



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

771
29 03 2007

Biroul permanent al Senatului
Bp 40 13 04 2007

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea și modificarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989*, inițiată domnul senator Vasile Ioan Dănuț Ungureanu și de domnul deputat Gheorghe Chiper din Grupurile parlamentare ale PSD (Bp. 40/2007).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune *modificarea și completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, astfel încât chiriașii ale căror contracte de închiriere au expirat sau expiră în perioada următoare, care nu au putut negocia cu proprietarii noile contracte de locațiune cu termene acceptabile și în cuantumul de chirie stabilit prin lege, să fie exceptați de la evacuare o perioadă de minim 18 luni.

În acest interval de timp, autoritățile locale vor asigura plata către proprietar a diferenței dintre nivelul actual al chiriei și cel practicat pe piața imobiliară, în limita spațiului locativ normat.

Totodată, în perioada în care se acordă această prorogare a contractelor de închiriere, consiliile locale ale unităților administrativ-teritoriale vor pune la dispoziția locatarilor, locuințe în conformitate cu normele locative în vigoare.

II. Propuneri și observații

1. Legea nr. 10/2001 este rezultatul 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 a măsurilor de protecție a chiriașilor instituite prin *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe*, prin trimiterea la dispozițiile acestei ordonanțe, trimiteri cuprinse în art. 13 din lege. Aceste măsuri de protecție au fost menținute și prin modificările aduse acestui act normativ reparatoriu, prin Titlul I al *Legii 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, în cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de această 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 a făcut trimitere la *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999* ale cărei prevederi se vor aplica și în cazul respectivelor imobile.

Această înseamnă că, și într-o atare situație, proprietarii puși în posesia imobilelor în discuție vor respecta dispozițiile din acest act normativ în ce privește prelungirea contractelor de închiriere, reînnoirea acestora, stabilirea și plata chiriei.

Revenind la dispozițiile cuprinse în *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999*, semnalăm că, potrivit art. 9 alin. (1) din acest act normativ, în cazurile prevăzute la art. 2 -7, 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 din același act normativ, în vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului

său 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. Neplata chiriei nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

De menționat este că actul normativ la care se face trimitere în cuprinsul art. 13 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, respectiv Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, 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 să curgă cel mai devreme de la data deciziei de restituire în natură. Acest termen vizează atât imobilele restituite în procedură administrativă cât și judecătorească.

Semnalăm că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 conține unele prevederi privind reînnoirea contractului de închiriere.

Astfel, potrivit art. 14 alin. (1), 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 textului legal invocat, 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).

2. Apreciem că această inițiativă legislativă, raportată la prevederile constituționale actuale, se înscrie ca o gravă abatere de la textul constituțional care consacră principiul garantării proprietății private. Pe aceeași linie s-ar înscrie, la acest moment, orice alte soluții prin care s-ar propune indisponibilizarea imobilelor în discuție, respectiv prelungirea contractelor de închiriere la alte categorii de imobile decât cele care fac parte din fondul locativ de stat.

De reținut că, 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) și ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie și căror 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 data expirării sale. Propunerea legislativă reia oarecum inutil aceste prevederi, regăsite în cuprinsul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cu mențiunea că durata propusă – pentru prelungirea contractului de închiriere – este una mult mai mare, fiind nelimitată, minim 18 luni. Mai mult decât atât, actul normativ propus nu face nicio minimă distincție între persoanele care, datorită veniturilor obținute, a vârstei sau a stării de sănătate, nu ar putea să achiziționeze sau să închirieze un imobil în condiții normale, de piață, și care ar avea beneficiul deplin al măsurilor de protecție, și cele care ar avea aceste posibilități.

3. În cuprinsul inițiativei legislative se arată, la nivel de principiu, că, în vederea asigurării numărului de unități locative necesar persoanelor evacuate, urmează a fi luate următoarele măsuri:

- *achiziția prin licitație publică a unor pachete de spații locative, care să corespundă tehnic și funcțional, și să asigure cel puțin suprafața normată pe un membru de familie, quantumul chiriei fiind stabilit similar reglementărilor actuale ale legii;*

- *construirea de noi apartamente în blocuri finanțate din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe și din bugetele locale, care vor fi repartizate pentru închiriere persoanelor aflate în situația evacuării și pentru care se vor propune chirii determinate în același mod ca la punctul precedent;*

- *pentru asigurarea resurselor financiare din care să se finanțeze achiziția și construcția viitoarelor locuințe destinate mutării chiriașilor*

aflați în situația de a fi evacuați, consiliile locale vor stabili ca un procent de 3-5% din totalul veniturilor de la bugetul statului vor fi alocate pentru a asigura coparticiparea la aceste acțiuni, fonduri în același cuantum, rezultate din privatizările ce se realizează pe plan național.

Precizăm că *Guvernul a adoptat Ordonanța de urgență nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național.*

Potrivit actului normativ menționat, constituirea fondului de locuințe destinat închirierii, necesar pentru aplicarea prevederilor art. 15 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, se realizează prin:

- *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;

- *distribuirea cu această destinație a cel mult 20% din numărul de locuințe nou-construite* conform prevederilor Legii nr. 152/1988, cu modificările și completările ulterioare, prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, la data finalizării și punerii în funcțiune a acestora;

- *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.

Totodată, 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 chiriașului; locuințele se pun la dispoziție numai celor care îndeplinesc criteriile de acces stabilite în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996. Acești chiriași au prioritate la acordarea tuturor înlesnirilor prevăzute de legislația în vigoare pentru dobândirea unei locuințe proprietate personală.

În consecință, prin instituirea acestor măsuri legislative se dorește, evitarea consecințelor grave asupra stării sociale a chiriașilor aflați deja în situația conjuncturală de a fi evacuați prin executare judecătorească și care

nău au posibilitatea să-și achiziționeze o locuință în condițiile pieței. Menționăm că acest act normativ urmează să rezolve atât problema finanțării construirii de noi locuințe, cât și a modalităților concrete și realiste de realizare a acestora.

4. Întrucât consiliile locale au inițiativă și hotărâsc, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, acestor autorități revenindu-le, de altfel, inclusiv dreptul de a stabili prioritățile de cheltuieli ale unităților administrativ-teritoriale în raza cărora își desfășoară activitatea, având în vedere dispozițiile art. 8 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, (potrivit cărora autoritățile administrației publice centrale vor consulta, înainte de adoptarea oricărei decizii, structurile asociative ale autorităților administrației publice locale, în toate problemele care le privesc în mod direct, potrivit legii), apreciem că ar fi oportun ca, înainte de a se institui obligațiile formulate în propunerea legislativă, să fie consultată, în prealabil, Federația Autorităților Locale din România.

5. În ceea ce privește **alin. (7) al articolului unic**, precizăm că, potrivit principiului universalității menționat la alin. (2) al art. 7 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, și în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 8 din *Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările ulterioare* „veniturile bugetare nu pot fi afectate direct unei cheltuieli bugetare anume, cu excepția donațiilor, sponsorizărilor, care au stabilite destinații distincte”.

De altfel, nu se poate exprima necesarul de fonduri prin stabilirea unui procent din anumite surse de venit pentru alocarea de fonduri în vederea achiziționării sau construirii de locuințe pentru chiriașii aflați în situația de a fi evacuați.

De asemenea, trebuia precizat pentru ce an sau pentru ce ani este avută în vedere alocarea procentuală a fondurilor.

Potrivit prevederilor bugetare, veniturile totale ale bugetelor locale (exclusiv extrabugetare) aferente anului 2007 sunt în sumă de 30.925,69 milioane lei.

Aplicarea prevederilor alin. (7) al articolului unic ar crea o influență negativă asupra bugetului local prin creșterea presiunii asupra cheltuielilor cu 1.237 milioane lei.

În conformitate cu prevederile art. 15 alin. (1) din Legea nr. 500/2002 „În cazurile în care se fac propuneri de elaborare a unor proiecte de acte normative a căror aplicare atrage micșorarea veniturilor sau majorarea

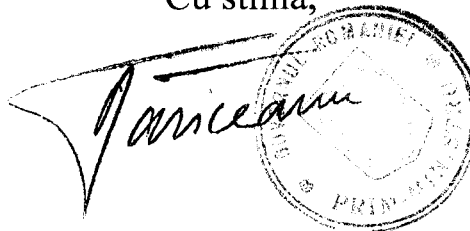
cheltuielilor aprobate prin buget, trebuie să se prevadă și mijloacele necesare pentru acoperirea minusului de venituri sau creșterea cheltuielilor".

Totodată, inițiatorii propunerii legislative nu precizează sursele financiare necesare aplicării măsurilor propuse, încălcându-se astfel dispoziția art. 138 alin. (5) din Constituția României, care prevede că „Nici o cheltuială bugetară nu poate fi aprobată fără stabilirea sursei de finanțare”.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Tăriceanu". To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "ROMANIA" at the top and "MINISTERUL FINANTELOR" at the bottom, with a central emblem.

Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului