



11 02 03-2009

AVIZ
referitor la propunerea legislativă
„ANTIGHETOU”

Analizând **propunerea legislativă „ANTIGHETOU”**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B11 din 04.02.2009,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect reglementarea construirii de locuințe cu o suprafață utilă cuprinsă între 20 și 30 mp, care să fie oferite la schimb persoanelor care locuiesc în locuințe cu suprafața utilă de maxim 10 mp, precum și procedura repartizării locuințelor în discuție și a vânzării acestora.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, deoarece cuprinde măsuri ce vizează regimul proprietății și al exproprierii, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Aplicarea măsurilor legislative propuse la art.6 și art.11 presupune cheltuieli suplimentare din bugetul de stat, cuantumul acestora nefiind cunoscut. Întrucât propunerea legislativă are influență directă asupra bugetului de stat, **este obligatorie solicitarea punctului de vedere al Guvernului**, în conformitate cu dispozițiile art.111 alin.(1) teza a doua din Constituția României, republicată, precum și aplicarea prevederilor art.15 din Legea nr.500/2002 privind finanțele publice, cu modificările ulterioare.

3. Din textul Expunerii de motive nu rezultă dacă s-a realizat **evaluarea preliminară a impactului pe care le produc** intervențiile legislative, aspect necesar potrivit art.6¹ și art.31¹ din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea

actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, soluțiile legislative propuse ar trebui să aibă în vedere și situația în care actualii proprietari ai locuințelor care urmează să fie dăruite au contractat credite imobiliare pentru plata acestora, aducând drept garanție reală ipotecară respectivele locuințe, și nu au plătit integral aceste credite.

4. La **titlu**, semnalăm că utilizarea substantivului „antighetou” este improprie, deoarece, pe de o parte, acest cuvânt nu face parte din fondul activ al limbii române iar, pe de altă parte, cuvântul „ghetou”, din care derivă, desemnează un „Cartier al unui oraș în care erau constrânși să trăiască evreii din unele țări”, potrivit Dicționarului Explicativ al Limbii Române editat de Academia Română, Institutul de Lingvistică „Iorgu Iordan”, publicat la București în anul 1998.

Ca urmare, având în vedere că, potrivit prevederilor art.39 alin.(1) din Legea nr.24/2000 republicată, cu modificările și completările ulterioare, **titlul actului normativ cuprinde obiectul reglementării exprimat generic**, propunem reformularea titlului.

5. În ceea ce privește redactarea articolelor, semnalăm că potrivit uzanței normative, alineatele trebuie identificate în cadrul articolelor prin cifre încadrate între paranteze.

6. La **art.3**, semnalăm că procedura de atribuire a contractului de achiziție publică pentru lucrările de construcție a noilor locuințe prin licitație publică poate depăși, în anumite cazuri, precum reluarea procedurii, contestarea sa, etc., termenul propus de maxim 90 zile. Propunem reanalizarea și reformularea normei.

7. La **art.4**, semnalăm că suprafețele utile propuse pentru locuințele care urmează a fi construite **nu respectă** suprafețele minimale prevăzute de Anexa nr.1 la **Legea locuinței nr.114/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare. O astfel de normă poate fi adoptată doar prin derogare de la Legea nr.114/1996, republicată.

8. La **art.6 alin.(1)**, pentru rigoarea normei, trebuie să se menționeze prin bugetul cărei instituții sunt alocate fondurile de la bugetul de stat necesare construirii de locuințe.

9. La **art.7**, semnalăm că norma este insuficient conturată, deoarece nu este prevăzută ipoteza în care locuința este în proprietate privată și, concomitent, face obiectul și al unui contract de închiriere. În această situație, cui se face oferta oficială de schimb, proprietarului sau chiriașului? Dacă oferta se face proprietarilor unor astfel de

locuințe, după efectuarea schimbului cu unele noi, aceștia nu pot fi obligați să le închirieze în aceleași condiții și termene, fără a le fi afectat dreptul de proprietate, care este garantat de Constituție. În acest caz, e posibil ca actualii chiriași să rămână și fără imobilul în care locuiesc în prezent cu chirie.

Totodată, apreciem că pentru a se realiza obiectivele specificate în Expunerea de motive, precum și pentru a se evita posibile abuzuri sau excese, ar trebui ca norma să fie dezvoltată, astfel încât să nu poată beneficia de locuințele care fac obiectul propunerii legislative, persoanele sau familiile care:

- a) dețin în proprietate o locuință;
- b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință.

10. La art.8, apreciem că soluția exproprierii silite pentru cauză de utilitate publică a proprietarilor locuințelor cu suprafață utilă de maxim 10 m.p. care refuză schimbul cu noile locuințe construite, trebuie să fie reanalizată, deoarece, conform prevederilor art.1 din Legea nr.33/1994, „Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face **numai pentru cauză de utilitate publică**, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească”, lucrările de utilitate publică fiind prevăzute în mod expres în cadrul art.6 din respectiva lege.

În ceea ce privește ipoteza de la alin.(2) în care proprietarii expropriați refuză oferta de schimb, este de reflectat dacă despăgubirea acestora constă în contravaloarea locuinței expropriate sau a locuinței nou construite care a fost oferită la schimb.

Ca urmare, este necesară corelarea normei cu prevederile Legii nr.33/1994.

11. La art.9, semnalăm că nu este luată în calcul și situația în care într-un imobil există atât locuințe cu suprafață utilă de maxim 10 m.p., cât și locuințe care au o suprafață mai mare. În această situație, norma propusă devine inaplicabilă.

Totodată, pentru precizia normei, este necesar să se precizeze tipul proprietății consiliilor locale în care vor intra imobilele cu locuințe cu suprafață utilă de maxim 10 m.p., respectiv dacă vor face parte din domeniul public sau privat al consiliilor locale.

12. La art.10 alin.(1), semnalăm că se creează paralelisme legislative, deoarece ipoteza construirii de locuințe pentru tinerii cu vârstă de maxim 35 de ani este prevăzută și de art.7 din Legea nr.114/1996, astfel: „Consiliile locale pot realiza, din depozitele special constituite, locuințe cu suprafețele construite prevăzute în anexa nr.1 la prezenta lege, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate: a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani”.

Totodată, ipotezele juridice referitoare la construirea de locuințe pentru tinerii cu vârstă de maxim 35, inclusiv a închirierii locuințelor astfel construite, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de a fi vândute după expirarea acestei perioade, precum și procedura de repartizare a locuințelor sunt reglementate și de art.6² și următoarele din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

Norma de la **alin.(2)** trebuie reanalizată și reformulată, deoarece în anumite cazuri, nu se va putea respecta cota de 25% la care se face referire în text, fără a fi afectate planurile urbanistice zonale (PUZ) sau cele de detaliu (PUD), deoarece noile imobile nu se vor încadra urbanistic în zona înconjurătoare, urmând a depăși fie nivelul de etaje maxim în zonă, fie procentul de ocupare al terenului (POT).

13. La art.14, apreciem că norma este incompletă, nefiind vizată ipoteza în care, dacă titularii contractelor de închiriere nu vor să le cumpere, pot încheia o nouă locațiune, având în vedere că la art.13 alin.(1) este prevăzut un termen maxim al locațiunii de 5 ani.

Totodată, ar trebui precizate procedura și condițiile în care vor fi vândute de consiliile locale locuințele nou construite, după expirarea termenului de 5 ani pe care au fost închiriate persoanelor cu vârstă maximă de 35 de ani.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU



București

Nr. 118/27.02.2009

L. nr. 33/1994

M. Of. nr. 139/2 iun. 1994

Lege privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

(v. D.C.S.J. nr. VI/1999 (art.35-36) - M. Of. nr. 636/27 dec.1999; D.I.C.C.J. nr. LIII/2007 (art. 35) - M.Of. nr. 769/ 13 nov. 2007)

Legea locuinței

- 1 republicare M. Of. nr. 393/31 dec. 1997
Legea locuinței *) Republicată
- 2 modificări prin O.U.G. nr. 44/1998 M. Of. nr. 460/30 nov. 1998 *modifică art. 69 și anexa nr.2*
Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii locuinței nr.114/1996
respinsă prin L. nr. 603/2002 M. Of. nr. 830/18 nov. 2002
- 3 modificări prin O.G. nr. 73/1999 M. Of. nr. 419/31 aug. 1999 *abrogă la 1 ian. 2000 prevederile art. 63 alin. (1)*
Ordonanță privind impozitul pe venit
respinsă prin L. nr. 206/2002 M. Of. nr. 275/24 apr. 2002
- 4 modificări prin L. nr. 145/1999 M. Of. nr. 439/9 sep. 1999 *modifică art. 7 alin. (2), art.20 alin. (1) și (5), art.27, art.34 alin. (2) lit. b, art.35 alin. (2), art.42 alin.(1), art.48 lit.d, art.58 alin. (2) și (3), art.69, anexa nr.2; introduce alin.(3) și (4) la art.5, alin.(2) la art.13, alin. (9) la art.20, art.35_1, alin. (2) la art.56, alin. (4) și (5) la art.59, alin. (4) la art.62; abrogă art.7 alin. (3) și (4), art.70*
- 5 modificări prin O.U.G. nr. 127/1999 M. Of. nr. 455/20 sep. 1999 *abrogă art. 5 alin. (1), art.6, art.12 alin. (2)*
Ordonanță de urgență privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal pentru îmbunătățirea realizării și colectării veniturilor statului
aprobată cu modificări prin L. nr. 576/2001 M. Of. nr. 679/26 oct. 2001
(v. L. nr. 571/2003, O.G. nr. 92/2003)
- 6 modificări prin O.U.G. nr. 215/1999 M. Of. nr. 649/30 dec. 1999 *abrogă art. 5 alin. (3)*
Modificarea și completarea unor reglementări referitoare la taxa pe valoarea adăugată
respinsă prin L. nr. 285/2001 M. Of. nr. 306/11 iun. 2001
- 7 modificări prin O.U.G. nr. 17/2000 M. Of. nr. 113/15 mar. 2000 *abrogă art. 5 alin. (3)*
Ordonanță de urgență privind taxa pe valoarea adăugată
aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 547/2001 M. Of. nr. 676/25 oct. 2001
- 8 modificări prin O.U.G. nr. 22/2000 M. Of. nr. 129/28 mar. 2000 *modifică art. 5 alin. (2) și (4); introduce un alineat la art.7 după alin.(2)*
Ordonanță de urgență pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996
aprobată cu modificări prin L. nr. 250/2001 M. Of. nr. 296/6 iun. 2001
- 9 modificări prin O.U.G. nr. 98/2000 M. Of. nr. 302/3 iul. 2000 *modifică art. 20 alin. (1), alin.(7) și (8); introduce un nou alineat după alin.(9) al art.20*
Modificarea și completarea Legii 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, precum și a Legii locuinței nr. 114/1996
respinsă prin L. nr. 330/2001 M. Of. nr. 358/4 iul. 2001

- 10 modificări prin O.U.G. nr. 295/2000 M. Of. nr. 707/30 dec. 2000 *suspendă O.U.G. nr. 98/2000*
Ordonanță de urgență pentru suspendarea aplicării sau
abrogarea unor ordonanțe și ordonanțe de urgență ale
Guvernului
aprobată prin L. nr. 109/2001 M. Of. nr. 157/29 mar. 2001
- 11 modificări prin L. nr. 330/2001 M. Of. nr. 358/4 iul. 2001 *respinge O.U.G. nr. 98/2000*
Lege privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului
nr. 98/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr.
85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinaț
ie construite din fondurile statului și din fondurile unităților
economice sau bugetare de stat, precum și a Legii locuinței
nr. 114/1996
- 12 modificări prin O.G. nr. 76/2001 M. Of. nr. 540/1 sep. 2001 *abrogă art. 62 alin. (2)-(4)*
Ordonanță pentru modificarea și completarea Ordonanței
Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru
realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe
aprobată cu modificări prin L. nr. 734/2001 M. Of. nr. 807/17 dec. 2001
- 13 modificări prin L. nr. 603/2002 M. Of. nr. 830/18 nov. 2002 *respinge O.U.G. nr. 44/1998*
Lege privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului
nr. 44/1998 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996
- 14 modificări prin H.G. nr. 496/2004 M. Of. nr. 338/19 apr. 2004 *modifică cuantumul prevăzut la art.7
alin.(2)*
Hotărâre privind aprobarea normelor pentru stabilirea
cuantumului subvenției de la bugetul de stat ce se poate
acorda în anul 2004 categoriilor de persoane prevăzute la art.
7 din Legea locuinței nr. 114/1996
- 15 modificări prin O.U.G. nr. 42/2005 M. Of. nr. 463/1 iun. 2005 *abrogă, la data intrării în vigoare a
Statutului C.E.C. - S.A., art. 20*
Ordonanță de urgență privind instituirea unor măsuri de
reorganizare a Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. -
S.A. în vederea privatizării
aprobată prin L. nr. 285/2005 M. Of. nr. 917/13 oct. 2005
(v. O. nr. 979/2005 (M.F.P.) - M.Of. nr. 635/ 19 iulie 2005)
- 16 modificări prin L. nr. 285/2005 M. Of. nr. 917/13 oct. 2005 *aprobă O.U.G. nr. 42/2005*
Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului
nr. 42/2005 privind instituirea unor măsuri de reorganizare a
Casei de Economii și Consemnațiuni C.E.C. - S.A. în vederea
privatizării
- 17 completat prin L. nr. 62/2006 M. Of. nr. 268/24 mar. 2006 *introduce art.5_1, alin.(3) la art.63*
Lege privind completarea Legii locuinței nr. 114/1996
- 18 modificări prin O.U.G. nr. 51/2006 M. Of. nr. 566/30 iun. 2006 *abrogă art. 5_1 și art.63 alin. (3) introduse
prin L. nr. 62/2006*
Ordonanță de urgență pentru aprobarea Programului național
privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală
aprobată cu modificări prin L. nr. 12/2007 M. Of. nr. 43/19 ian. 2007
- 19 modificări prin L. nr. 230/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007 *abrogă art. 35 alin.3, art.35_1, art.36,
art.64, art.69, anexa nr. 2*
Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociaț
iilor de proprietari

- 20 modificări prin O.U.G. nr. 57/2008 M. Of. nr. 358/9 mai 2008 *modifică art. 42 alin. 1, art.43;
abrogă art.42 alin. 2*
Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari
aprobată prin L. nr. 233/2008 M. Of. nr. 750/6 nov. 2008
- 21 modificări prin L. nr. 233/2008 M. Of. nr. 750/6 nov. 2008 *aprobă O.U.G. nr. 57/2008*
Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2008 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari
- 22 completat prin O.U.G. nr. 210/2008 M. Of. nr. 835/11 dec. 2008 *introduce lit. i) și j) la art. 2, alin. 5 și 6 la
art. 5, art. 10_1, art. 35_1, art. 65_1 și
completează anexa nr. 1*
Ordonanță de urgență pentru completarea Legii locuinței nr.114/1996