



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Nr. 3209 D.P.S.G.
Data 25.10.2006

Biro permanent al Senatului
Bp 401 126.10.2006

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind 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 Ștefan Motreanu, Dan Mihai Marian și de Cristian Alexandru Boureanu din Grupul parlamentar al PNL (Bp.401/2006).

I. Principalele reglementări

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare *amendarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL)*, după cum urmează:

- modificarea **art. 6² alin. (2)** astfel încât locuințele pentru tineri, destinate închirierii, să facă atât obiectul proprietății publice, **cât și al proprietății private**;

- inserarea a șase articole noi, respectiv **art. 22¹-22⁶**, care vizează instituirea, în sarcina titularilor dreptului de proprietate asupra locuințelor construite prin ANL, a obligației de a vinde aceste locuințe chiriașilor.

II. Observații și propuneri

1. Instituirea obligației de a vinde chiriașilor locuințe ar putea conduce la imposibilitatea menținerii unui fond suficient de locuințe destinate închirierii.

Construirea din fonduri publice a locuințelor destinate închirierii necesită un efort financiar major atât din partea statului, cât și a unităților administrativ-teritoriale.

Un deziderat important vizat de activitatea derulată prin ANL este acela al constituirii unui fond suficient de locuințe destinate închirierii persoanelor aflate încă în imposibilitatea de a-și cumpăra locuință în condițiile legii.

Nimic nu împiedică, însă, ca, pe de o parte, persoanele care ocupă astfel de locuințe, la momentul în care vor ajunge într-o situație 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 destinate închirierii, o parte din acestea să poată fi propuse spre vânzare, în condiții avantajoase, chiriașilor acestora, de către instituțiile publice/autoritățile administrației publice locale competente.

2. Fiind realizate prin investiții publice, locuințele destinate închirierii construite prin ANL trebuie să facă parte din domeniul public.

Prevederile alin. (2) al art. 6² - referitoare la locuințele pentru tineri destinate închirierii - au fost introduse întrucât odată constituite ca patrimoniu public - dacă nu se crea exclusivitate acestui regim juridic - s-ar fi putut hotărî, cu respectarea procedurii stabilite prin *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, trecerea în domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale și vânzarea acestora către chiriași.

Potrivit art. 10 alin. (2) din *Legea nr. 213/1998* trecerea din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel.

În acest context, apreciem că modificarea în sensul propus de inițiatori a regimului juridic al locuințelor pentru tineri destinate închirierii (construite prin ANL) nu ar trebui să aibă ca efect deturnarea scopului pentru care acestea au fost realizate, fără luarea în considerare a situației locative efective existente la nivelul diferitelor unități administrativ-teritoriale, ci locuințele respective ar trebui să rămână în domeniul public, să poată fi trecute în domeniul privat și, ulterior, vândute în ipoteza în care instituțiile publice/autoritățile administrației publice locale competente consideră oportună materializarea unui asemenea demers.

3. Menționăm că inițiatorii ar fi trebuit să aibă în vedere și corelarea textului propus cu dispozițiile care consacră autonomia locală, potrivit cărora consiliile locale (administratori ai domeniului public și privat local) au inițiativă și hotărăsc, în condițiile legii, în toate problemele de interes local.

Modificările aduse prin inițiativa legislativă regimului de proprietate al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, nu sunt esențiale, acestea rămânând în domeniul public (care nu se poate înstrăina). Se sugerează, însă, că acestea pot fi trecute în domeniul privat, în vederea vânzării, această decizie fiind însă, potrivit legii, la latitudinea proprietarului sau a administratorului patrimoniului public respectiv.

În contextul celor de mai sus, opțiunea chiriașilor de a-și cumpăra locuințe - **art. 22¹** - este inoperantă în condițiile în care consiliile locale, administratorii locuințelor respective, nu sunt de acord cu trecerea lor în proprietatea privată.

Mai mult decât atât, locuințele respective, fiind situate în clădiri colective, nu pot fi trecute în domeniul privat în mod individual, în proprietatea respectivă fiind inclusă și o cotă de proprietate comună aflată în indiviziune forțată, proprietate comună care nu poate avea două regimuri juridice diferite în același timp.

4. Cadrul normativ referitor la vânzarea locuințelor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale este creat deja prin *Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precum și prin alte acte normative conexe prin care se stabilesc procedurile complete și necesare în realizarea acestei acțiuni, cu delimitarea și definirea exactă a regimului juridic al proprietății asupra locuințelor și terenurilor aferente și a condițiilor de realizare a operațiunilor translativă de proprietate.

Prin această propunere legislativă inițiatorii fac abstracție de prevederile legale sus menționate și propun reglementări specifice numai pentru vânzarea locuințelor închiriate tinerilor, realizate prin Programul guvernamental derulat prin ANL.

5. În contextul în care s-a acceptat în unanimitate că *Programul de locuințe pentru tineri*, destinate închirierii, aflat în plină desfășurare, este un program viabil care asigură un sprijin real tinerilor în rezolvarea situației lor locative și că acesta trebuie continuat în perspectiva rezolvării și pe viitor a acestor deziderate, nu a fost identificată pe moment o formă

coerentă atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere tehnic pentru transpunerea în practică a ideii ca, prin același program, să se rezolve și accesul tinerilor la proprietate.

Posibilitatea vânzării către chiriași a acestor locuințe este studiată în prezent, impunându-se, însă, în primul rând, analizarea următoarelor aspecte:

- existența unui fond de locuințe suficient în raport cu solicitările tinerilor de închiriere a acestora;
- achitarea prealabilă a unor credite contractate de către ANL în scopul construirii locuințelor destinate închirierii de către tineri, în vederea asigurării respectării clauzelor contractuale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele prezentate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea inițiativei legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU-TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului