



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

810
04.04.2007



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 Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe*, inițiată de domnul deputat Kerekes Karoly și de domnul senator Puskas Valentin Zoltan (Bp. 82/2007).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune completarea *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe*, cu modificările și completările ulterioare, prin care se urmărește „asigurarea protecției chiriașilor cărora le-au fost prelungite, prin acest act normativ, contractele de închiriere, împotriva procedurilor la care recurg proprietarii în vederea sistării furnizării energiei electrice, a gazului sau a prestării serviciilor de utilitate publică, făcând astfel nelocuibil imobilul închiriat”. În acest sens, se propune ca rezilierea unilaterală, din partea proprietarului, a contractelor de furnizare a energiei electrice, a gazului, precum și de prestare a serviciilor de utilitate publică să fie posibilă doar cu acordul scris al chiriașului.

II. Propuneri și observații

Scopul declarat al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 l-a reprezentat protecția temporară a chiriașilor, inclusiv în condițiile retrocedării imobilelor către foștii proprietari. Această protecție s-a realizat prin diverse modalități juridice, precum *prelungirea contractelor de închiriere* pentru o perioadă de 5 sau 3 ani, după caz, asigurarea stabilității, în viitor, a drepturilor lor locative prin acordarea dreptului chirieșului la *reînnoirea contractului de închiriere și crearea unor garanții împotriva unei evacuări abuzive*, precum și a unui drept de preemțiune în cazul în care proprietarul intenționează să vândă locuința.

Legiuitorul a căutat să mențină, în acest caz, un just echilibru între interesele proprietarului și cele ale chirieșului, care să dea ambelor părți posibilitatea exercitării concomitente atât a atributelor derivate din dreptul de proprietate, cât și a celor rezultate din drepturile locative.

Legea cadru în materia închirierii locuințelor o reprezintă *Legea locuinței nr. 114/1996*, care instituie o serie de drepturi și obligații, atât pentru proprietari, cât și pentru chirieși. Astfel, printre obligațiile care incumbă proprietarului, prevăzute la art. 28 din Legea nr. 114/1996, se regăsesc și acelea care-l obligă pe proprietar de a lua toate măsurile pentru menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței și de a întreține în bune condiții instalațiile de alimentare cu apă, de canalizare, instalațiile de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații telefonice.

Astfel, contractului de închiriere, reînnoit prin lege, i se aplică prevederile din legea cadru, respectiv Legea nr. 114/1996. În cazul nerespectării de către proprietar a obligațiilor care-i revin, chirieșul se poate adresa instanței judecătorești.

Pe de altă parte, contractul de prestare a serviciilor de utilități publice reprezintă acel act juridic prin care se reglementează raporturile dintre operator și utilizator cu privire la furnizarea, utilizarea, facturarea și plata serviciilor de utilitate publică. În majoritatea acestor contracte de prestare a serviciilor de utilități publice este obligatorie, pentru încheierea lor, prezentarea de către consumator a actului de proprietate, iar cauzele de încetare sunt prevăzute în cuprinsul acestor contracte.

Considerăm că ar fi posibil, în vederea protejării chiriașilor, introducerea, în chiar cuprinsul contractului de închiriere a unei clauze în sensul dorit de inițiatori, respectiv, pe perioada contractului de închiriere a locuinței să nu fie posibilă rezilierea unilaterală, din partea proprietarului, a contractelor de prestare a serviciilor de utilități publice.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului