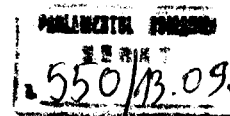




GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

1705  
04092018



**Domnule președinte,**

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție,  
Guvernul României formulează următorul

## **PUNCT DE VEDERE**

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea art. 47 din Legea locuinței nr. 114/1996*, inițiată de domnul deputat PMP Petru Movilă împreună cu un grup de parlamentari PMP (**Bp.332/2018**).

### **I. Principalele reglementări**

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea art. 47 din *Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul instituirii excepției ca locuințele sociale să poată fi vândute chiriașilor care dețin locuința în baza contractului de închiriere, la cererea acestora, după trecerea unei durate de 1 an de la data încheierii contractului de închiriere.

De asemenea, se propune ca prețul de vânzare al locuinței sociale să nu poată depăși 30% din limita minimă a prețului prevăzut de Institutul Național de Statistica (INS), (pentru funcționarii publici 20%), la data vânzării-cumpărării, iar locuința socială să poate fi achitată în rate egale, „*neproducătoare de dobânzi*” în termen de 30 de ani.

Totodată, se propune ca locuința socială să nu se înstrăineze timp de 10 ani, de la data cumpărării.

## II. Observații

1. Precizăm că în conformitate cu prevederile art. 2 lit. c) din *Legea nr. 114/1996*, locuința socială este definită ca fiind acea locuință „care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței”.

De asemenea, menționăm că potrivit art. 39 coroborat cu art. 47 din *Legea nr. 114/1996*, locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, iar locuințele sociale realizate potrivit legii nu pot fi vândute.

Conform art. 8 alin. (2) din *Legea privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul proprietății private a statului.

De asemenea, aceste locuințe pot fi vândute, dar categoriile de beneficiari sunt diferite față de categoriile de beneficiari ai locuințelor sociale, iar valoarea de vânzare a acestor locuințe acoperă valoarea totală cheltuită, avându-se în vedere posibilitatea construirii în prezent, prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), a unei locuințe cu aceleași caracteristici cu cele ale locuinței vândute.

În acest sens, referitor la conținutul *Expunerii de motive*, considerăm necesar a se face distincție între categoriile de locuințe prezentate, regimul juridic al acestora, precum și categoriile de beneficiari prevăzute de legislația în vigoare pentru locuințele sociale și locuințele pentru tineri destinate închirierii, precum și locuințele din fondul locativ de stat, realizate înainte de anul 1989, locuințe diferite din punct de vedere al destinației și cu un alt regim juridic.

2. În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (4) din *Constituția României, republicată*, „Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică”.

Mai mult, conform art. 858 din *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările ulterioare*, „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-

*teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege”.*

Potrivit art. 861 din *Codul civil*, bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile. În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.

Potrivit *Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare*, locuințele sociale reprezintă bunuri ce fac parte din domeniul public local al comunelor, orașelor sau municipiilor.

Astfel, având în vedere aspectele menționate, considerăm justificată, clară și fără echivoc intenția legiuitorului de a încadra locuințele sociale în categoria bunurilor proprietate publică al unităților administrativ-teritoriale, bunuri ce nu pot face obiectul vânzării.

3. Referitor la **art. 47 alin. (3)** din inițiativa legislativă, precizăm că era necesară clarificarea sintagmei „*este aprobată*” în contextul în care considerăm că orice cerere poate fi aprobată numai dacă întrunește condițiile prevăzute de actele normative în vigoare.

Astfel cum este formulat alin. (3) al art. 47, reiese că cererea de cumpărare este aprobată prin efectul legii, și nu ca efect al voinței exprimate conform legii autorității administrației publice locale, în termen de 10 zile.

Totodată, față de teza finală a aceluiași alineat, considerăm necesară clarificarea sintagmei „*dreptul la despăgubiri materiale*”, ținând cont de observația formulată la același alineat.

4. Referitor la propunerea de la **art. 47 alin. (4)**, precizăm că din informațiile pe care le deținem, Institutul Național de Statistică nu colectează și nu publică periodic date privind indicatorul propus. Astfel, considerăm că norma propusă nu poate produce efecte și nu poate fi pusă în aplicare.

De asemenea, menționăm că observația formulată este valabilă și în cazul **art. 47 alin. (9)** din inițiativa legislativă.

5. Referitor la **art. 47 alin. (7) și (8)** din inițiativa legislativă, apreciem că acestea trebuiau să țină cont de prevederile art. 38 alin. (3) din *Legea nr. 114/1996*, conform cărora consiliile locale controlează și răspund de fondul de locuințe sociale situate pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale respective și de prevederile *Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

6. Menționăm că în perioada septembrie–noiembrie 2014, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu sprijinul experților Băncii Mondiale, a realizat un chestionar cu privire la situația locuințelor sociale. Chestionarele au fost transmise de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice tuturor municipiilor și orașelor din România, iar rezultatele acestora au fost utilizate inclusiv la documentele elaborate de experții Băncii Mondiale pentru fundamentarea proiectului Strategiei Naționale a Locuirii. Rata de răspuns la chestionare a fost de 93%, iar din analiza rezultatelor acestora reiese faptul că necesarul de locuințe sociale estimat de către autoritățile administrației publice locale a fost de peste 55.000 unități locative, raportat la un număr de cereri scrise depuse pentru acces la locuințe sociale de aproximativ 67.000.

Din ultima analiză realizată în anul 2018 de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, a reieșit faptul că necesarul de locuințe sociale la nivelul întregii țări depășește 62.000 de unități locative.

Reiterăm faptul că, așa cum este definită locuința socială, coroborat cu propunerile formulate în inițiativa legislativă, se poate concluziona faptul că se intenționează vânzarea locuințelor sociale beneficiarilor, respectiv persoanelor sau familiilor, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, fapt ce conduce la imposibilitatea acestora de a-și întreține corespunzător locuințele pe care urmează să le achiziționeze.

Față de această ipoteză, precizăm că, în conformitate cu legislația în vigoare, dreptul de proprietate presupune atât drepturi pentru proprietari, cât și obligații.

Astfel, locuința socială cu chirie subvenționată, le asigură persoanelor cu venituri reduse, precum și cu situații sociale deosebite, o locuință decentă cel puțin o perioadă limitată de timp, satisfăcând astfel o nevoie fără împovărarea acestora cu cheltuieli pe care nu și le permit.

În aceste condiții, ocuparea unei locuințe sociale este dependentă de fondul de locuințe sociale disponibil la un moment dat pe plan local. Dreptul oricărui solicitant de a ocupa o locuință socială se poate exercita numai în măsura în care la nivelul consiliilor locale există în proprietate și administrare astfel de locuințe sociale.

7. Menționăm că măsurile propuse sunt în neconcordanță/necorelare cu prevederile legislației în vigoare în domeniu, inclusiv prevederile *Legii nr. 213/1998, Legii nr. 215/2001, Codul Civil*, precum și cu ale celorlalte prevederi din conținutul *Legii nr. 114/1996*, atrăgând *neconstituționalitatea* inițiativei legislative inclusiv prin raportare la dispozițiile art. 1 alin. (5) - *Principiul legalității* din *Constituția României, republicată*.

### III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,

  
**Viorica DANCILĂ**  
**PRIM-MINISTRU**



Domnului senator **Călin-Constantin-Anton POPESCU-TĂRICEANU**  
Președintele Senatului