



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

3298  
30 10 2008

Biroul permanent al Senatului  
Bp 287 17.11.2008

**Domnule președinte,**

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

### **PUNCT DE VEDERE**

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege privind obligația statului de a asigura locuință pentru persoanele care locuiesc într-un imobil naționalizat care se retrocedează foștilor proprietari*, inițiată de domnii senatori Zoltan V. Puskas și Pete Ștefan din Grupul parlamentar al UDMR (Bp. 287/2005).

### **I. Principalele reglementări**

Prin această inițiativă legislativă parlamentară, se propune, astfel cum rezultă din art. 1, ca statul, prin organele administrației publice locale, să asigure o locuință persoanelor care, în urma retrocedării către foștii proprietari a imobilului în care au locuit, nu mai au posibilitatea de a închiria în continuare locuința respectivă.

Statul va crea, prin cumpărarea și construirea din fondurile bugetului de stat, un fond locativ destinat satisfacerii solicitărilor foștilor chiriași din imobilele retrocedate.

Repartizarea locuințelor ar urma să se facă de organele administrației publice locale pe baza unor criterii stabilite prin hotărâre a Guvernului.

### **II. Propuneri și observații**

1. Unul din pașii importanți în integrarea României în marea familie a statelor europene democratice l-a constituit adoptarea unei serii de legi cu

caracter reparator pentru persoanele care au avut de suferit în urma preluării abuzive a proprietăților de către statul totalitar.

În același timp, începând cu anul 1994, legiuitorul a manifestat o preocupare constantă pentru protecția persoanelor care, în baza unui contract de închiriere, ocupau imobilul restituit proprietarului prin procedurile administrative de drept comun (acțiune în revendicare) sau ca urmare a procedurilor instituite de diferite acte normative speciale reparatorii, adoptate începând cu anul 1995.

Astfel, potrivit art. 1 din *Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative*, contractele de închiriere, indiferent de proprietar, privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii conform Legii nr. 5/1973, precum și cele folosite de către așezăminte social-culturale și de învățământ, de partide politice, sindicate și alte organizații neguvernamentale, aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei legi, se prelungesc de drept pe o perioadă de 5 ani, în aceleași condiții. Potrivit art. 2 din același act normativ, contractele de închiriere având ca obiect aceleași suprafețe prevăzute în art. 1, existente la 1 ianuarie 1988, precum și cele încheiate și expirate după 1 ianuarie 1988, se reînnoiesc, în aceleași condiții, dacă chiriașul ocupă și în prezent spațiul locativ care a făcut obiectul închirierii.

2. Tot pentru realizarea protecției persoanelor care ocupau în calitate de chiriași fondul locativ de stat al unităților administrativ-teritoriale, precum și a celor care ocupau o locuință ce se restituia fostului proprietar, a fost emisă *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare*. Relevante în contextul discuției sunt prevederile art. 1, art. 2 și art. 7.

Art. 1 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999*, în formularea inițială, prevedea că durata contractelor de închiriere pentru suprafețele locative deținute de stat sau de unitățile administrative ale acestuia la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență, aflate în curs de executare, se prelungește de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență. Prin *Legea nr. 241/2001*, de aprobare a acestei ordonanțe de urgență, această prevedere legală a suferit unele modificări.

Astfel, în urma modificărilor ce i-au fost aduse acestui text legal, contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, prelungite sau reînnoite conform *Legii nr. 17/1994* și aflate în curs

de executare la data intrării în vigoare a acestei ordonanțe de urgență, se prelungesc pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acesteia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei. Totodată, se reține că, potrivit art. 7 din același act normativ, prelungirea contractelor de închiriere, realizată în baza prevederilor art. 1, rămâne valabilă și în cazul redobândirii imobilelor respective de către foștii proprietari sau de moștenitorii acestora după intrarea în vigoare a ordonanței de urgență.

Art. 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, în formularea inițială, dispunea că durata contractelor de închiriere încheiate, după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere în baza Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinație de locuință redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora anterior intrării în vigoare a ordonanței de urgență, se prelungeste, la cererea chiriașului, pentru o perioadă de cel mult 3 ani de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență.

Potrivit modificărilor ce i-au fost aduse acestui text prin Legea nr. 241/2001, contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinația de locuințe, proprietate a persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se prelungesc, la cererea chiriașilor, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență.

3. Principalul act normativ cu caracter reparator, având ca obiect restituirea în natură/prin echivalent a proprietăților (terenuri și/sau construcții) preluate abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, este Legea nr. 10/2001, rezultat al consultărilor avute în plan extern de România, consultări necesare pregătirii unei legislații adecvate aplicării în plan intern a cerințelor Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Legea nr. 10/2001 a reluat componenta socială de protecție a chiriașilor instituită de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, prin trimiterea la dispozițiile acestei ordonanțe, trimiteri cuprinse în art. 13 și art. 15 din lege. Aceste măsuri de protecție au fost menținute și prin recente modificări aduse acestui act normativ reparatoriu, prin Titlul I din *Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*.

Astfel, potrivit art. 13 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, republicată, în cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de lege sau prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

Drept urmare, pentru asigurarea protecției chiriașilor din imobilele care vor fi restituite în natură, Legea nr. 10/2001, republicată, a făcut trimitere la Ordonanța de urgență a Guvernului 40/1999 ale cărei prevederi se vor aplica și în cazul imobilelor respective.

Din punct de vedere al structurii logice art. 13 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, republicată, este o normă de trimitere. Aceasta înseamnă că, și într-o atare situație, proprietarii puși în posesia imobilelor în discuție vor respecta dispozițiile din acest act normativ (Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999) în ceea ce privește prelungirea contractelor de închiriere, reînnoirea acestora și plata chiriei.

4. Revenind la dispozițiile cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, semnalăm că potrivit art. 9 alin. (1), în cazurile prevăzute la art. 2-7 (deci inclusiv în situația unei suprafețe cu destinația de locuință, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat - ipoteză prevăzută de art. 2) între proprietari și chiriași se va încheia un nou contract de închiriere numai la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș, după caz. Tot astfel, potrivit art. 10 alin. (1) din același act normativ, în vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a acestei ordonanțe de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii. Totodată, se arată că notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Potrivit prevederilor art. 11 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor art. 10 alin. (1) atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere, iar neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

De menționat că actul normativ la care se face trimitere în cuprinsul art. 13 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, republicată, respectiv Ordonanța de urgență a Guvernului 40/1999 (având în vedere în mod deosebit prevederile art. 2 din acest act normativ) avea în vedere situația existentă la data adoptării sale. Cum Legea nr. 10/2001 nu poate însă reglementa situații juridice născute anterior intrării sale în vigoare, momentul de la care începe să curgă termenul de 5 ani va fi, evident, cel al restituirii în natură a imobilului. Altfel spus, numai din acest moment, al restituirii, al emiterii deciziei/dispoziției de restituire în natură, vorbim de un imobil proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat. Pentru aceste considerente

termenul de 5 ani, pe care se încheie noul contract de închiriere, începe a curge cel mai devreme de la data deciziei de restituire în natură. Acest termen (de 5 ani) vizează atât imobilele restituite prin procedură administrativă, cât și judecătorească.

5. De asemenea, art. 15 din Legea nr. 10/2001 conține dispoziții de protecție în favoarea persoanelor care ocupă imobile restituite prin procedură administrativă sau, după caz, judecătorească, acest text legal arătând la alin. (1), cât privește contractele de închiriere prevăzute la art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 (contracte ce urmează a fi încheiate între proprietarii recunoscuți de justiție și persoanele care au cumpărat locuința în baza *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului* și care o ocupă efectiv, în situația în care contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995, au fost desființate prin hotărâre judecătorească) că acestea se vor încheia pentru o perioadă de 5 ani.

Nu în ultimul rând, semnalăm că Ordonanța de urgență a Guvernului 40/1999, în cuprinsul Secțiunii a 2-a a Capitolului I, conține unele prevederi privind reînnoirea contractului de închiriere.

Astfel, potrivit art. 14 alin. (1) din același act normativ, la expirarea termenului de închiriere stabilit conform acestei ordonanțe de urgență, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeași perioadă, dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

Motivele pentru care proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere sunt expres și limitativ prevăzute în cuprinsul alin. (2) al art. 14, respectiv:

a) locuința este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, ale soțului, părinților ori copiilor oricărui dintre aceștia, numai dacă sunt cetățeni români cu domiciliul în România;

b) locuința urmează să fie vândută în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

c) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive în executarea contractului de închiriere;

d) în cazurile prevăzute la art. 13 lit. f)-i).

Potrivit art. 15 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, introdus prin Legea nr. 241/2001, în cazul chiriașilor care au primit notificarea pentru motivele prevăzute la art. 14 alin.(2) lit. a) și b) din ordonanța menționată și ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie și cărora

consiliile locale nu le-au putut pune la dispoziție o locuință corespunzătoare în termen de un an de la data cererii chiriașului, contractul de închiriere se prelungește pentru o perioadă de 6 luni de la data expirării sale.

6. Totodată, semnalăm că, tocmai în vederea asigurării urgente a unui fond de locuințe de închiriat la nivelul unor unități administrativ-teritoriale, destinat chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, a căror situație locativă s-a acutizat datorită incapacității fondului locativ construit de a prelua solicitările de locuință formulate de aceștia, pe fondul celerității de desfășurare a acțiunii de retrocedare a proprietăților, a fost adoptată *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național*.

Astfel, conform art. 1 din acest act normativ, fondul de locuințe destinat închirierii, necesar pentru aplicarea prevederilor art. 15 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se va constitui de către consiliile locale din acele unități administrativ-teritoriale care au înregistrat peste 10 cereri formulate de persoane evacuate ca urmare a aplicării legilor de restituire și care au fost aprobate până la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, prin:

a) redistribuirea cu prioritate a unor locuințe din fondul destinat închirierii, aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și devenite vacante pe perioada exploatării, inclusiv a unor astfel de locuințe disponibile din fondul construit prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii conform prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

b) distribuirea cu această destinație a cel mult 20% din numărul de locuințe nou construite conform prevederilor Legii nr. 152/1998 prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, la data finalizării și punerii în funcțiune a acestora;

c) construirea de locuințe sociale prin programe de investiții promovate pe plan local în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 au fost modificate și completate prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 68/2006, în sensul că, pentru chiriașii care au primit notificarea pentru motivele prevăzute la art. 14 alin. (2) lit. a) și b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 consiliile locale sunt obligate să le pună la dispoziție, cu prioritate, o locuință din fondul destinat închirierii, inclusiv

din fondul de locuințe sociale, în termen de un an de la data cererii chiriei; locuințele se pun la dispoziție numai celor care îndeplinesc criteriile de acces stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, republicate. Acești chiriași au prioritate la acordarea tuturor înlesnirilor prevăzute de legislația în vigoare pentru dobândirea unei locuințe proprietate personală. Se dorește, astfel, evitarea consecințelor grave asupra stării sociale a chiriașilor aflați deja în situația conjuncturală de a fi evacuați prin executare judecătorească și care nu au posibilitatea să-și achiziționeze o locuință în condițiile pieței.

7. În ceea ce privește **art. 6**, menționăm că dispozițiile acestui articol, referitoare la beneficiarul continuării contractului de închiriere, în caz de deces sau de părăsire definitivă a domiciliului de către titularul contractului de închiriere, se regăsesc deja la art. 27 din Legea nr. 114/1996.

8. Referitor la **art. 7** al inițiativei legislative, prin care se propune acoperirea cheltuielilor cu administrarea locuințelor din bugetele administrației publice locale, menționăm că, în conformitate cu prevederile art. 6 din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 45/2003 privind finanțele publice locale*, trecerea de către Guvern, în administrarea și finanțarea autorităților administrației publice locale, a unor cheltuieli publice, ca urmare a descentralizării unor activități, precum și a altor cheltuieli publice noi, se face prin lege, numai cu asigurarea resurselor financiare necesare realizării acestora, iar conform prevederilor art. 7 alin. (2) din aceeași ordonanță, veniturile bugetare nu pot fi afectate direct unei cheltuieli bugetare anume, cu excepția donațiilor și sponsorizărilor, care au stabilite destinații distincte.

9. Promovarea acestei propuneri legislative presupune un efort bugetar suplimentar din partea bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale, în condițiile în care acestea sunt deja implicate în acest domeniu, astfel:

- în conformitate cu prevederile art. 7 din *Legea locuințelor nr. 114/1996*, republicată, consiliile locale pot realiza locuințe pentru anumite categorii de persoane, printre care la lit. d) sunt stipulate "*alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale*", în categoria cărora pot fi incluse și persoanele care fac obiectul propunerii legislative. Persoanele menționate beneficiază de subvenții de la bugetul de stat de până la 30% din valoarea locuinței, de plata în rate lunare pe termen de 20 de ani a diferenței față de prețul final al locuinței, cu o dobândă de 5% anual;


- potrivit prevederilor art. 44 din legea menționată mai sus, precum și ale art. 15 și art. 26 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, autoritățile administrației publice locale sprijină categoriile de persoane ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie prin repartizarea de locuințe sociale și stabilirea unui nivel maxim al chiriei de 10% din venitul lunar calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei este subvenționată de la bugetul local al unităților administrativ-teritoriale unde este situată locuința;

- în conformitate cu prevederile art. 14 din *Legea nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale*, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București acoperă integral chiria pe o perioadă de până la 3 ani, pentru persoanele în vârstă de până la 35 de ani, aflate în imposibilitatea cumpărării unei locuințe.

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

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

Cu stimă



**Călin POPESCU - TĂRICEANU**

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului