

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Locuința reprezintă pentru fiecare persoană centrul principal al vieții. Complexitatea contractelor de închiriere, precum și implicațiile sociale și economice ale acestora fac necesară o reglementare specială, prin norme derogatorii de la Codul Civil.

Proiectul de Ordonanță de urgență privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință a fost elaborat în scopul de a reglementa situația actuală a chiriașilor, astfel încât să se asigure stabilitatea drepturilor locative, precum și un nivel corespunzător al chiriei, pentru anumite contracte de închiriere. Urgența reglementării a fost determinată de necesitatea de a soluționa situațiile litigioase determinate de aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, mai ales după adoptarea Hotărârii Guvernului nr.11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice privind aplicarea acestei legi. De asemenea, urgența reglementării este justificată de faptul că la data de 8 aprilie 1999 expiră termenul prevăzut de Legea nr.17/1994

pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative.

Capitolul I este consacrat protecției chiriașilor care se asigură, în principal, prin prelungirea contractelor de închiriere aflate în curs de executare, inclusiv a contractelor de închiriere încheiate în cazul locuințelor redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora, pentru o perioadă de 5 ani sau, după caz, de 3 ani. Totodată, au fost prevăzute situațiile de excepție în care dispozițiile privind prelungirea contractelor de închiriere nu sunt aplicabile.

De asemenea, pentru a se asigura stabilitatea, în viitor, a drepturilor locative ale chiriașilor s-a prevăzut dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere. Refuzul proprietarului de a reînnoi contractul de închiriere trebuie să fie motivat, enumerându-se limitativ aceste motive, astfel încât să existe garanții că chiriașii nu vor fi evacuați abuziv. Pentru situația în care proprietarul intenționează să vândă locuința, s-a prevăzut dreptul de preempțiune la cumpărare.

Capitolul II reglementează schimbul obligatoriu de locuință, prevăzându-se că proprietarii au dreptul să ceară și să obțină mutarea chiriașilor din spațiile cu destinația de locuință dacă pun la dispoziția chiriașilor, cu chirie, o altă locuință corespunzătoare. În acest scop, locuința care I se oferă în schimb chiriașului trebuie să-I asigure o suprafață locuibilă minimă și numărul de camere la care este îndreptățit, potrivit legii, fără a putea fi obligat să se mute într-o locuință insalubră sau lipsită de dependențele strict necesare.

Capitolul III reglementează modul de stabilire și plată a chiriei. Astfel, s-a prevăzut tariful de bază lunar pentru calcularea chiriei în cazul locuințelor care aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu și căminele care aparțin societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și regiilor autonome. De asemenea, s-au prevăzut modalitățile în care, urmare

unor lucrări de modernizare și ridicare a nivelului de confort al locuinței, realizate de proprietar, se poate negocia noul nivel al chiriei, precum și condițiile minime obligatorii pentru locuința care se închiriază.

Exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate se manifestă și prin stabilirea liberă a nivelului chiriei în cazul locuințelor proprietate privată a persoanelor fizice, părțile având posibilitatea ca la încheierea contractului de închiriere să negocieze cuantumul chiriei.

În sfârșit, s-au prevăzut norme de protecție a chiriașilor cu privire la chirie. Astfel, pentru chiriașii din locuințele restituite în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora s-a prevăzut că nivelul chiriei nu poate depăși 25 % din venitul net lunar pe familie, în cazul în care acesta este sub nivelul salariului mediu net pe economie.

De asemenea, s-au reglementat aspectele privind modificarea chiriei și revizuirea acesteia în condițiile creșterii ratei inflației, fiind expres interzisă rezilierea contractului sau evacuarea chiriașului pentru motivul că acesta nu este de acord cu majorarea chiriei.

Față de cele prezentate mai sus, a fost întocmit proiectul de Ordonanță de urgență alăturat, pe care îl supunem Guvernului spre adoptare.

MINISTRU DE STAT,
MINISTRUL JUSTITIEI.
Valeriu Stoica
Valeriu Stoica

MINISTRUL LUCRARILOR PUBLICE
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI,
MINISTRU
Nicolae Noica
Nicolae Noica

SECRETAR DE STAT ȘEFUL DEPARTAMENTULUI
PENTRU ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA,

Vlad Kosca
Vlad Kosca