



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

PL 32/2013
169 / LP 88
31.01.2014

631 / 7.02.2014

Domnule președinte,

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. 152 din 15 iulie 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*”, inițiată de domnul deputat PNL Corneliu Mugurel Cozmanciuc și un grup de deputați aparținând Grupului parlamentar al PNL (Bp. 552/2013).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare modificarea art. 10 alin. (2) din *Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, propunându-se:

- acordarea posibilității de a achita prețul locuinței și în rate, în prezent fiind reglementat că acesta trebuie achitat integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

- eliminarea prevederii referitoare la condiția ca venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului de închiriere a locuinței, să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

Potrivit *Expunerii de motive*, adoptarea soluțiilor legislative preconizate „ar răspunde solicitărilor adresate în acest sens de titularii contractelor de închiriere și ar conduce la creșterea semnificativă a numărului de locuințe vândute și, implicit, a sumelor virate către A.N.L. care vor fi utilizate pentru finanțarea construcției de noi locuințe”.

II. Observații

1. Programul guvernamental pentru construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, implementat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), are ca scop rezolvarea problemei locuirii de către segmentul de populație constituit de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, ale căror surse de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Finanțarea programului se asigură din surse de la bugetul de stat și din credite externe acordate de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE), în baza unui Acord de împrumut semnat cu Guvernul României și ratificat de Parlament.

În acest context, menționăm că, pentru acordarea împrumutului, BDCE a impus anumite condiții de dezvoltare a programului, condiții care nu pot fi schimbate fără acordul expres al acesteia, sub sancțiunea sistării împrumutului și rambursării imediate a tuturor sumelor împrumutate.

Or, prin inițiativa legislativă se modifică condiția impusă de BDCE cu privire la achitarea integrală a prețului locuinței la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din sursele proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de acesta de la instituții financiare autorizate și, totodată, se abrogă o altă condiție impusă de BDCE, respectiv cea cu privire la venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al

titularului contractului de închiriere a locuinței, care impune ca acesta să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

2. În primă fază, o condiție esențială impusă de BDCE a fost ca locuințele pentru tineri să fie exploatate în exclusivitate în regim de închiriere și repartizate tinerilor în baza unor criterii stabilite de Guvern împreună cu autoritățile administrației publice locale. Nivelul chiriilor pe primii 5 ani de închiriere urma să fie unul modic, astfel încât, în perioada respectivă, tinerii să-și poată acumula sumele necesare pentru achiziționarea de pe piață a unor locuințe în proprietate.

Pentru ca sprijinirea tinerilor și familiilor de tineri în asigurarea accesului la o locuință să fie continuă și autosusținută, în urma consultării cu BDCE și primirii acordului acesteia, Guvernul a prevăzut ca, după o anumită perioadă, timp în care tinerii vor avea posibilitatea să acumuleze sursele financiare necesare, să li se asigure posibilitatea de a-și cumpăra propriile locuințe repartizate în cadrul programului. Acceptul BDCE a fost, însă condiționat de continuarea programului, prin:

- acumularea sumelor integrale, și nu în rate, rezultate din vânzarea locuințelor la nivelul ANL, sume din care să fie posibilă construirea unor noi locuințe, cel puțin în numărul și structura celor care au fost vândute;
- interzicerea revânzării locuințelor de către beneficiarii acestora pe o perioadă de minimum 5 ani de la data cumpărării, pentru a nu transforma vânzarea locuințelor într-o afacere imobiliară;
- vânzarea locuințelor numai către beneficiarii ale căror venituri nu depășesc un plafon maxim, constituit din venitul mediu pe economie.

3. Totodată, semnalăm faptul că, în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare*, „Se interzice oricărei persoane fizice, juridice sau entități fără personalitate juridică, ce nu este instituție de credit, să se angajeze într-o activitate de atragere de depozite sau de alte fonduri rambursabile de la public ori într-o activitate de atragere și/sau gestionare de sume de bani provenite din contribuțiile membrilor unor grupuri de persoane constituite în vederea acumulării de fonduri colective și acordării de credite/împrumuturi din fondurile astfel acumulate pentru achiziționarea de bunuri și/sau servicii de către membrii acestora”.

Conform alin. (5) al aceluiași articol, „*Banca Națională a României este abilitată să determine dacă o activitate reprezintă ori nu atragere de depozite sau alte fonduri rambursabile de la public, activitate bancară ori activitate de atragere și/sau gestionare de sume de bani provenite din contribuțiile membrilor unor grupuri de persoane constituite în vederea acumulării de fonduri colective și acordării de credite/împrumuturi din fondurile astfel acumulate pentru achiziționarea de bunuri și/sau servicii de către membrii acestora. Determinarea naturii activității, exprimată de Banca Națională a României, este obligatorie pentru părțile interesate*”.

4. Având în vedere cele prezentate, ANL nu se poate transforma într-o instituție care acordă credite fără să intre în procedurile monitorizate de Banca Națională a României, mai ales având în vedere că fondul de locuințe pentru tineri a fost finanțat din bugetul de stat.

Mai mult decât atât, creditarea de către ANL a unor persoane insolabile la bănci ar transmite toate riscurile de neplată a creditelor către ANL, tergiversând încasarea sumelor necesare construirii de noi locuințe.

5. În plus, insuficienta finanțare a programului impune vânzarea și recuperarea sumelor din vânzare pe termen scurt, așa încât să se asigure continuitate în dezvoltarea construcției de locuințe pentru tineri prin construirea de noi locuințe.

Or, în ceea ce privește sistemul de vânzare propus de inițiatori, considerăm că acesta nu permite recuperarea sumelor din vânzare într-un termen scurt, astfel încât să fie utilizate pentru derularea în condiții optime a programului de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii.

6. De asemenea, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, autoritățile administrației publice locale sau operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății sau unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, calculează valoarea de vânzare a locuinței și încheie contractele de vânzare. Prin aplicarea mecanismului propus se înțelege că aceste instituții se transformă în instituții de creditare, urmând să acționeze ca atare, în caz de neplată a ratelor lunare de către chiriașii care nu își achită datoriile.

7. Referitor la propunerea de eliminare a lit. g) de la art. 10 alin. (2) din lege, având în vedere că locuințele pentru tineri destinate închirierii nu se vând la prețul pieței, nu considerăm oportună eliminarea condiției conform căreia venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinței, trebuie să nu depășească cu 100% salariul mediu brut pe economie.

8. Menționăm că Guvernul a mai fost sesizat în vederea întocmirii punctului de vedere cu o inițiativă legislativă cu obiect de reglementare similar cu propunerea legislativă în discuție (intitulată *Lege privind modificarea Legii nr. 152/1998, înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*, inițiată de doamnele deputat Camelia Khraibani și Violeta Tudorie și domnii deputați Gheorghe Frățiciu, Ioan Axente și Gheorghe Roman – Grupul parlamentar al PSD (Bp. 609/2013).

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,


Victor-Viorel PONTA

Domnului senator George – Crin Laurențiu Antonescu

Președintele Senatului