



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

11. 1501 /DPSG
D TA 25062006

SECRET
306, 7.07.2006

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 din Grupul parlamentar al UDMR, de domnii deputați Bentu Dumitru și Timar Liviu din Grupul parlamentar al PSD, de domnul deputat Furo Iuliu Ioan din Grupul parlamentar al PRM și de doamna deputat Lia Ardelean din Grupul parlamentar al PC (Bp. 111/2008).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare 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*, cu un nou articol, art. 44¹, 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.

Astfel, se propune ca rezilierea unilaterală, din partea proprietarului, a contractelor de furnizare a energiei electrice, a gazului, precum și a contractelor de prestare a serviciilor de utilitate publică să fie posibilă numai cu acordul scris al chiriașului.

II. Propuneri și observații

1. 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 ani sau 3 ani*, după caz, asigurarea stabilității, în viitor, a drepturilor lor locative prin acordarea dreptului chiriașului 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 chiriașului, care să dea ambelor părți posibilitatea exercitării concomitente atât a atributelor derivate din dreptul de proprietate, cât și a celor rezultate din drepturile locative.

Totodată, precizăm că 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 chiriași. 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, etc.

Astfel, contractului de închiriere, reînnoit prin lege, i se aplică prevederile din legea cadru, respectiv, *Legea nr. 114/1996*. În cazul nerespectării de către proprietari a obligațiilor care-i revin, chiriașul 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 aceste contracte.

Considerăm că ar fi posibil, în vederea protejării chiriașilor, introducerea, în chiar cuprinsul contractului de închiriere (și nu în cuprinsul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999) 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.

2. Precizăm că Guvernul a formulat un punct de vedere negativ la o propunere legislativă asemănătoare care a fost respinsă definitiv de către Camera Deputaților (L 306/2007).

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului