



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

2818 U.P.S.R.
Data 26.10.2007

Biro-ul permanent al Senatului
Bp. 470, 15.11.2007

Domnule președinte,

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
794, 6.11.2007

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 254 din 21/10/1996, republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 393 din 31.12.1997, privind Legea Locuinței*, inițiată de domnul deputat independent Nati Meir (Bp. 470/2007).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune modificarea și completarea *Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare* astfel încât:

- să beneficieze de prioritate în cumpărarea unor locuințe construite de consiliile locale și persoanele care au o vechime dovedită de cel puțin 1 an pe cartea de muncă, fiecare, sau care desfășoară o activitate economică aducătoare de profit de cel puțin 2 ani;

- rezilierea contractului de închiriere la cererea chiriașului să se facă cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 30 de zile calendaristice (față de 60 de zile cât este în prezent);

- evacuarea chiriașului să se facă în momentul rezilierii contractului de închiriere;

- chiriașul să fie obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la momentul evacuării;

- chiriașul, dacă se opune la evacuare, să plătească chiria prevăzută în contractul de închiriere, pentru lunile restante până la data rezilierii contractului, iar după această dată, dacă mai folosește locuința închiriată, să plătească dublul chiriei lunare calculate până la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești de evacuare.

II. Propuneri și observații

1. Menționez faptul că statul sprijină construcția de locuințe sociale prin transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu această destinație în bugetul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, prin legea bugetului de stat și numai pentru decontarea lucrărilor de construcții montaj executate.

Accesul la locuințele sociale îl au categoriile de persoane al căror venit mediu net lunar pe membru de familie se situează cu *20% sub limita minimă de venit*. Limitele de venit mediu net lunar pe membru de familie se stabilesc anual, prin hotărâre a Guvernului.

Accesul la proprietate a categoriilor de persoane în noua ordine de prioritate propusă prin inițiativa legislativă nu înlesnește accesul unor categorii defavorizate, tinerii căsătoriți de cel puțin doi ani reprezentând o categorie socială care nu este defavorizată.

2. Considerăm că, prin simpla completare a **art. 7 alin. (1) lit. a)** cu o condiție suplimentară privind durata minimă a căsătoriei sau prin modificarea termenului de notificare prevăzut la **art. 24 alin. (1) lit. a)** nu s-ar rezolva problema lipsei de locuințe și nici nu înțelegem efectul pe care l-ar avea asupra dinamicii construcției de locuințe lărgirea sferei persoanelor ce pot beneficia de locuințe construite din depozitele special constituite, realizate de consiliile locale, conform propunerii de la **art. 7 alin. (1) lit.b¹)**.

Pe de altă parte, însă, introducerea, între categoriile de persoane cu vocație la obținerea unei astfel de locuințe, a categoriei persoanelor „*care au o vechime dovedită de cel puțin 1 an pe cartea de muncă, fiecare, sau care desfășoară o activitate economică aducătoare de profit de cel puțin 2 ani*”, golește de sens și de conținut orice enumerare ulterioară, bazată pe ideea de sprijin sau stimulare a unor categorii sociale, de vreme ce lit.b¹) include cvasi-totalitatea populației majore a României. A acorda unei persoane, doar pentru că este angajată cu carte de muncă sau desfășoară o activitate din care obține profit, dreptul de a beneficia de cumpărarea unei locuințe din fondul realizat de consiliul local, la prețuri controlate, înseamnă a îndepărta în mod vădit legea de la scopul ei.

3. Modificarea **art. 25** nu se justifică, deoarece în forma actuală art. 25 exprimă ideea că nici un chiriaș nu poate fi evacuat în lipsa unei hotărâri judecătorești irevocabile. Citit în continuarea art. 24 pe care îl și completează, art. 25 presupune în mod evident rezilierea contractului de închiriere, pentru motivele și în condițiile art. 24.

Precizăm că rezilierea are caracter judiciar, nu operează de drept; partea trebuie să se adreseze instanței judecătorești, care are dreptul de a verifica și aprecia cauzele rezoluțiunii.

Or, art. 25 din lege tocmai această idee exprimă, și anume faptul că un chiriaș poate fi evacuat numai după declararea rezoluțiunii, prin hotărâre irevocabilă.

Alin.(2¹) al aceluiași articol urmărind sancționarea chiriașului „care se opune evacuării”, este în contradicție cu **alin. (2)**. Chiria se datorează până în momentul evacuării, potrivit alin.(2), în timp ce potrivit alin. 2¹, „până la data rezilierii contractului”. În ipoteza descrisă de alin. (2¹) – chiriașul se opune la evacuare – între data rezilierii și data evacuării se datorează dublul chiriei lunare.

Considerăm că introducerea unei astfel de „sancțiuni” în raporturile proprietar – chiriaș trebuie lăsată la latitudinea părților, atât sub aspectul cuprinderii ei în contract, cât și sub aspectul cuantumului.

4. La **art. 27** – în cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere – inițiatorul propune completarea lit. a) și b) cu o condiție suplimentară – care se regăsește și la lit. c) – aceea ca persoanele în favoarea cărora ar continua contractul să fi fost înscrise în contractul de închiriere. Or, lipsa acestei condiții din textul actual al lit. a) și b) nu este întâmplătoare: soțul/soția, descendenții și ascendenții titularului, dacă au locuit împreună cu titularul, au dreptul la „preluarea” contractului de închiriere, simpla situație de fapt a „locuirii”, plus calitatea de soț sau rudă fiind suficiente pentru a le îndreptăți la continuarea locațiunii. Nu aceeași este și situația „altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an” – prevăzută la lit. c) – și care, neavând calitatea de soț sau rudă, trebuie să fi fost „înscrise” în contractul de închiriere.

Prin urmare, soluția actuală a legii este pe deplin justificată și nu există nici o rațiune pentru care să fie schimbată în sensul propus de inițiator.

5. În concordanță cu propunerea de la art.7 – deși nu respectă aceeași ordine a enumerării – propunerea de modificare a **art. 42** ar avea și același efect: golirea de conținut a ideii de categorii protejate, de persoane îndreptățite la locuință socială, prin introducerea, în ordinea de preferință stabilită în prezent prin lege, a categoriei persoanelor „care au o vechime dovedită de cel puțin 1 an pe cartea de muncă, fiecare, sau care desfășoară o activitate economică aducătoare de profit de cel puțin 2 ani”, nerezultând în ce fel aceste criterii condiționează caracterul social al măsurii.

6. Propunerea legislativă nu respectă prevederile art. 31 din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, textul propunerii legislative neavând claritatea necesară, reglementările nou propuse fiind motivate doar circumstanțial, în sensul că nu există locuințe.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,


Călin POPESCU - TĂRÎCEANU



Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului