**
Senator Petrică Lucian RUSU	**Senator Andrei-Emil DÎRLĂU**

Întocmit: Ana Ungureanu, consilier parlamentar