Biroul permanent al Senatului
Bp 315 15.11.2012

ROMÂNIA

CONSILIUL LEGISLATIV

LEX

AVIZ
referitor la propunerea legislativă pentru modificarea Legii locuinţei nr.114/1996

Analizând **propunerea legislativă pentru modificarea Legii locuinţei nr.114/1996**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.b315 din 10.10.2012,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată şi art.46(2) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observaţii şi propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea şi completarea Legii locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, vizând, potrivit Expunerii de motive, măsuri care să stimuleze constituirea Fondului de locuinţe sociale, precum şi buna întreţinere de către chiriaşi a acestor locuinţe.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituţia României, republicată.

2. Modificarea propusă pentru **art.38** constă în adăugarea la sursele de constituire a fondului de locuinţe sociale prevăzute de art.38 alin.3 în vigoare, a **donaţiilor din partea unor persoane fizice sau juridice.**

Menţionăm că, din context (care se referă la construcţii ce urmează fie a se realiza - în cazul construcţiilor noi, fie a se reabilita - în cazul construcţiilor existente, în vederea constituirii fondului respectiv), rezultă că donaţiile respective au ca obiect **o construcţie**.

Menţionăm că art.50 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, prevede, ca **sursă de finanţare** a locuinţelor sociale - pe lângă sumele alocate de la bugetele locale şi transferurile de la bugetul de stat -, **donaţii** sau contribuţii **ale persoanelor fizice şi operatorilor economici**.

Având în vedere această dispoziţie, rămâne la latitudinea iniţiatorului (care, în Expunerea de motive, a făcut vorbire doar despre fondurile alocate de la bugetele locale şi de la bugetul de stat, susţinând însă că sunt necesare şi **alte surse financiare decât cele menţionate**) dacă menţine modificarea propusă, luând în considerare, totodată, faptul că, pe de o parte, potrivit art.40 din legea supusă intervenţiilor legislative, coroborat cu pct.III poz.6 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările ulterioare, locuinţele sociale sunt cele aflate pe teritoriul **unităţii administrativ-teritoriale din al cărui domeniu public fac parte respectivele locuinţe** iar, pe de altă parte, faptul că, pentru identitate de raţiune cu prevederile art.41 alin.2 din aceeaşi lege - care dispune că, pentru locuinţele realizate prin reabilitarea construcţiilor existente, **sunt obligatorii prevederile legate de dotarea minimă**, potrivit anexei nr.1 la lege -, şi în cazul construcţiilor donate care urmează să primească destinaţia de locuinţe sociale, acestea trebuie să întrunească cerinţele legale privind dotarea minimă.

De aceea, semnalăm că, în cazul în care se optează pentru menţinerea modificării, trebuie prevăzute **condiţii** cu privire la **amplasamentul construcţiilor** care fac obiectul donaţiilor (pe raza unităţii administrativ-teritoriale care beneficiază de donaţie), precum şi cu privire la **dotarea minimă** a acestor construcţii.

Menţionăm că, în cazul donării de locuinţe care nu îndeplinesc condiţiile sus-menţionate, acestea nu pot fi decât valorificate pentru a sprijini construcţia de locuinţe sociale. Or, în acest caz, donaţia se încadrează în ipoteza prevăzută la art.50 alin.3 din lege, nu în ipoteza textului propus pentru art.38.

În plus, constatăm că, spre deosebire de prevederile art.50 alin.3 din lege, în textul propus pentru art.38, pot avea calitatea de **donatori şi alte persoane juridice decât operatorii economici**, fără ca în Expunerea de motive să se argumenteze lărgirea sferei persoanelor care pot dona pentru constituirea fondului de locuinţe sociale.

3. Referitor la textul propus pentru **art.44[1]**, potrivit căruia **chiriaşii care „întreprind lucrări de întreţinere** şi amenajare a locuinţei" **pot beneficia de „scutirea** integrală **de la plata chiriei** pe luna respectivă sau anul respectiv, în funcţie de amploarea lucrărilor" prin modificarea contractului de închiriere, menţionăm că efectuarea lucrărilor de **întreţinere** cade în sarcina **chiriaşului** doar în situaţia în care este vorba despre elementele de construcţii şi instalaţii din **folosinţa exclusivă** (art.29 lit.a) din lege), incumbând **proprietarului** obligaţia efectuării lucrărilor de întreţinere la părţile de **folosinţă comună** (art.28 lit.c) şi d) din lege) - şi, doar în cazul neîndeplinirii de către proprietar a acestei obligaţii, lucrările pot fi executate de către **chiriaş**, dar în contul proprietarului, **reţinând contravaloarea acestora din chirie** (art.30 alin.1 din lege).

Referitor la ipoteza în care lucrările de întreţinere a căror efectuare constituie obligaţia **chiriaşului**, este de principiu că cheltuielile cu aceste lucrări sunt suportate de chiriaş tocmai în considerarea faptului că lucrările respective sunt **determinate de degradarea interiorului locuinţei ca urmare a folosirii** acesteia de către chiriaş.

Cât priveşte ipoteza în care obligaţia efectuării lucrărilor de întreţinere revine **proprietarului**, menţionăm că, potrivit prevederilor art.31 din lege, care enumeră elementele de stabilire a chiriei, **chiria** practicată pentru locuinţe **acoperă**, printre altele, **cheltuielile de întreţinere** şi reparaţii.

Astfel, prin completarea propusă, practic, se urmăreşte o inversare a suportării cheltuielilor de întreţinere, dinspre chiriaş către proprietar (unitatea administrativ-teritorială în a cărei rază se găseşte locuinţa), ceea ce este discutabil dacă avem în vedere fie şi numai faptul că, potrivit prevederilor art.2 lit.c) din lege, pentru locuinţele sociale, **chiria este subvenţionată**, în sensul că locatarul plăteşte cel mult 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie, diferenţa până la valoarea nominală a chiriei fiind suportată de la bugetul local al unităţii administrativ-teritoriale unde este situată locuinţa socială, în conformitate cu prevederile art.44 alin.2 din lege.

Totodată, semnalăm că lucrările de „amenajare" a locuinţei, despre care face vorbire textul, pot fi nu neapărat necesare şi utile, ci şi **voluptuare**, făcute pentru plăcerea personală a chiriaşului şi care nu sporesc valoarea locuinţei, aceste cheltuieli neavând a fi suportate de

proprietar, aşa cum prevede art.585 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

În acelaşi timp, avem în vedere faptul că întinderea scutirii de la plata chiriei nu este condiţionată de **valoarea** lucrărilor, aşa cum ar fi normal, ci de „amploarea" acestora, ceea ce introduce un element aleatoriu în cuantificarea sumei de bani care face obiectul scutirii.

În considerarea celor arătate, sugerăm revederea normei propuse.

4. Privitor la **art.44^2**, propus a fi nou introdus, care prevede posibilitatea modificării contractului de închiriere - în situaţia în care spaţiul alocat iniţial „a devenit insuficient ca urmare a modificării componenţei familiei" -, prin „închirierea unui spaţiu mai mare care să corespundă suprafeţelor minimale per persoană" prevăzute în anexa nr.1 la lege, semnalăm că, întrucât, conform prevederilor art.31 din lege, chiria include cheltuielile de administrare, întreţinere şi reparaţii, impozitele pe clădiri şi pe teren, precum şi recuperarea investiţiei, norma propusă este incompletă, fiind necesar să se menţioneze că modificarea contractului vizează şi **modificarea chiriei în mod corespunzător**.

Pe cale de consecinţă, în finalul textului propus pentru **alin.1**, trebuie adăugată sintagma „cu majorarea corespunzătoare a chiriei".

5. Sub aspectul normelor de tehnică legislativă, formulăm următoarele observaţii:

a) întrucât intervenţiile vizate de prezenta propunere legislativă îmbracă nu doar forma modificării, ci şi a completării, este necesar ca titlul să reţină acest aspect, astfel: „LEGE pentru modificarea **şi completarea** Legii locuinţei nr.114/1996";

b) atât la **formula introductivă**, cât şi la **articolul unic partea introductivă**, cuvântul „Lege" trebuie redat fără majusculă;

c) pentru rigoare normativă, este necesară **marcarea** cu cifra „1", respectiv „2" a **celor două părţi dispozitive ale articolului unic**;

d) la **partea dispozitivă care vizează modificarea art.38**, semnalăm că alin.1 şi 3 reprezintă textele identice ale alineatelor respective în vigoare din lege, motiv pentru care propunem ca dispoziţia de modificare să fie redactată astfel:

„1. Alineatul 2 al articolului 38 se modifică şi va avea următorul cuprins:".

În continuare, se va reda **doar textul propus pentru acest alineat**;

e) la **textul propus pentru art.38**, referitor la sintagma „agenţi economici", semnalăm că, în conformitate cu prevederile art.21 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.17/2005 pentru stabilirea unor măsuri organizatorice la nivelul administraţiei publice centrale, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr.198/2005, cu modificările ulterioare, denumirea actuală este aceea de **„operatori** economici" şi, prin urmare, trebuie folosită această denumire;

f) la **partea dispozitivă care vizează introducerea celor două noi articole**, este necesară reformularea textului, astfel:

„**2.** După articolul 44 se introduc **două** noi articole**, art.44[1] şi art.44[2], cu** următorul cuprins:";

La **textul propus pentru art.44[2]**, pentru uşurinţa identificării dispoziţiilor la care se face trimitere, propunem înlocuirea sintagmei „prevăzute în anexa 1 a prezentei legi" prin formularea „„prevăzute **la lit.B din** anexa **nr.**1 **la prezenta lege**".

PREŞEDINTE

dr. Dragoş ILIESCU

Bucureşti
Nr. 389/02.11.2012

L. nr. 114/1996 M. Of. nr. 254/21 oct. 1996

Legea locuinţei

1 republicare		M. Of. nr. 393/31 dec. 1997	
	Legea locuinţei *)*) Republicată		
2 modificări prin	O.U.G. nr. 44/1998	M. Of. nr. 460/30 nov. 1998	*modifică art. 69 şi anexa nr.2*
	Ordonanţă de urgenţă pentru modificarea Legii locuinţei nr.114/1996		
	respinsă prin L. nr. 603/2002	M. Of. nr. 830/18 nov. 2002	
3 modificări prin	O.G. nr. 73/1999	M. Of. nr. 419/31 aug. 1999	*abrogă la 1 ian. 2000 prevederile art. 63 alin. (1)*
	Ordonanţă privind impozitul pe venit		
	respinsă prin L. nr. 206/2002	M. Of. nr. 275/24 apr. 2002	
4 modificări prin	L. nr. 145/1999	M. Of. nr. 439/9 sep. 1999	*modifică art. 7 alin. (2), art.20 alin. (1) şi (5), art.27, art.34 alin. (2) lit. b, art.35 alin. (2), art.42 alin.(1), art.48 lit.d, art.58 alin. (2) şi (3), art.69, anexa nr.2; introduce alin.(3) şi (4) la art.5, alin.(2) la art.13, alin. (9) la art.20, art.35_1, alin. (2) la art.56, alin. (4) şi (5) la art.59, alin. (4) la art.62; abrogă art.7 alin. (3) şi (4), art.70*
	Lege pentru modificarea şi completarea Legii locuinţei nr. 114/1996		
5 modificări prin	O.U.G. nr. 127/1999	M. Of. nr. 455/20 sep. 1999	*abrogă art. 5 alin. (1), art.6, art.12 alin. (2)*
	Ordonanţă de urgenţă privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal pentru îmbunătăţirea realizării şi colectării veniturilor statului		
	aprobată cu modificări prin L. nr. 576/2001	M. Of. nr. 679/26 oct. 2001	
	(v. L. nr. 571/2003, O.G. nr. 92/2003)		
6 modificări prin	O.U.G. nr. 215/1999	M. Of. nr. 649/30 dec. 1999	*abrogă art. 5 alin. (3)*
	Modificarea şi completarea unor reglementări referitoare la taxa pe valoarea adăugată		
	respinsă prin L. nr. 285/2001	M. Of. nr. 306/11 iun. 2001	
7 modificări prin	O.U.G. nr. 17/2000	M. Of. nr. 113/15 mar. 2000	*abrogă art. 5 alin. (3)*
	Ordonanţă de urgenţă privind taxa pe valoarea adăugată		
	aprobată cu modificări şi completări prin L. nr. 547/2001	M. Of. nr. 676/25 oct. 2001	
8 modificări prin	O.U.G. nr. 22/2000	M. Of. nr. 129/28 mar. 2000	*modifică art. 5 alin. (2) şi (4); introduce un alineat la art.7 după alin.(2)*
	Ordonanţă de urgenţă pentru modificarea şi completarea Legii locuinţei nr. 114/1996		
	aprobată cu modificări prin L. nr. 250/2001	M. Of. nr. 296/6 iun. 2001	
9 modificări prin	O.U.G. nr. 98/2000	M. Of. nr. 302/3 iul. 2000	*modifică art. 20 alin. (1), alin.(7) şi (8); introduce un nou alineat după alin.(9) al art.20*
	Modificarea şi completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, precum şi a Legii locuinţei nr. 114/1996		
	respinsă prin L. nr. 330/2001	M. Of. nr. 358/4 iul. 2001	

10 modificări prin O.U.G. nr. 295/2000 M. Of. nr. 707/30 dec. 2000 *suspendă O.U.G. nr. 98/2000*

Ordonanţă de urgenţă pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanţe şi ordonanţe de urgenţă ale Guvernului

aprobată prin L. nr. 109/2001 M. Of. nr. 157/29 mar. 2001

11 modificări prin L. nr. 330/2001 M. Of. nr. 358/4 iul. 2001 *respinge O.U.G. nr. 98/2000*

Lege privind respingerea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 98/2000 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, precum şi a Legii locuinţei nr. 114/1996

12 modificări prin O.G. nr. 76/2001 M. Of. nr. 540/1 sep. 2001 *abrogă art. 62 alin. (2)-(4)*

Ordonanţă pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investiţiilor pentru realizarea unor lucrări publice şi construcţii de locuinţe

aprobată cu modificări prin L. nr. 734/2001 M. Of. nr. 807/17 dec. 2001

13 modificări prin L. nr. 603/2002 M. Of. nr. 830/18 nov. 2002 *respinge O.U.G. nr. 44/1998*

Lege privind respingerea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 44/1998 pentru modificarea Legii locuinţei nr. 114/1996

14 modificări prin H.G. nr. 496/2004 M. Of. nr. 338/19 apr. 2004 *modifică cuantumul prevăzut la art.7 alin.(2)*

Hotărâre privind aprobarea normelor pentru stabilirea cuantumului subvenţiei de la bugetul de stat ce se poate acorda în anul 2004 categoriilor de persoane prevăzute la art. 7 din Legea locuinţei nr. 114/1996

15 modificări prin O.U.G. nr. 42/2005 M. Of. nr. 463/1 iun. 2005 *abrogă, la data intrării în vigoare a Statutului C.E.C. - S.A., art. 20*

Ordonanţă de urgenţă privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii şi Consemnaţiuni C.E.C. - S.A. în vederea privatizării

aprobată prin L. nr. 285/2005 M. Of. nr. 917/13 oct. 2005

(v. O. nr. 979/2005 (M.F.P.) - M.Of. nr. 635/ 19 iulie 2005)

16 modificări prin L. nr. 285/2005 M. Of. nr. 917/13 oct. 2005 *aprobă O.U.G. nr. 42/2005*

Lege pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 42/2005 privind instituirea unor măsuri de reorganizare a Casei de Economii şi Consemnaţiuni C.E.C. - S.A. în vederea privatizării

17 completat prin L. nr. 62/2006 M. Of. nr. 268/24 mar. 2006 *introduce art.5_1, alin.(3) la art.63*

Lege privind completarea Legii locuinţei nr. 114/1996

18 modificări prin O.U.G. nr. 51/2006 M. Of. nr. 566/30 iun. 2006 *abrogă art. 5_1 şi art.63 alin. (3) introduse prin L. nr. 62/2006*

Ordonanţă de urgenţă pentru aprobarea Programului naţional privind sprijinirea construirii de locuinţe proprietate personală

aprobată cu modificări prin L. nr. 12/2007 M. Of. nr. 43/19 ian. 2007

19 modificări prin L. nr. 230/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007 *abrogă art. 35 alin.3, art.35_1, art.36, art.64, art.69, anexa nr. 2*

Lege privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari

20 modificări prin O.U.G. nr. 57/2008 M. Of. nr. 358/9 mai 2008 *modifică art. 42 alin. 1, art.43; abrogă art.42 alin. 2*

Ordonanţă de urgenţă pentru modificarea Legii locuinţei nr. 114/1996 şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuinţe sociale destinate chiriaşilor evacuaţi sau care urmează a fi evacuaţi din locuinţele retrocedate foştilor proprietari

aprobată prin L. nr. 233/2008 M. Of. nr. 750/6 nov. 2008

21 modificări prin L. nr. 233/2008 M. Of. nr. 750/6 nov. 2008 *aprobă O.U.G. nr. 57/2008*

Lege privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2008 pentru modificarea Legii locuinţei nr. 114/1996 şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuinţe sociale destinate chiriaşilor evacuaţi sau care urmează a fi evacuaţi din locuinţele retrocedate foştilor proprietari

22 completat prin O.U.G. nr. 210/2008 M. Of. nr. 835/11 dec. 2008 *introduce lit. i) şi j) la art. 2, alin. 5 şi 6 la art. 5, art. 10_1, art. 35_1, art. 65_1 şi completează anexa nr. 1*

Ordonanţă de urgenţă pentru completarea Legii locuinţei nr.114/1996

aprobată cu modificări şi completări prin L. nr. 310/2009 M. Of. nr. 680/9 oct. 2009

23 modificări prin L. nr. 310/2009 M. Of. nr. 680/9 oct. 2009 *aprobă cu modificări şi completări O.U.G. nr. 210/2008 şi modifică art. 2 lit. i) şi j), anexa nr. 1; introduce art. 61_1; abrogă art. 35_1*

Lege privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 210/2008 pentru completarea Legii locuinţei nr. 114/1996

24 modificări prin L. nr. 170/2010 M. Of. nr. 507/21 iul. 2010 *modifică art. 10_1*

Lege pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 şi pentru modificarea art. 10 1 din Legea locuinţei nr. 114/1996

25 modificări prin L. nr. 71/2011 M. Of. nr. 409/10 iun. 2011 *abrogă, la data de 1 oct. 2011, art. 21-33*

Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

Notă: v. În cuprinsul actelor normative aplicabile la data intrării în vigoare a Codului civil: a) referirile la "societatea civilă fără personalitate juridică" se consideră a fi făcute la "societatea simplă"; b) referirile la "societatea civilă cu personalitate juridică" se consideră a fi făcute la "societatea cu personalitate juridică"; c) referirile la "societatea civilă profesională" se consideră a fi făcute la "societatea profesională, cu sau fără personalitate juridică", după caz; în toate actele normative în vigoare, expresiile "acte de comerţ", respectiv "fapte de comerţ" se înlocuiesc cu expresia "activităţi de producţie, comerţ sau prestări de servicii"; în cuprinsul actelor normative în vigoare, sintagmele "persoane juridice fără/cu scop patrimonial", "fără scop patrimonial" şi "cu scop patrimonial" se înlocuiesc cu sintagmele "persoane juridice fără/cu scop lucrativ", "fără scop lucrativ" şi, respectiv, "cu scop lucrativ"; la data intrării în vigoare a Codului civil, termenii şi expresiile din legislaţia civilă şi comercială în vigoare se înlocuiesc cu termenii şi expresiile corespondente din Codul civil; abrogă la data de 1 oct. 2011 Codul civil Carol al II-lea, republicat în Monitorul Oficial nr. 206 din 6 septembrie 1940, cu modificările ulterioare şi Codul comercial Carol al II-lea, republicat în Monitorul Oficial nr. 194 din 23 august 1940, cu modificările şi completările ulterioare; Până la intrarea în vigoare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, referirea din cuprinsu Codului civil la hotărârea definitivă se va înţelege ca fiind făcută la hotărârea irevocabilă.