



AVIZ
**referitor la proiectul de Ordonanță de Urgență privind
protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru
spațiile cu destinație de locuințe**

Analizând proiectul de Ordonanță de Urgență privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.54 din 26.03.1999,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a din Legea nr.73/1993 și art.48(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil proiectul de ordonanță de urgență, cu următoarele observații și propuneri:

Proiectul de ordonanță de urgență are ca obiect de reglementare instituirea unor măsuri de protecție a chiriașilor ce se asigură în principal prin prelungirea contractelor de închiriere, aflate în curs de executare, inclusiv a contractelor încheiate în cazul locuințelor redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora, pentru o perioadă de 5 ani sau, după caz, de 3 ani.

Pentru asigurarea stabilității în viitor a drepturilor locative ale chiriașilor s-a prevăzut dreptul acestora la reînnoirea contractului, enumerându-se limitativ cazurile în care poate opera motivat refuzul proprietarului de a-l reînnoi.

De asemenea, s-a reglementat schimbul obligatoriu de locuințe, instituție creată pentru a facilita proprietarilor accesul în spațiile cu

destinație de locuință, precum și măsuri pentru stabilirea și plata chiriei pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului or al unităților administrativ teritoriale, precum și pentru locuințele, locuințele de serviciu și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, ale companiilor și societăților naționale și regiilor autonome.

Proiectul modifică uneori structural prevederile unui proiect cu același titlu, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.53 din 24.03.1999 și pentru care s-a transmis Avizul nr.326 din 25.03.1999, incluzându-se în el conform avizului multe din propunerile și observațiile noastre.

La actuala variantă mai semnalăm aspectele ce urmează:

1. Întrucât proiectul își propune protecția tuturor categoriilor de chiriași, așa cum de altfel este firesc și după cum se poate deduce și din titlu, se impune ca protecția să se refere la toate celelalte categorii de chiriași, nu doar la cele menționate în art.1.

Într-adevăr, potrivit Legii nr.17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractului de închiriere privind unele suprafețe locative, au fost prelungite de drept pe o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acelei legi, contractele de închiriere, **indiferent de proprietar**, privind suprafețele locative cu destinație de locuințe supuse normării și închirierii conform Legii nr.5/1973. **Or, acest termen expiră la data de 18 aprilie 1999.**

Măsurile prevăzute în Capitolul I al proiectului de ordonanță de urgență, vizează însă doar protecția chiriașilor din suprafețele locative deținute de **stat și unitățile sale administrativ-teritoriale**, lăsându-i pe ceilalți, în mod nejustificat, în afara oricăror măsuri de protecție. Din această cauză, față de ei, proiectul apare a fi discriminatoriu.

Nu se poate pune probleme unei decalări a protecției acestora, întrucât toți au o situație asemănătoare, astfel încât li se cuvine o protecție asemănătoare.

2. La art.2, în locul adjectivului "încheiate" din rândul 1, propunem o terminologie mai adecvată "prelungite sau reînnoite". Aceeași situație și la art.3 rândul 1. Obiectul Legii nr.17/1994 nu a fost reglementarea **încheierii** acestor categorii de contracte ci **prelungirea celor existente**.

3. La art.13 literele j), k) și l), incidența art.6 asupra acestei soluții duce la situații juridice discutabile față de **subdobânditorul de**

bună-credință, creditorul bancar ori concesionar cărora opozabilitatea anulării titlurilor trebuie să derive expres din hotărârea instanței judecătorești unde aceste categorii ar trebui să figureze ca părți și nu în mod automat, prin efectul acestei ordonanțe. Textul ar necesita completări în acest sens.

4. La art.28 definiția suprafeței locuibile creează o incertitudine în ce privește holurile, deoarece este în contradicție cu aceea din prevederile Legii locuinței nr.114/1996, Anexa 1 Nota care o definește astfel:

"Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi".

Adăugarea holurilor - care potrivit aceleiași Note poate fi considerată doar suprafață utilă, deci dependință, este necorelată și cu noțiunea de "spații de circulație din interiorul locuinței" menționate în Notă și oricum ar necesita o definiție în raport cu celelalte noțiuni folosite în proiect în categoria de dependențe, cu caracter similar, ca "antreu, culoar".

5. Anexa nr.1 nu este consecventă în cuprinderea, fără discriminare sau omisiune, a categoriilor de persoane cu un statut similar.

PREȘEDINTE

Valer Dorneanu
Valer DORNEANU



București

Nr. 3179, 27 03 99