



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

nr. 2519 / P.S.G.  
Data 17.10.2005

Biroul permanent al Senatului  
Bp 347 / 12.10.2005

**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 și completarea Legii nr.152 din 15/07/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Legii nr.543 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.83/2003*, inițiată de domnii deputați Gabriel Sandu, Dan Mihai Marian și Cristian Alexandru Boureanu, aparținând Grupului parlamentar al PNL (Bp 347/2005).

### **I. Principalele reglementări**

Inițiativa legislativă parlamentară are în vedere modificarea și completarea *Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul includerii prevederii privind vânzarea locuințelor construite în vederea închirierii, la cererea chiriașilor acestora (art.20 lit.c și art.24 și următoarele din proiectul legii), precum și al abrogării dispozițiilor alineatului (2) al art.6<sup>2</sup>, potrivit cărora, locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile legii, „*fac obiectul exclusiv al proprietății publice*”.

Inițiatorii justifică reglementarea propusă prin faptul că propunerea legislativă va genera consecințe pozitive prin îmbunătățirea situației locative a tinerilor chiriași din locuințele ANL și prin obținerea de noi fonduri pentru proiecte de construcții viitoare.

## II. Observații și propuneri

1. Pornind de la faptul că, potrivit prevederii Constituției României, tinerii se bucură de un regim special de protecție și de asistență în realizarea drepturilor lor și având în vedere că sunt înregistrate multe cereri de locuință din parte unor tineri specialiști, aflați la începutul unei cariere profesionale și cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței, a fost implementat și pus în aplicare *Programul de construcții de locuințe pentru tineri*, destinate închirierii.

Cadrul juridic pentru aplicarea acestui program a fost creat prin următoarele acte normative:

- *Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;*

- *Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare.*

Obiectivul programului îl reprezintă crearea unui fond de locuințe la nivel local care să soluționeze, periodic, cererea de locuințe a unor tineri specialiști aflați la începutul carierei profesionale, evitând astfel migrarea și emigrarea acestora și asigurând integrarea lor din punct de vedere economic și social în colectivitățile în care își desfășoară activitatea profesională.

Principalele *caracteristici* ale programului sunt:

- construcția de locuințe se realizează prin programe de investiții publice;

- condiții de finanțare: proiectarea, la fazele studiilor de fezabilitate și de fezabilitate, care fundamentează necesitatea și oportunitatea, caracteristicile principale și indicatorii tehnico-economici ai investițiilor se finanțează din surse ale bugetelor locale; asigurarea utilităților și dotărilor edilitare se finanțează din surse ale bugetelor locale și din sursele agenților economici care exploatează rețele de utilități; proiectarea la fazele de proiect tehnic și detalii de execuție precum și execuția lucrărilor de C+M se finanțează din surse ale

bugetului de stat și/sau credite externe achiziționate și garantate de stat, prin Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului (MTCT) și ANL;

- *modalitatea de derulare*: MTCT, împreună cu consiliile locale, analizează și stabilesc, în funcție de solicitările de locuințe și terenurile de construcție disponibile, necesitatea și oportunitatea construirii de locuințe și elaborează împreună programe anuale de investiții; locuințele se amplasează pe terenuri aflate în patrimoniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în folosință gratuită la ANL pe durata de realizare a lucrărilor de construcții; după finalizarea construcțiilor, locuințele, împreună cu terenurile, trec în patrimoniul public al unităților administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale, care repartizează locuințele solicitanților, în regim de închiriere, în ordinea depunerii cererilor și în baza unor criterii care țin seama de situația locativă și socială a acestora; promovarea și finanțarea investițiilor privind construcțiile de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, se face în conformitate cu prevederile legale referitoare la investițiile publice, prin MTCT ca ordonator principal de credite și ANL ca autoritate de implementare; se realizează în marea lor majoritate, cu 1-2 camere, cu respectarea exigențelor minimale de dotare și confort prevăzute de lege.

Pentru utilizarea eficientă a fondului de locuințe construit sau aflat în diverse faze de execuție, precum și a resurselor de finanțare, în program s-au preluat construcții de locuințe în curs de execuție și nefinalizate datorită lipsei sau insuficienței surselor de finanțare, locuințe destinate accesului la proprietate al tinerilor și pentru care au renunțat la contractare din cauza imposibilității achitării prețurilor, precum și construcții cu altă destinație care, prin reabilitare, se constituie fond de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

Potrivit celor mai sus menționate, după finalizarea lucrărilor de construcție (lucrări realizate prin investiții publice, finanțate de la bugetul de stat prin MTCT și derulate prin ANL), locuințele respective se constituie patrimoniu public al unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate, administrat potrivit legii de către consiliile locale și exploatat în regim de închiriere;

În acest context evidențiem următoarele:

- Agenția Națională pentru Locuințe nu poate vinde locuințe care nu sunt în proprietatea sa și care sunt realizate prin investiții publice;

- cu sau fără prevederile alineatului (2) al art.6<sup>2</sup> din Legea nr.152/1998, locuințele respective nu pot face parte decât din domeniul public, fiind realizate prin investiții publice. Prevederile respective au fost introduse în ideea că, odată constituite ca patrimoniu public al unităților administrativ teritoriale, dacă nu se creează exclusivitate acestui regim juridic, consiliile locale (administratorii acestora) pot hotărî trecerea lor în domeniul privat pentru a le vinde, fiind abilitați în acest sens prin prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Eliminarea acestui articol ar putea conduce la deturnarea scopului programului, iar motivațiile date acestei inițiative nu sunt susținute de efectele previzibile sau imprevizibile care pot apărea.

Locuințele rămân în proprietate publică și nu se vor putea vinde decât în situația în care se trec în proprietate privată, prin voința administratorilor acestei proprietăți, consiliile locale. Aceste condiții nefiind precizate, dispozițiile cu privire la vânzarea locuințelor din inițiativa legislativă sunt neconstituționale deoarece: „*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* - Constituția României, art.136 alin.(4).

2. Finanțarea și construirea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, potrivit legii, *necesită un efort financiar major, atât din partea statului, cât și a autorităților publice locale* – direct și/sau prin instituțiile publice implicate ori în colaborare cu acestea – inclusiv prin credite interne/externe, astfel că, până la recuperarea investițiilor sau restituirea sumelor creditate pentru plata locuințelor și constituirea unui fond suficient de locuințe, destinate închirierii, pentru tinerii aflați, încă, în imposibilitate de a-și cumpăra locuință, în condițiile legii, nu s-ar putea face vorbire de vânzarea acestora.

Nimic nu împiedică, însă, ca, pe de-o parte, tinerii care ocupă astfel de locuințe, la momentul în care vor ajunge într-o situație mai favorabilă, să se orienteze pentru a-și construi/ cumpăra o locuință, în condițiile legii – eliberând locuința închiriată, în favoarea celor dezavantajați – iar pe de altă parte, ca, în cazul în care va exista un fond suficient de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, o parte din

acestea să poată fi propuse spre vânzare, în condiții avantajoase, chiriașilor acestora, de către instituțiile publice competente.

Din cele propuse prin inițiativa legislativă ar rezulta:

- obligația pentru instituțiile publice implicate de a vinde locuințele în discuție - ceea ce ar conduce la imposibilitatea constituirii sau menținerii, în prezent, a unui fond suficient de locuințe pentru tineri, destinate închirierii;

- unele inadvertențe în interpretare și aplicare, în sensul că solicitanții ar putea solicita și cumpăra, imediat după repartiție, locuințele destinate închirierii, deducându-se, totodată, că, de fapt, aceștia nu au aparținut sau nu mai aparțin categoriei celor dezavantajați, ocupându-le, astfel, în detrimentul acelor tineri care solicită sau așteaptă repartiția unei locuințe în regim de închiriere, neavând nici un fel de condiții de locuit și nici mijloacele financiare minime necesare cumpărării unei locuințe, în condițiile legii, ori închirierii potrivit dreptului comun.

**3.** Referitor la **art.I pct.2** din propunerea legislativă, considerăm că în textul *art.27* trebuia să se menționeze faptul că sumele rezultate din vânzarea locuințelor se virează la bugetul de stat sau bugetul local în funcție de sursa fondurilor din care au fost realizate aceste locuințe.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

Având în vedere considerentele de la pct.II, **Guvernul nu susține adoptarea propunerii legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,

  
**Călin POPESCU - TĂRICEANU**

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului