

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Proiect de Lege privind aprobarea
Ordonanței Guvernului pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr. 152/1998
privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale	Având în vedere necesitatea asigurării accesului la locuire, care reprezintă o precondiție pentru exercitarea unor drepturi fundamentale de care trebuie să beneficieze orice persoană, prin aspectele și implicațiile de ordin social și economic, soluționarea problemelor legate de locuire a constituit, permanent, un obiectiv important în Programul de Guvernare al României, pe termen scurt și mediu. Premisele dezvoltării construcției de locuințe la nivel național, cu asigurarea de surse de finanțare la bugetul de stat, sunt date de numărul foarte mare de solicitări pentru obținerea unei locuințe în regim de închiriere, dar și de faptul că autoritățile publice locale nu dispun de suficiente resurse financiare, la nivel local, pe care să le distribuie către construirea de noi locuințe cu caracter social. În acest sens, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, principalele obiective ale A.N.L. constau în promovarea și dezvoltarea la nivel sectorial și național a unor programe privind construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construcția de locuințe sociale și de necesitate, construcția și/sau reabilitarea locuințelor distruse ori grav avariate, situate în zonele afectate de calamități naturale, construcția de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat, inclusiv prin concesiune de lucrări publice, în condițiile legii, construcția altor locuințe proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și intervenții la construcții existente, în aplicarea măsurilor stabilite prin programe guvernamentale. În prezent, principalul program implementat prin intermediul A.N.L. îl reprezintă construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii. Acest program are în vedere realizarea de locuințe destinate
--	--

tinerilor ale căror venituri nu le permit accesul la o locuință în condițiile pieței, în același timp constituindu-se un fond de locuințe la nivel local pentru a asigura mobilitatea tinerilor specialiști între localități la nivelul întregii țări. Prin acest demers se poate stimula tânăra generație să profeseze pe teritoriul României, limitând în astfel migrația specialiștilor către alte țări.

În ceea ce privește valoarea de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, aceasta se calculează de către autoritățile administrației publice locale sau de către operatorii economici în a căror administrare se află imobilele respective, precum și de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, sau de către unele unități aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorități, potrivit legii, și reprezintă valoarea de înlocuire pe metru pătrat, multiplicată cu suprafața construită efectiv, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia. Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice.

Astfel, prezentăm în detaliu modul de calcul al valorii de înlocuire așa cum este stabilit de prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Calculul mediei ponderate se face pe baza formulei:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i m_i}{\sum_{i=1}^n m_i},$$

în care:

- $\bar{x}$ reprezintă valoarea medie ponderată pe metru pătrat;
- x_i este valoarea/mp calculată ca medie aritmetică pe fiecare interval;
- m_i este suprafața construită desfășurată aferentă obiectivelor de investiții din fiecare interval de valori cu prag la 10 euro;
- $\sum_{i=1}^n m_i$ - reprezintă suprafața construită desfășurată totală aferentă tuturor obiectivelor de investiții pentru care Agenția Națională pentru

Locuințe a încheiat contracte de antrepriză în anul anterior.

În același mod, prezentat anterior se calculează valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior funcție de valoarea finală a acestora și valoarea de investiție medie ponderată pe metru pătrat pentru aceleași locuințe funcție de valoarea contractată inițial.

Conform modului de calcul precizat mai sus rezultă:

$$N = X \times Y, \text{ unde } Y = \frac{Z}{W}, \text{ în care:}$$

- N este valoarea de înlocuire pe metru pătrat, în euro, inclusiv T.V.A.;
- X este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, cu T.V.A., luând în calcul valorile obiectivelor de investiții pentru care s-au încheiat contracte de antrepriză în anul anterior;
- Y reprezintă coeficientul rezultat din raportul între valoarea medie ponderată pe metru pătrat a obiectivelor de investiții puse în funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru pătrat a valorii contractate la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe;
- Z este valoarea medie ponderată pe metru pătrat a obiectivelor de investiții puse în funcțiune în anul anterior în euro inclusiv T.V.A., luând în calcul valorile finale de investiție. W este valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul anterior în euro inclusiv T.V.A., calculată la valorile inițiale de investiție;

Pentru anul 2013, valoarea de înlocuire pe metru pătrat calculată conform celor menționate mai sus este de 326 euro/mp inclusiv T.V.A., valabilă până la data de 31 iulie 2014.

Cadrul legal existent permite vânzarea locuințelor până la data de 31 iulie 2014, de la aceea dată blocându-se vânzarea, fapt ce ar avea consecințe negative asupra tinerilor care dețin cu chirie o locuință și doresc să o achiziționeze. De altfel, în prezent mai mulți tineri se află în diverse etape al procesului de contractare a unui credit pentru achiziționarea unei locuințe.

Cu privire la modalitatea de stabilire a valorii de înlocuire a locuințelor pentru anul 2014, precizăm că în cursul anului 2013 a fost încheiat un singur contract de execuție, lucrări rest de executat încheiat de Agenția Națională pentru Locuințe cu un antreprenor, respectiv pentru finalizarea lucrărilor la 24 de locuințe cu o suprafață construită desfășurată de 1854 mp.

În vederea stabilirii valorii de înlocuire, se identifică următoarele:

Varianta 1 – În cazul în care se ia în calcul numai contractul de antrepriză rest de executat în anul 2013, rezultă o valoare de

	înlocuire de 188, 53 Euro/mp, aplicând modul de calcul valoare contract deîmpărțit la suprafața construită, valoare care nu poate fi considerată corect valoare de înlocuire deoarece, în valoarea contractului intră doar o parte din valoarea contractului obiectivului de investiție rest de executat, acest unic contract de antrepriză nepermițând calculul mediei ponderate a valorii de înlocuire. Menționăm că valoarea de înlocuire obținută este sensibil distorsionată de obiectul contractului încheiat în cursul anului 2013, în sensul că lucrările rest de executat constau în lucrări de arhitectură (finisaje) și instalații și nu reflectă un preț just aferent tuturor categoriilor de lucrări de construcții-montaj, fiind cunoscut faptul că ponderea lucrărilor de arhitectură și instalații pentru o parte din suprafața construită. Varianta 2 – În cazul în care se ia în calcul valoarea cumulată de construire a locuințelor ce au făcut obiectul contractului de antrepriză rest de executat încheiat în anul 2013, respectiv: execuție contract inițial 2010 – 605.870,14 euro inclusiv TVA + contract 2013- 309.310,47 euro inclusiv TVA, totalizând 915.181,61 euro inclusiv TVA . Astfel, raportat la 1854 mp (suprafața imobilului) rezultă o valoare medie ponderată de înlocuire de 493,62 euro/mp. Valoare de înlocuire este $493,62 \times 1,1268 = 556,25$ euro/mp. Această valoare nu poate constitui bază de calcul a valorii de înlocuire deoarece valoarea obiectivului de investiții estimat prin acest contract a intrat în calculul valorii de înlocuire pentru anul 2011 și de asemenea nu există cel puțin două contracte de antrepriză care să permită calculul mediei ponderate.
2. Schimbări preconizate	În acest sens, se propune modificarea prevederilor lit. a) și d) ale alin. (2) al art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv crearea cadrului legal pentru vânzarea locuințelor cu plata în rate și pentru reglementarea situației în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, care să permită calculul valorii de înlocuire. Se utilizează ca referință an de calcul, ultimul an în care s-au încheiat de către ANL cel puțin două contracte de antrepriză pentru a calcula corect valoarea de înlocuire. Completarea prevederilor legislative cu privire la constituirea valorii de înlocuire se motivează prin necesitatea stabilirii valorii de vânzare a locuințelor pentru tineri pentru anul 2014, în vederea acumulării de fonduri pentru susținerea în continuare a “Programului de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii” Fondurile constituite din vânzarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, sunt incluse în bugetul aferent acestui program, pentru asigurarea continuității programului de construcții locuințe pentru tineri,

destinate închirierii.

Având în vedere numărul mare de solicitări din partea tinerilor, se impune reglementarea unor măsuri care să accelereze procesul de vânzare a locuințelor astfel încât să se acumuleze fonduri pentru construirea de locuințe noi.

Ținând seama că elementele sus-menționate se impune adoptarea de măsuri imediate astfel încât să continue într-un ritm susținut programul de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii prin asigurarea unui buget corespunzător satisfacerii tuturor cererilor de locuințe.

Vânzarea locuințelor se va face și în rate lunare cu un avans de minim 15%. Achiziționarea locuințelor cu plata în rate lunare cuprinde o dobândă care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat.

În situația cumpărării locuințelor cu plata în rate transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare iar până la achitarea valorii de vânzare, locuința rămâne în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate, iar cele destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate în administrarea autorităților administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății ori în administrarea unor unități aflate în subordinea sau sub coordonarea acestor autorități, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele său; Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligațiilor de plată, datorează după acest termen majorări de întârziere. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată. Sumele achitate până la rezilierea contractului se constituie în venituri la ANL și urmează regimul prevăzut la art. 10 alin. (3) din Legea nr. 152/1998;

Modul de constituire și de plată al avansului, al ratelor lunare, inclusiv a ratei dobânzii, și a majorărilor de întârziere se stabilesc în Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi.

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate pe cote-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-

	părți de teren aferentă acesteia, pe durata existenței clădirii.
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.
1 ¹ . Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2. Impact asupra mediului de afaceri	Dezvoltarea construcției de locuințe va conduce la revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul locuințelor și execuția de lucrări de construcții. Dezvoltarea construcției de locuințe va atrage și îmbunătățirea activității tuturor societăților de construcții furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor.
3. Implicații sociale	Asigurarea unui fond de locuințe destinate închirierii.
4. Impact asupra mediului	Proiectul de act 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
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
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						
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						
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale						
4. Propuneri pentru acoperirea creșterilor de cheltuieli						
5. Propuneri pentru acoperirea scăderilor de venituri						
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7. Alte informații	La data de 21.07.2014 sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzarea a 10.070 locuințe, distribuite astfel: - 1 cameră: 40% - 2 camere: 55% - 3 camere: 5%. Din calculele efectuate, rezultă o suprafață medie echivalentă, per apartament, de 70,45 mp. În aceste condiții, rata lunară s-a determinat în următoarele ipoteze: • avans: 15% • perioada de rambursare a costurilor: 20 ani • curs valutar echivalent 1 Euro = 4,5 lei • valoarea de înlocuire: 328 Euro/mp					

	• dobânda reprezintă dobânda de referință BNR – 3,5%, la care se adaugă două puncte procentuale. Rata lunară calculată reprezintă 608,01 lei. În ipoteza în care se vând toate cele 10.070 locuințe în rate lunare, se încasează imediat 167.541.840,40 lei, din care: – sume încasate de ANL: 157.070.399,85 lei – autorități publice locale: 10.471.390,20 lei (comision 1% din valoarea de vânzare pentru publicitate imobiliară). Pentru anul 2014, se mai poate încasa suma de 24.490.642,80 lei din plata ratelor lunare luându-se în considerare perioada septembrie-decembrie 2014. Suma totală încasată, în această ipoteză, de ANL în anul 2014 reprezintă: $157.070.399,85 + 24.490.642,80 = 181.561.042,65 \text{ lei.}$ Începând cu anul 2015 se poate încasa, anual, suma de: $608,01 \times 12 \text{ luni} \times 10.070 = 73.471.928,40 \text{ lei.}$ Proiectul de act normativ nu generează impact asupra bugetului general consolidat.
--	--

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

1. Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții.	Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea ANL, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 <i>Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2014, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri</i>
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3. Măsurile normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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 act normativ	Nu este cazul.
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 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	Proiectul de act 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	Proiectul de act normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ prin avizul nr.852/2014.
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. 7 alin. (1) din Regulamentul privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009.
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	Proiectul de act 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 anexat, în vederea aprobării Ordonanței Guvernului pentru modificarea și completarea art.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

VICTOR - VIOREL PONTA

