

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1.

Titlul proiectului de act normativ

**Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență
pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea
Agenției Naționale pentru Locuințe**

Secțiunea a 2-a.

Motivul emiterii actului normativ

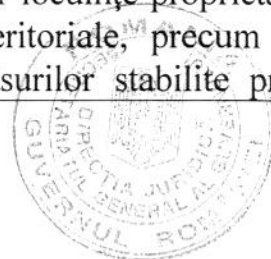
1.
Descrierea
situației
actuale

Locuirea este partea de politică publică a Guvernului care se modifică relativ la condițiile economice existente la un moment dat. Având în vedere necesitatea asigurării accesului la locuire a tuturor cetățenilor, 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.

Premisele dezvoltării construcției de locuințe cu caracter social la nivel național, cu asigurarea de surse de finanțare inclusiv 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 aloce către construirea de noi locuințe.

România va trebui să utilizeze cât mai eficient resursele puse la dispoziție ca răspuns la criza COVID-19, astfel încât transformarea preconizată a economiei să favorizeze tranziția către o economie durabilă, inclusiv în sectorul construcțiilor de locuințe.

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 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 vederea rezolvării problemei locuirii, pentru segmentul de populație constituit de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, cărora sursele de venit nu le permit achiziția unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței se derulează de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, prin Agenția Națională pentru Locuințe, programul guvernamental pentru construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reprezintă și principalul program implementat prin intermediul agenției. În cadrul acestui program sunt cuprinse inclusiv locuințele destinate exclusiv specialiștilor din sănătate și învățământ.

Scopul Programului de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, de la data aprobării acestuia, a fost acela de a rezolva problema locuirii segmentului de populație constituit de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, cărora sursele de venit nu le permit închirierea unei locuințe în condițiile pieței sau achiziția unei locuințe în proprietate, 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 astfel migrația specialiștilor către alte țări.

Finanțarea programului guvernamental pentru construcția de locuințe pentru tineri, inclusiv locuințele destinate exclusiv specialiștilor din sănătate și învățământ se realizează conform prevederilor art. 7 din lege, cu respectarea resurselor stabilite conform art. 6 din același act normativ. Astfel, sursele repartizate de la bugetul de stat pentru programul guvernamental se alocă, prin bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, și se completează cu surse reprezentate de sume încasate din vânzarea locuințelor pentru tineri, precum și sume rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, și care se virează lunar de către autoritățile publice locale sau de către autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății, către Agenția Națională pentru Locuințe.

În prezent, prin dispozițiile art. 8 alin. (1) din lege, tineri pot depune cereri pentru atribuirea unei locuințe realizate prin programul implementat de A.N.L. până la împlinirea vârstei de 35 ani și pot primi repartiții în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste. Însă, datorită unor probleme de ordin financiar și/sau tehnic ce pot să apară în derularea investițiilor, atât din partea autorității publice locale, cât și din partea A.N.L., acestea, deseori, nu se pot finaliza conform programelor stabilite inițial, astfel că, la data repartiției, foarte mulți solicitanți nu

mai îndeplinesc condițiile de acces la locuințele realizate prin intermediul A.N.L.

Pe de altă parte, prin dispozițiile art. 8 alin. (1³) din lege, se stipulează că numai „medicii rezidenți și medicii specialiști, precum și cadrele didactice calificate” pot depune cerere „și după împlinirea vârstei de 35 de ani” pentru repartizarea unei locuințe edificate prin intermediul A.N.L. În acest fel, celelalte cadre de specialitate din sănătate și învățământ nu pot solicita o locuință realizată prin programul implementat de A.N.L., după împlinirea vârstei de 35 ani, în localitatea în care este necesară desfășurarea activității profesionale, conducând la migrarea acestora către acele zone ale țării unde veniturile le pot asigura închirierea unei locuințe în condițiile pieței sau către alte țări.

Conform prevederilor art. 8 alin. (7) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, chiria stabilită pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, acoperă:

a) recuperarea investiției calculată din valoarea de înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, care se virează în contul A.N.L.;

b) o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor, pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;

c) o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor, care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

Chiria lunară rezultată se ponderează cu coeficienți funcție de:

– ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită conform prevederilor Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare,

– anul recepției la terminarea lucrărilor,

– veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni.

Modelul de calcul al chiriei se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință (definită conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare), multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condițiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vigoare la data stabilirii chiriei.

În conformitate cu art. 10 alin. (2) lit. d) și d¹) din Legea nr. 152/1998, valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către

autoritățile administrației publice locale și ale sectoarelor municipiului București 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. În cazul în care, în cursul anului anterior, A.N.L. nu a încheiat cel puțin două contracte de antrepriză cu antreprenorii, pentru stabilirea valorii de înlocuire se utilizează ca an de calcul ultimul an în care s-au încheiat cel puțin două contracte de antrepriză. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat astfel calculată se stabilește anual prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I. Pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare, unitățile prin care se efectuează vânzarea, potrivit legii, beneficiază de un comision de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, comision care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței, în prețul final de vânzare al acesteia. Valoarea de vânzare astfel stabilită, se ponderează cu un coeficient determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu lit. d²) a aceluiași articol 10 alin. (2) în situația în care valoarea stabilită conform lit. d¹) este mai mică decât valoarea de inventar a acestora, valoarea de vânzare a locuințelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale.

Prin aplicarea acestui mecanism, valoarea de înlocuire, calculată și aprobată anual, a înregistrat o creștere de la 1.916,42 lei/mp, inclusiv TVA, stabilită în anul 2019, la 2.996 lei/mp, inclusiv TVA, în 2020.

În acest context, se precizează că, în anul 2019 au fost achiziționate 622 u.l., pentru care s-au virat la A.N.L., 50.300.764,49 lei, iar în cursul

anului 2020 s-au achiziționat doar 315 u.l., suma totală virată fiind de 47.667.207,14 lei.

Conform datelor existente la nivelul Agenției Naționale pentru Locuințe, începând cu anul 2016 a început să scadă numărul de unități locative achiziționate, astfel:

Anul	Număr u.l. finalizate/an	Număr u.l. total finalizate/perioadă	Număr u.l. achiziționate	Număr total de locuințe finalizate cumulativ din anul 2001 până la anul la care a fost determinată procentual vânzarea
2001-2008	22.456	22.456	0	0,00%
2009	3.455	25.911	3	0,01%
2010	1.602	27.513	51	0,19%
2011	1.778	29.291	197	0,67%
2012	1.501	30.792	160	0,52%
2013	308	31.100	246	0,79%
2014	719	31.819	570	1,79%
2015	733	32.552	693	2,13%
2016	667	33.219	1.076	3,24%
2017	551	33.770	857	2,54%
2018	406	34.176	726	2,12%
2019	348	34.524	613	1,78%
2020	408	34.932	317	0,91%
TOTAL	34.932	34.932	5.509	15,77%

Plecând de la tendința de scădere a numărului de locuințe achiziționate de către chiriașii locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, din ultimii patru ani, a fost necesară modificarea mecanismului de stabilire a valorii de vânzare a locuințelor realizate prin programul implementat de Agenția Națională pentru Locuințe, să fie regândit astfel încât aceste locuințe să poată fi accesibile mai multor chiriași, iar sumele rezultate din vânzarea acestor locuințe să permită construcția de noi locuințe pentru tineri.

2. Schimbări preconizate

Prin prezentul proiect de ordonanță de urgență se propune modificarea prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să se asigure:

- repartizarea unei locuințe realizată prin programul guvernamental pentru construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, în termen de 60 luni după împlinirea vârstei de 35 ani,
- accesul oricărei categorii de specialiști din sănătate și învățământ la o locuință realizată prin programul guvernamental pentru construcția



de locuințe pentru tineri, destinate închirierii,

– reglementarea modului de calcul al chiriei pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, raportat la valoarea de investiție a construcției, comunicată de A.N.L. la finalizarea lucrărilor de construcții-montaj, astfel că se abrogă alin. (8¹) și (9²) ale articolului 8 din lege,

– reglementarea valorii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, raportat la valoarea de investiție a construcției, astfel încât să se asigure recuperarea sumelor investite de la bugetul de stat pentru realizarea investiției și utilizarea acestor sume pentru edificarea unor noi locuințe; valoarea de investiție se diminuează cu contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către A.N.L. conform prevederilor art. 8 alin. (13) din lege, și se actualizează cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică; rata inflației se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării acesteia; prin raportarea la valoarea de investiție a construcției se abrogă alin. (2) lit. d²) a art. 10 din lege,

– uniformizarea coeficienților de ponderare în funcție de rangul localităților, fără detalierea subrangurilor stabilite la numărul de populație, astfel:

Rangul localității	Coeficient de ponderare
0 - București	1,00
I - municipii de importanță națională	0,95
II - municipii de importanță interjudețeană	0,90
III - orașe	0,85
IV - sate reședință de comună	0,80
V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor	0,80

Se prevăd dispoziții tranzitorii referitoare la contractele de închiriere încheiate anterior intrării în vigoare a acestei Ordonanțe de urgență, care se supun legislației în vigoare la momentul încheierii acestora.

Se propune înlocuirea sintagmei „Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice” cu „Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației”, în tot cuprinsul legii.

Necesitatea modificării actului normativ a plecat de la:

- trendul descrescător la numărului de locuințe achiziționate de chiriașii locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, realizate prin programul implementat de Agenția Națională pentru Locuințe, conform

	datelor existente la nivelul Agenției Naționale pentru Locuințe (anul 2016 - 3,24%; anul 2017 - 2,54%; anul 2018 - 2,12%; anul 2019 - 1,78%; anul 2020 - 0,91%; cu raportare la numărul total de unități locative înregistrate la finele fiecărui an), - actualele prevederi ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, care stipulează, la art. 10 alin. (2) lit. d), că valoarea de vânzare se calculează în baza unei valori de înlocuire pe metru pătrat stabilită, anual, prin ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, iar conform prevederilor art. 19² alin. (5) din HG nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, acest ordin trebuie publicat cel mai târziu până la data de 31.07.2021, - Memorandumul nr. 8032/2021 cu tema „Execuția cheltuielilor bugetului de stat și a cheltuielilor bugetelor asigurărilor pe trimestrul I 2021” prin care s-a stabilit ca, pentru instituțiile publice finanțate din venituri proprii și subvenții de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, să se promoveze măsuri de ordin legislativ care să conducă la majorarea veniturilor. Aceste venituri vin în suplimentarea surselor alocate de la bugetul de stat pentru construcția de locuințe pentru tineri, destinate închirierii. În condițiile în care autoritățile administrației publice locale din cele mai multe unități administrativ-teritoriale nu dispun de resurse bugetare proprii pe care să le aloce proiectelor esențiale de investiții, Guvernul României își asumă realizarea unui amplu pachet de măsuri investiționale care vizează creșterea calității vieții în toate comunitățile locale din România, inclusiv prin construirea de locuințe destinate, cu prioritate, specialiștilor din sănătate și învățământ. Se impune intervenția legislativă de urgență pentru crearea unui cadru legislativ care să permită unităților administrativ-teritoriale promovarea obiectivelor de investiții, mai ales pentru specialiștii din sănătate, care au fost și sunt indispensabili în lupta cu pandemia de coronavirus.
3. Alte informații	Nu au fost identificate
Secțiunea a 3-a. Impactul socio-economic al proiectului de act normativ	
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

1 ¹ . Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2 ¹ . Impactul asupra sarcinilor administrative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2 ² . Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3. Impactul social	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
4. Impactul 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
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	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	Nu este cazul					



- bunuri și servicii	
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. Măsuri 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	Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 Nu este cazul
1 ¹ . Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Nu este cazul
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Nu este cazul
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care	Nu este cazul



decurg angajamente	
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, institute de cercetare și alte organisme implicate	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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	Au fost efectuate consultările în conformitate cu prevederile art. 86 alin. (2) din ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
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 de Consiliul Legislativ prin avizul nr. 480/2021 și de Consiliul Economic și Social prin avizul nr.4857/2021. Consiliul Concurenței a transmis adresa nr.7255/2021.
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	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației a întreprins 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, precum și prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
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 au fost identificate
2. Alte informații	Nu au fost identificate



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM – MINISTRU

FLORIN VASILE CÎȚU

