

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1 Titlul actului normativ

Lege pentru aprobarea Ordonanței Guvernului pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale	Prin aspectele și implicațiile de ordin social și economic, soluționarea problemelor legate de locuire constituie un obiectiv important în Programul de Guvernare al fiecărei țări. România prezintă sub acest aspect una din cele mai grele situații de locuire dintre țările europene. Majoritatea solicitărilor de locuințe sunt efectuate de tineri și familii de tineri și nu sunt rezolvate datorită discrepantei dintre puterea de cumpărare a populației și prețurile locuințelor, precum și datorită lipsei unui fond locativ destinat închirierii. Această situație a impus luarea de măsuri cu caracter strategic în vederea rezolvării problemei locuirii segmentului de populație constituit de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, prin construcția de locuințe destinate închirierii celor cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Această măsură asigură stabilitatea tinerilor specialiști, evitând migrarea și emigrarea acestora, prin crearea unor condiții de locuit convenabile. Construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii se realizează printr-un Program guvernamental derulat de Agenția Națională pentru Locuințe, instituție de interes public pentru dezvoltarea construcției de locuințe la nivel național și are, în principal, următoarele caracteristici: • locuințele se construiesc cu finanțare din fonduri ale bugetului de stat, inclusiv din credite externe; • repartizarea și închirierea locuințelor se asigură de către consiliile locale pe baza unor criterii aprobate de Guvern; • locuințele fac obiectul exclusiv al proprietății publice și nu se vând; • pe primii 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere și chiar după această perioadă, până la data împlinirii vârstei de 35 de ani de către titularul contractului, nivelul chiriei este cel stabilit pentru locuințele din fondul de stat, sub
--	---

	nivelul unor chirii reale; • după 5 ani de la data închirierii și după împlinirea vârstei de 35 de ani de către titularul contractului, chiria se recalculează la nivelul real, incluzându-se în aceasta cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale. Atât autoritățile administrației publice locale, cât și unele inițiative legislative ale unor parlamentari sau grupuri parlamentare promovează ideea de a reglementa printr-un act legislativ-normativ posibilitatea de cumpărare a locuințelor realizate prin <i>Programul de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii</i>, de către chiriași.
2. Schimbări preconizate	În perioada 2001-2004, pornind de la Programul de Guvernare care prevedea realizarea a 38.000 de locuințe pentru tineri, au fost promovate fără prioritizare din punct de vedere al acoperirii în surse de finanțare o serie de obiective de investiții care depășesc cu mult acest număr de locuințe, efortul bugetar fiind disipat în executarea unor lucrări fără șanse reale de a fi finalizate. În acest context, pentru ca măsura de sprijinire a tinerilor și familiilor de tineri în asigurarea accesului la o locuință să fie continuată și autosusținută este necesar ca după o anumită perioadă, în care aceștia vor avea posibilitatea să-și acumuleze sursele financiare necesare, să li se asigure posibilitatea de a-și cumpăra locuințele construite și repartizate în cadrul Programului de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, dezvoltat de ANL. Această măsură va fi benefică și pentru dezvoltarea în continuare a programului respectiv, în condițiile în care sumele obținute din vânzarea locuințelor către chiriași se prevăd a fi acumulate de Agenția Națională pentru Locuințe și utilizate pentru finanțarea unor alte locuințe pentru tineri, destinate închirierii. Vânzarea locuințelor se face conform legii cu respectarea următoarelor condiții obligatorii: a) prețul locuinței se achită integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate; b) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia -, pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri, destinate închirierii;

c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia -, să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță;

d) valoarea locuinței se stabilește de autoritățile administrației publice locale sau de operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, potrivit legii, în baza evaluării realizate de către o persoană fizică sau juridică autorizată, selecționată de unitatea de administrare potrivit prevederilor legale privind achizițiile publice, dar nu mai mică decât valoarea de inventar actualizată la zi conform prevederilor legale în vigoare la data vânzării. La evaluare nu va fi luat în considerare plusul de valoare adus locuinței prin lucrări efectuate de către chiriaș pe cheltuială proprie, cu respectarea prevederilor legale. Pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează, potrivit legii, vânzarea beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea locuinței, comision care se include în prețul locuinței;

e) în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în prețul locuințelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuințelor pe care le deservesc.

f) locuințele nu pot fi înstrăinate de proprietari prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora, condiție suspensivă a dreptului de a dispune de proprietate, care se va consemna la înscrierea acestuia în Cartea Funciară în condițiile legii;

g) venitul mediu pe membru de familie la data vânzării al titularului contractului de închiriere a locuinței să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

S-a clarificat prin lege modalitatea de realizare a unor programe speciale de construcție de locuințe destinate închirierii, în mod exclusiv, unor tineri specialiști din învățământ sau sănătate.

Locuințele pentru tineri destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sistemul de învățământ sau sănătate nu pot fi vândute, având în vedere că aceste locuințe sunt exploatate în mod similar locuințelor de serviciu, fiind situate în incinta sau în apropierea unităților în care își au activitatea solicitanții. În acest context, respectivele locuințe trebuie să rămână exclusiv în proprietatea publică.

La solicitarea instituțiilor din sectorul de apărare

	națională, ordine publică și siguranță națională, a altor instituții din administrația publică centrală, a autorităților administrației publice locale, precum și a unor persoane juridice cu capital privat, Agenția Națională pentru Locuințe poate dezvolta programe de construcții de locuințe proprietate privată prin credit ipotecar, destinate în mod exclusiv personalului acestora, prin convenții încheiate cu aceștia.
3. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 3-a Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic	Dezvoltarea fondului de locuințe.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Toți beneficiarii locuințelor construite prin program, care își cumpără locuințele deținute cu chirie, se stabilesc în zona de rezidență în care s-au integrat din punct de vedere profesional.
3. Impactul social	Programul de construcție de locuințe își menține caracterul de program social, prin acesta construindu-se în continuare locuințe destinate închirierii tinerilor. Beneficiarii locuințelor construite prin program, pot cumpăra locuințele deținute cu chirie numai în zona în care își desfășoară activitatea socio-profesională. Prin excepție, locuințele destinate închirierii în mod exclusiv unor tineri specialiști din învățământ sau sănătate nu pot fi vândute, având în vedere că nu pot fi satisfăcute în timp toate cererile provenite din aceste domenii de activitate, caracteristica principală a acestor programe fiind asigurarea de locuințe în apropierea locului de muncă al solicitanților. Construirea de locuințe proprietate privată destinate în mod exclusiv personalului din instituții cu capital privat, personalului unor instituții din administrația publică centrală, precum și al autorităților administrației publice locale se face pe terenuri deținute de respectivele instituții sau autorități.
4. Impactul asupra mediului	Actul normativ nu se referă la acest subiect
5. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului de stat consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Indicatori	An curent	Următorii 4 ani			Media următorilor 5 ani, după anul curent
1	2	3	4	5	6
1.Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a)bugetul de stat, din acesta: -impozit pe profit -impozit pe venit b) bugete locale: -impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale -contribuții de asigurări	Nu este cazul				
2.Modificări ale cheltuielilor bugetare din care: a) bugetul de stat, din acesta: -cheltuieli de personal -bunuri și servicii b) bugete locale: -cheltuieli de personal -bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale - cheltuieli de personal - bunuri și servicii	Nu este cazul				
3.Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Nu este cazul				
4. Propuneri pentru acoperirea creșterilor de cheltuieli	Nu este cazul				
5. Propuneri pentru acoperirea scăderilor de venituri	Nu este cazul				

6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul
7. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Nu este cazul
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Nu este cazul
4. Evaluarea conformității	Nu este cazul
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 6-a Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, instituite de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectivul proiectului de	Nu este cazul

act normativ	
3.Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	S-a ținut cont de prevederile art.8 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, respectându-se și procedurile instituite de Hotărârea Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative.
4.Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Actul normativ nu se referă la acest subiect
5.Informații privind avizarea de către: a)Consiliul legislativ b)Consiliul Suprem de Apărare a Țării c)Consiliul Economic și Social d)Consiliul Concurenței e)Curtea de Conturi	Actul normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ, prin avizul nr.1072/08.08.2007.
6.Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost întreprinse demersurile legale prevăzute de art.5 alin.(3) din Regulamentul privind procedurile la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de acte normative spre adoptare, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.50/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățeanului sau diversității biologice	Actul normativ nu se referă la acest subiect
3. Alte informații	Nu au fost identificate

Secțiunea a 8- a. Măsurile de implementare

1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrative publice centrale și/sau locale- înființarea sau extinderea competenței instituțiilor existente	Nu este cazul
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege în vederea aprobării Ordonanței Guvernului pentru modificarea și completarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare, în temeiul art.1 pct.III poz.3 din Legea nr.266/2007 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe.

~~PRIM-MINISTRU~~
Tăriceanu
CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU