

PROIECT DE LEGE
PARLAMENTUL ROMÂNIEI

LEGE pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I. – Legea locuinței nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 47 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 47. – Locuințele sociale nu pot fi vândute, cu excepția vânzării către chiriașii titulari de contract, în condițiile art. 47¹–47⁶.”

2. După articolul 47 se introduc șase noi articole, art. 47¹–47⁶, cu următorul cuprins:

„Art. 47¹. – Dreptul de cumpărare

(1) Titularul contractului de închiriere a unei locuințe sociale are dreptul de a cumpăra locuința pe care o ocupă, la cerere, dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) ocupă legal locuința, în baza unui contract de închiriere, de cel puțin 1 an neîntrerupt; se ia în calcul și perioada în care titular a fost soțul/soția sau un părinte care locuia împreună cu solicitantul;
- b) nu înregistrează datorii la chirie, întreținere sau utilități la data depunerii cererii;
- c) nu a încălcat obligațiile contractuale, fapt constatat printr-un act definitiv;
- d) nici solicitantul, nici membrii familiei sale nu dețin în proprietate o altă locuință;
- e) are domiciliul în locuința respectivă.

(2) În termen de 60 de zile de la înregistrarea cererii, consiliul local adoptă hotărârea de trecere a locuinței în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și de aprobare a vânzării. Refuzul nejustificat poate fi atacat în contencios administrativ.

(3) Nu pot face obiectul vânzării locuințele sociale finanțate din fonduri europene nerambursabile, pe durata perioadei de sustenabilitate a proiectului.

(4) Cumpărarea locuinței este facultativă. Chiriașul care nu solicită cumpărarea își păstrează toate drepturile care decurg din contractul de închiriere, inclusiv dreptul la prelungirea acestuia în condițiile legii, iar neexercitarea dreptului de cumpărare nu poate constitui motiv de reziliere, de nereînnoire a contractului sau de majorare a chiriei.

(5) Dreptul de cumpărare poate fi exercitat oricând pe durata contractului de închiriere, după împlinirea termenului prevăzut la alin. (1) lit. a).

Art. 47². – Prețul de vânzare

(1) Prețul de vânzare se calculează după formula: $PV = VI - A - Cr$, unde:

a) VI este valoarea de înlocuire, egală cu suprafața construită desfășurată, inclusiv cotele indivize, multiplicată cu costul de înlocuire pe metru pătrat;

b) A este amortizarea calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării, raportată la durata normală de funcționare prevăzută de Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;

c) Cr reprezintă totalul chiriilor efectiv achitate pentru locuința respectivă de solicitant și de persoanele prevăzute la art. 47¹ alin. (1) lit. a), fără penalități și fără contravaloarea utilităților.

(2) Costul de înlocuire pe metru pătrat se stabilește anual, prin hotărâre a consiliului local, pe baza costurilor medii de construcție din unitatea administrativ-teritorială respectivă, determinate din contractele de execuție pentru locuințe încheiate în ultimii 3 ani sau, în lipsa acestora, printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat. Hotărârea se publică pe pagina de internet a unității administrativ-teritoriale.

(3) Prețul de vânzare nu poate fi mai mic de 30% din valoarea de înlocuire.

(4) Prețul include un comision de maximum 1% pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare.

Art. 47³. – Modalitatea de plată

(1) Prețul se poate achita integral la încheierea contractului sau în rate lunare egale, cu un avans minim de 5%, pe o perioadă aleasă de cumpărător, de cel mult 30 de ani.

(2) Ratele poartă o dobândă egală cu rata dobânzii de politică monetară a Băncii Naționale a României, în vigoare la data încheierii contractului, fixă pe întreaga durată. Nu se percep alte comisioane.

(3) Rata lunară nu poate depăși 35% din venitul net lunar al familiei; în acest scop, durata se stabilește în mod corespunzător, în limita prevăzută la alin. (1).

(4) Cumpărătorul poate achita anticipat, total sau parțial, fără penalități.

(5) În situații temporare de dificultate financiară dovedită, cumpărătorul poate solicita o singură dată reeșalonarea sau suspendarea plății pentru cel mult 12 luni.

(6) Neplata a 6 rate consecutive, după notificare, conduce la rezoluțiunea contractului; unitatea administrativ-teritorială păstrează sumele achitate, cu excepția echivalentului chiriei pentru perioada de folosință, iar cumpărătorul redobândește calitatea de chiriaș.

Art. 47⁴. – Garanții și restricții

(1) Până la achitarea integrală a prețului, asupra locuinței se instituie ipotecă legală în favoarea unității administrativ-teritoriale, precum și interdicție de înstrăinare și grevare, notate în cartea funciară.

(2) Locuința nu poate fi înstrăinată prin acte între vii timp de 2 ani de la achitarea integrală a prețului, sub sancțiunea nulității absolute.

(3) După expirarea termenului prevăzut la alin. (2), la prima înstrăinare cu titlu oneros unitatea administrativ-teritorială are drept de preempțiune, la prețul plătit, actualizat cu indicele prețurilor de consum.

(4) În caz de deces al cumpărătorului, moștenitorii preiau obligațiile de plată în aceleași condiții.

Art. 47⁵. – Fondul local pentru locuințe sociale

(1) Sumele obținute din vânzarea locuințelor sociale se fac venit la bugetul local, într-un cont distinct denumit „Fondul local pentru locuințe sociale”, și au destinație specială.

(2) Sumele din Fond se utilizează exclusiv pentru: a) construirea sau achiziția de noi locuințe sociale; b) reabilitarea și eficientizarea energetică a fondului locativ social existent; c) cofinanțarea proiectelor cu finanțare europeană sau guvernamentală în domeniul locuirii sociale.

(3) Sumele neutilizate la finele anului se reportează în anul următor, cu aceeași destinație.

(4) Unitatea administrativ-teritorială are obligația de a reconstitui un număr de locuințe sociale cel puțin egal cu cel vândut, din Fond și din alte surse legale.

Art. 47⁶. – Informarea chiriașilor

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a informa în scris toți chiriașii locuințelor sociale cu privire la dreptul de cumpărare, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a normelor metodologice.”

Art. II. – În termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Guvernul modifică și completează Normele metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Art. III. – Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările aduse prin prezenta lege, se va republica, dându-se textelor o nouă numerotare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

**PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

.....

**PREȘEDINTELE
SENATULUI**

.....