

## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

### Secțiunea 1 Titlul proiectului de act normativ

### ORDONANȚĂ pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

### Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

2.1. Sursa proiectului de act normativ	Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2.2. Descrierea situației actuale	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 agenției 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.</p> <p>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.</p>

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 quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, 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.

Conform prevederilor art. 6 alin. (1) lit. c) și c<sup>1</sup>) din lege, aceste sume se constituie venituri ale agenției, ANL monitorizând colectarea acestora cu respectarea prevederilor legale.

Prin Legea nr. 318/2022 s-a aprobat modificarea prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să se asigure:

- prelungirea contractului de închiriere, succesiv, pe perioade de câte 5 ani după expirarea perioadei contractuale inițiale,
- vânzarea locuințelor pentru tineri către titularii contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii.

În prezent la art. 8 este detaliat modul de calcul al chiriei, din ce elemente/cheltuieli este constituită chiria, anumiți coeficienți de ierarhizare, precum și plafonul chiriilor. Astfel, după stabilirea chiriei, aceasta se ponderează prin aplicarea coeficienților de ierarhizare a localităților pe ranguri și a celor rezultați din veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, și ulterior se limitează la procente stabilite prin dispozițiile art. 8 alin. 9<sup>1</sup>.

Pe de altă parte, în prezent nu este stabilit un termen în care administratorii locuințelor trebuie să repartizeze locuințele preluate în administrare, sau locuințele care devin vacante, existând situații în care au fost identificate întârzieri semnificative în acest proces.

În prezent locuințele pentru tineri, destinate închirierii, inclusiv cele

	<p>destinate specialiștilor din învățământ și sănătate se pot vinde, dar pentru a asigura stabilitatea acestora, pentru mobilitatea specialiștilor din sănătate și învățământ se propune ca locuințele pentru specialiștii din învățământ și sănătate să se exploateze doar în regim de închiriere.</p>
<p>2.3. Schimbări preconizate</p>	<p>Prin prezentul proiect de Ordonanță se propune modificarea și completarea prevederilor Legii nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să se asigure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilirea unui plafon lunar al chiriilor stabilite după ponderarea acestora prin: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aplicarea coeficienților 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, și a celor rezultați din veniturile medii nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni,</li> <li>- aplicarea ponderărilor în funcție de venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în raport de salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.</li> </ul> </li> </ul> <p>Astfel este necesară completarea art. 8 alin. (4) cu noile dispoziții aduse prin litera e) a articolului 8 alin. (9<sup>1</sup>), care prevăd că nivelul lunar al chiriei nu poate fi mai mic decât limitele stabilite prin noile dispoziții, deoarece au fost identificate situații în care chiria era mai mică decât noile limite propuse.</p> <p>La o analiză sistematică a prevederilor articolului 8 alin. (9) precum și a articolului 8 alin. (9<sup>3</sup>), se constată că este necesară intervenția legislativă deoarece acestea nu sunt corelate cu condițiile prevăzute de același act normativ pentru că să face trimitere la o dispoziție care a fost abrogată, respectiv la articolul 8 alin. (8<sup>1</sup>).</p> <p>Aceeași situație se regăsește și la articolul 8 alin. (10), unde se face trimitere la art. 8 alin. (9<sup>2</sup>), dispoziție abrogată, și se prevede în mod expres că modelul de calcul se regăsește în Normele metodologice.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prin dispozițiile art. 8 alin. (13<sup>1</sup>) se crează obligativitatea, la nivelul autorităților publice locale sau centrale din domeniul sănătății/învățământului, de a repartiza locuințele realizate sau cele care devin vacante în termen de 90 de zile de la preluarea acestora, având obligația ca după 90 de zile să vireze sumele reprezentând recuperarea investiției din cuantumul chiriei neponderată conform coeficienților prevăzuți la art. 8 alin. (9)-(9<sup>1</sup>), în contul ANL deschis la Trezoreria Statului. În cazul în care nu se achită aceste sume, ANL va percepe penalități de întârziere.</li> <li>• Excluderea de la procedura de vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, ținând cont de situațiile înregistrate la nivel local prin înstrăinarea acestor tipuri de locuințe după achiziția lor.</li> </ul> <p>Propunerea de excludere de la vânzare a locuințelor pentru tineri destinate închirierii în mod exclusiv închirierii specialiștilor din învățământ și/sau sănătate, are în vedere faptul că, prin înstrăinarea acestor tipuri de locuințe după achiziția lor și părăsirea locului de muncă de către specialist, autoritățile publice locale nu mai pot asigura o altă locuință pentru cei care doresc să își desfășoare activitatea în</p>

	<p>localitatea respectivă în cele două domenii.</p> <p>Astfel, se creează premisele apariției unui deficit de personal de specialitate, mai ales în localitățile urbane mici și rurale, deoarece autoritatea publică locală nu poate asigura un alt spațiu de locuit pentru a-i stabili pe plan local.</p> <p>Exploatarea în regim de închiriere a locuințelor realizate prin programul implementat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, prin intermediul ANL, destinate exclusiv specialiștilor din sănătate sau învățământ, permite ca, la momentul părăsirii localității de către un specialist să poată asigura o locuință pentru altă persoană din aceste domenii de activitate.</p> <p>În vederea aplicării prevederile alin. (1<sup>2</sup>) al art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum au fost modificate prin art. I pct. 9 din proiectul de Ordonanță, s-au prevăzut norme tranzitorii, respectiv că această procedură se aplică și pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate, aflate în exploatare și pentru care, la data intrării în vigoare a acestui act normativ, nu au fost înregistrate cereri de achiziționare din partea chiriașilor sau care au depus cereri însă nu îndeplinesc condițiile legale de achiziționare. Locuințele pentru care există cereri de cumpărare, se vând în condiții similare locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în materie de vânzare aplicându-se în mod corespunzător.</p> <p>Necesitatea modificării actului normativ a plecat de la atragerea de urgență a unor surse de finanțare pentru construcția de locuințe pentru tineri, inclusiv pentru specialiștii din diverse categorii socio-profesionale, coroborat cu Decizia nr. XII/4/09.09.2022, Curtea de Conturi a României care a dispus recuperarea sumelor ce trebuiau virate de autoritățile publice locale conform prevederilor art. 8 alin. (13) și art. 10 alin. (3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.</p>
2.4. Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 3-a</b> <b>Impactul socioeconomic</b>	
3.1. Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.2. Impactul social	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.3. Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.4. Impactul macroeconomic	
3.4.1. Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici	

3.4.2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.5. Impactul asupra mediului de afaceri	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.6. Impactul asupra mediului înconjurător	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.7. Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.8. Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării durabile	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3.9. Alte informații	Nu au fost identificate

#### Secțiunea a 4-a

**Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani) inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri**

- Lei

Indicatori	An curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
<b>4.1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:</b>	-	-	-	-	-	-
a) <i>buget de stat</i> , din acesta:	-	-	-	-	-	-
(i) impozit pe profit	-	-	-	-	-	-
(ii) impozit pe venit	-	-	-	-	-	-
b) <i>bugete locale</i> :	-	-	-	-	-	-
(i) impozit pe profit	-	-	-	-	-	-
c) <i>bugetul asigurărilor sociale de stat</i>	-	-	-	-	-	-
(i) contribuții de asigurări	-	-	-	-	-	-
d) <i>alte tipuri de venituri</i>	-	-	-	-	-	-
<b>4.2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:</b>	-	-	-	-	-	-
a) <i>buget de stat</i> , din acesta:	-	-	-	-	-	-
(i) cheltuieli de personal	-	-	-	-	-	-
(ii) bunuri și servicii	-	-	-	-	-	-
b) <i>bugete locale</i>	-	-	-	-	-	-
(i) cheltuieli de personal	-	-	-	-	-	-
(ii) bunuri și servicii	-	-	-	-	-	-
c) <i>bugetul asigurărilor sociale de stat</i> :	-	-	-	-	-	-
(i) cheltuieli de personal	-	-	-	-	-	-
(ii) bunuri și servicii	-	-	-	-	-	-
d) <i>alte tipuri de cheltuieli</i>	-	-	-	-	-	-
<b>4.3. Impact financiar, plus/minus, din care:</b>	-	-	-	-	-	-
a) buget de stat	-	-	-	-	-	-

b) bugete locale	-	-	-	-	-	-
<b>4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare</b>	-	-	-	-	-	-
<b>4.5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare</b>	-	-	-	-	-	-
<b>4.6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare</b>	-	-	-	-	-	-
<b>4.7. Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente:</b> a) fișa financiară prevăzută la art.15 din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare însoțită de ipotezele și metodologia de calcul utilizată; b) declarație conform căreia majorarea de cheltuială respectivă este compatibilă cu obiectivele și prioritățile strategice specificate în strategia fiscal-bugetară, cu legea bugetară anuală și cu plafoanele de cheltuieți prezentate în strategia fiscal-bugetară	-	-	-	-	-	-
<b>4.8. Alte informații</b>	Nu au fost identificate					
<b>Secțiunea a 5-a</b> <b>Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare</b>						
5.1. Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ	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					
5.2. Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect					
5.3. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE)	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect					
5.3.1. Măsurile normative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect					

necesare transpunerii directivelor UE	
5.3.2. Măsuri normative necesare aplicării actelor legislative UE	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. 4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5.6.Alte informații	Nu au fost identificate
<b>Secțiunea a 6-a</b> <b>Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ</b>	
6.1.Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative	Nu au fost identificate
6.2. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu au fost identificate
6.3. Informații despre consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale	Urmează să se efectueze consultările în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 635/2022 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative
6.4. Informații privind punctele de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative	Nu au fost identificate
6.5.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	Prezentul proiect urmează a fi avizat de către Consiliul Legislativ
6.6.Alte informații	Nu au fost identificate
<b>Secțiunea a 7-a</b> <b>Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</b>	
7.1.Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Prezentul proiect de act normativ respectă prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a fost publicat în dezbateri publice pe pagina de internet a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în data de 09.01.2024.
7.2.Informarea societății civile cu privire la	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățeanului sau diversității biologice	
<b>Secțiunea a 8-a</b> <b>Măsuri privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ</b>	
8.1.Măsuri de punere în aplicare a proiectului de act normativ	Nu au fost identificate
8.2.Alte informații	Nu au fost identificate



Pentru considerentele de mai sus, am elaborat prezentul proiect de Ordonanță pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, proiect care, în forma prezentată, a fost avizat de Consiliul Legislativ și de ministerele interesate și pe care îl supunem spre aprobare.

**MINISTRUL DEZVOLTĂRII,  
LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

*ADRIAN – IOAN VEȘTEA*

**Avizăm:**

**MINISTRUL EDUCAȚIEI**

*LIGIA DECA*

**MINISTRUL SĂNĂTĂȚII**

*ALEXANDRU RAFILA*

**MINISTRUL FINANȚELOR**

*MARCEL-IOAN BOLOȘ*

**MINISTRUL JUSTIȚIEI**

*ALINA ȘTEFANIA GORGHIU*