

EXPUNERE DE MOTIVE

1. Descrierea situatiei actuale

Construirea locuințelor, în mod particular a celor sociale, destinate unor categorii de persoane cărora nivelul de resurse nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței este o componentă importantă politicilor publice în domeniul social, care trebuie să răspundă nevoilor tuturor cetățenilor și să contribuie la îmbunătățirea structurii sociale. Acesta măsura produce efecte favorabile și în ceea ce privește stimularea mediului local de afaceri, protecția locurilor de muncă etc., aspecte deosebit de importante, în special, în contextul actualei crize economico-financiare.

Obiectivul principal urmărit este asigurarea accesului la condiții decente de locuire categoriilor de persoane care nu pot avea acces la credite bancare destinate achiziției de locuințe din cauza veniturilor reduse și a lipsei garanțiilor în procentul solicitat de bănci și nici nu au posibilitatea să închirieze o locuință la prețul pieței.

România dispune de un fond de cca. 8,2 milioane unități locative, aproximativ 380 locuințe la 1000 locuitori. Aproape 88,4% din totalul fondului locativ este în proprietate privată.

România are și cel mai mare deficit de unități locative din U.E., cca. 1,6 milioane unități.

Gospodăria medie este compusă din 3 persoane (nr. mediu de 2,929 persoane/gospodărie; pentru categoriile vizate, nr. mediu de 3,575 pers./gospodărie de șomeri și 2,444 pentru gospodărie de pensionari - cf. *INS, Anuar statistic 2007*), ceea ce este relativ mult față de indicele similar de 2,4 persoane / gospodărie existent în medie în cele 27 de țări UE (Raportul privind *Implementarea standardelor europene în legislația din România*, efectuat de Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd.). În perioada 2004 - 2006 au fost finalizate cca. 1,7 locuințe la 1000 locuitori (2,1 în 2007, 3 în 2008, 1,1 în sem.I-2009, cf. buletinelor statistice periodice ale INS). În UE media este de 4,8, media europeană fiind considerată ca un minim pentru satisfacerea cererii urgente de locuințe (Raportul privind *Implementarea standardelor europene în legislația din România*, efectuat de Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd.).

În perioada 2001-2004, prin finanțare de la bugetul de stat, s-au realizat 9.552 locuințe, 10.825 locuințe erau în execuție în diverse stadii de finisare, iar 11.725 locuințe erau în pregătire.

În anul 2007 Guvernul s-a angajat ca va construi, prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), 3000 de locuințe pentru tineri, iar în anul 2008 un număr de 5000 de locuințe; până la finele anului 2007 au fost recepționate 750, iar până la 01.10.2008 au fost recepționate 1040.

În semestrul I al anului 2009 au fost terminate 23.501 locuințe (1,09 la 1.000 locuitori), din care 1726 au fost edificate din fonduri publice, comparativ cu semestrul I al anului 2008, când au fost terminate 22.253 locuințe, din care 1201 din fonduri publice (*Institutul Național de Statistică, Comunicat de presă nr. 170 din 2 septembrie 2009*).

Nevoia de locuințe, în general, și de locuințe sociale, în special, este în creștere, în condițiile nivelului scăzut de motivare a firmelor private de a realiza locuințe la prețuri reduse, al creșterii problemelor financiare cu care se confruntă categorii largi de populație, dar și al majorării costurilor cu locuirea în noile dezvoltări rezidențiale.

Conform Barometrului de Opinie Publică - Tineret 2008:

- 70% dintre tineri declară că nu dețin o locuință proprietate personală;
- 94% dintre tineri cred că achiziționarea unei locuințe reprezintă o problemă foarte serioasă, din cauza veniturilor, a accesului la credite pe termen lung, precum și a situației existente pe piața imobiliară;
- 80% apreciază că șansa tinerilor de a avea un loc de muncă reprezintă o problemă.

Sectorul construcțiilor este un motor important de creștere economică. În anul 2008 a contribuit cu o treime din creșterea PIB, respectiv 2,4 puncte procentuale din creșterea de 7,6% a PIB din 2008 (*Comisia Națională de Prognoza*).

În actualul context economic, acest sector este puternic afectat de criză.

Astfel, în trimestrul al doilea al anului 2009 economia a scăzut cu cca. 8,7% față de perioada similară din 2008, cel mai mare declin, de 14,2%, fiind înregistrat de sectorul construcțiilor (*Institutul Național de Statistică*); în primele 6 luni din 2009 scăderea a fost de 9%, trendul fiind în continuare unul descendent.

Conform datelor Asociației Române a Antreprenorilor de Construcții, piața construcțiilor ar putea scădea în 2009 cu 15-20%, pe fondul crizei economice și al lipsei finanțării, revenind astfel aproape de nivelul din 2007.

Comenzile de pe piața construcțiilor au scăzut cu 30% în semestrul întâi al anului 2009 față de perioada similară din anul 2008.

În România, în construcții și imobiliare lucrau în decembrie 2008 aproximativ 1 milion de persoane (*Institutul Național de Statistică*). Forța de muncă este și ea puternic afectată de criză, numai în ianuarie 2009 fiind trimisi în somaj circa 20.000 de angajați.

În perioada 2009-2013 sunt disponibile fonduri europene pentru sprijinirea dezvoltării urbane de 1,16 miliarde euro.

2. Schimbări preconizate

Prezentul proiect de lege are ca obiectiv principal **crearea unui fond locativ de cel puțin 50.000 de locuințe sociale complet echipate, realizate la un cost de cca. 50.000 euro/unitate locativa** (apartamente cu 2 camere de 60 mp x 833 euro/mp = 50.000 euro/unitate locativa), care sa asigure urmatoarele:

- a) diminuarea discriminarii la inchirierea de locuințe;
- b) protectie impotriva segregarii populatiei, asigurarea unor conditii favorabile insertiei sociale si mobilitatii, atat in zonele urbane, cat si in cele rurale;
- c) protectie impotriva degradarii calitatii vietii si mediului;
- d) cresterea gradului de implicare a autoritatilor locale in rezolvarea problemelor sociale si stimularea mediului economic din zona;
- e) coordonarea actorilor publici – la nivel central si local – si privati in domeniul locuirii;
- f) atragerea de specialisti in mediul rural.

Constructia de locuințe sociale se realizeaza prin obiective de investitii publice promovate si derulate de autoritatile administratiei publice locale, cu finantare din surse ale bugetului de stat, bugetelor locale si din **credite bancare pe termen lung, de cca. 20 ani, garantate de stat.**

Terenurile destinate construcției de locuințe sociale vor aparține domeniului public al unităților administrativ-teritoriale si vor fi puse la dispozitie cu prioritate in acest scop, de catre autoritatile administratiei publice locale.

S-a prevazut acest regim juridic al terenurilor, avand in vedere ca, potrivit legii, bunurile imobile din domeniul public nu pot fi instrainate, supuse executarii silite, grevate ori dobandite prin uzucapiune.

Pe aceste terenuri, **utilitățile și dotările tehnico-edilitare se realizează prin obiective de investiții promovate de consiliile locale.** Pentru realizarea lucrărilor de infrastructură - alimentare cu apă, pietruiri de drumuri - acolo unde este cazul, obiectivele de investiții pot fi cuprinse în programele specifice derulate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței.

S-a statuat ca imprumuturile contractate de autoritatile administratiei publice locale in scopul construirii de locuințe sociale sunt exceptate de la aplicarea prevederilor art.63 alin. (4) din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora gradul anual de indatorare al unitatilor administrativ-teritoriale nu trebuie sa depaseasca 30% din totalul veniturilor acestora (acelasi regim au, potrivit legii anterior mentionate, imprumuturile contractate pentru asigurarea prefinantarii / cofinantarii proiectelor care beneficiaza de fonduri externe nerambursabile de preaderare si postaderare).

Garantiile de stat vor fi acordate, in numele si in contul statului, de un **fond social de garantare a creditelor** pentru locuințe, care va fi infiintat prin hotarare a Guvernului. Pentru primul an de aplicare a prezentei legi s-a propus ca plafonul de garantare sa fie de 1,5 mld.euro, iar sursa de plata a garantiilor sa fie reprezentata de fondul de risc, constituit

in conformitate cu OUG nr.64/2007 privind datoria publica, cu modificarile si completarile ulterioare.

Locuintele sociale fac parte din domeniul public al unitatilor administrativ-teritoriale si nu pot fi vandute.

Au acces la aceste locuinte, **in vederea inchirierii**, persoanele si familiile cu un venit mediu net lunar pe persoana, realizat in ultimele 12 luni, sub nivelul câstigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul National de Statistica in ultimul Buletin statistic anterior lunii in care se analizeaza cererea, precum si anterior lunii in care se repartizeaza locuinta sociala si persoanele evacuate in baza unor hotarari judecatoresti de restituire a proprietatilor.

Nu pot beneficia, potrivit legii, de locuinte sociale construite conform prezentei legi persoanele si familiile in care cel putin unul dintre membri:

- a) detine in proprietate o locuinta;
- b) a înstrăinat o locuinta dupa data de 1 ianuarie 1990;
- c) a beneficiat de sprijinul statului in credite si executie pentru realizarea unei locuinte;
- d) detine, in calitate de chirias, o alta locuinta din fondul locativ de stat.

Închirierea locuintelor sociale construite in temeiul prezentei legi se face in conditiile prevazute de Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 241/2001, cu modificarile ulterioare, si de Hotărârea Guvernului nr. 1.275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, cu modificarile ulterioare.

Un procent de 10% din numarul locuintelor sociale construite va fi destinat persoanelor evacuate in baza unor hotarari judecatoresti de restituire a proprietatilor.

Tinand cont de specificul categoriei de persoane careia i se adreseaza actul normativ, **s-a prevazut subventionarea chiriei nominale din surse ale bugetelor locale**, astfel incat nivelul maxim al chiriei pentru locuintele sociale sa fie de 10-15% din venitul net al locatarilor, respectiv din venitul cumulata al familiei.

3. Impactul socio-economic al proiectului de act normative

1. Impactul macroeconomic	Dezvoltarea fondului de locuinte
2. Impactul asupra mediului	Se are in vedere stimularea indirecta a mediului local de afaceri implicat in constructia de locuinte si a industriilor

afaceri	orizontale.
3. Impactul social	Asigurarea sanselor egale pentru atingerea unui nivel decent de viata pentru persoanele cu venituri reduse si stimularea participarii acestora la viata economica si sociala.
4. Impactul asupra mediului	Nu a fost identificat
5. Alte informatii	Nu au fost identificate

4. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit	Luând în considerare executarea a 10.000 locuinte/an, la un pret unitar de cca. 30.000 euro, precum si o marja rezonabila de profit al constructorului de 8%, rezulta un impozit pe profit incasat suplimentar la bugetul de stat de 3,84 milioane euro/an. La o pondere a costurilor cu manopera de 25% din prețul de vânzare, rezultă un cost al manoperei de 75 de milioane de euro, ceea ce va genera impozite pe venit încasate de bugetul de stat de 12 milioane de euro pe an (75 mil euro x 16%). -
---	--

b) bugete locale (i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări	Bugetul asigurărilor sociale de stat va încasa suplimentar cca 23 de milioane de euro pe an din aplicarea ratei de contribuție de cca 30,50% la costurile cu manopera.
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale c) bugetul asigurărilor sociale de stat	Proiectul de act normativ presupune o creștere a cheltuielilor bugetului de stat. Proiectul de act normativ presupune o creștere a cheltuielilor bugetelor locale. -
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat	2010 2011 2012 2013 2015 <u>Ipoteze pt impactul asupra bugetului de stat:</u> 1. Rata de nerambursare a creditelor: 10,00%; 2. Nr anual de credite pt construire de locuințe: 10.000; 3. Valoarea unui credit: 30.000 de euro;

4. Ritmul mediu anual de amortizare a creditelor: 3,55%

5. Rata medie anuală a dobânzii la credite: 5,00%.

Valori:

2010

plus: $3,84 + 12,00 + 23,00 = 38,84$
milioane de euro;

minus: 0

2011

plus: $3,84 + 12,00 + 23,00 = 38,84$
milioane de euro;

minus (din plăți de garanții): $10\% \times$
 $(29.103 \text{ milioane de euro} \times 10.000 \text{ de credite}) = 29,10$ milioane de euro;

câștig net: 9,70 de milioane de euro.

2012

plus: $3,84 + 12,00 + 23,00 = 38,84$
milioane de euro;

minus (din plăți de garanții): $10\% \times$
 $(28.161 \text{ milioane de euro} \times 10.000 \text{ de credite}) = 28,16$ milioane de euro;

câștig net: 10,68 de milioane de euro;

2013

plus: 38,84 milioane de euro;

minus (din plăți de garanții): $10\% \times$
 $(27.171 \text{ milioane de euro} \times 10.000 \text{ de credite}) = 27,17$ milioane de euro;

câștig net: 11,67 de milioane de euro;

b) bugete locale	2014 <i>plus:</i> 38,84 milioane de euro; <i>minus (din plăți de garanții):</i> 10% x (26.130 milioane de euro x 10.000 de credite) = 26,13 milioane de euro; <i>câștig net:</i> 12,71 de milioane de euro 2015 <i>plus:</i> 38,84 milioane de euro; <i>minus (din plăți de garanții):</i> 10% x (25.036 milioane de euro x 10.000 de credite) = 25,03 milioane de euro; <i>câștig net:</i> 13,81 de milioane de euro.
4. Alte informații	Nu au fost identificate

5. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Proiectul de act normativ este compatibil cu acquisul comunitar.
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
4. Evaluarea conformității:	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Denumirea actului sau documentului comunitar, numărul, data adoptării și	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

data publicării	
6. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
7. Alte informații	Nu au fost identificate

6. 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 obiectul 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 <u>Hotărârii Guvernului nr. 521/2005</u> privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	S-au respectat procedurile prevăzute 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 <u>Hotărârii Guvernului nr. 750/2005</u> privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

5. Alte informații	Nu au fost identificate.
--------------------	--------------------------

7. 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 îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
2. Informarea societății civile cu privire la eventualele impacturi asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Alte informații	Nu au fost identificate.

8. Măsurile de implementare

1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Având în vedere cele de mai sus, propunem adoptarea proiectului de lege în forma anexată.

Inițiatori, deputați PSD+PC (anexăm tabelul de semnături)