

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul legii pentru modificarea Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe a fost elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
Necesitatea modificarea Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe reiese din următoarele considerente: - în vederea realizării acțiunii din Planul de acțiuni al Guvernului pentru anul 2023; - în scopul implementării recomandărilor Curții de Conturi prevăzute în HCC nr.36/2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra implementării Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile; - pentru aducerea în concordanță a unor prevederi din legea enunțată cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.
3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene
Proiectul de lege nu transpune prevederi din legislația Uniunii Europene.
4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi
1. Pornind de la condițiile ce au impus elaborarea proiectului de lege, precum și urmare a examinării procesului de implementare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile, prin prisma aplicării normelor ce țin de modul de atribuire a locuințelor sociale și condițiile de instalare în locuințe și de scoatere de la evidență a persoanelor solicitate, s-au identificat unele situații neacoperite de cadrul normativ actual, care necesită a fi completat, precum și unele neconcordanțe între prevederile Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II, aprobat prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și construcțiilor nr. 75/2014. În acest context, reliefăm faptul că, Regulamentul enunțat a fost aprobat pentru stabilirea modului de repartizare a locuințelor sociale construite în baza Acordului-cadru de împrumut dintre Republica Moldova și Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, ratificat prin Legea nr.182 din 11 iulie 2012, anterior adoptării Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe. Astfel, pe lângă asigurarea cu locuințe a păturilor socialmente vulnerabile, scopul

proiectului prenotat viza asigurarea cu locuințe și a persoanelor/familiile în care cel puțin unul dintre membrii familiei este angajat al unei instituții bugetare sau activează în sfera serviciilor publice.

În acest context, se propune *la art. 10 alin. (1) înlocuirea conceptului de „minim de existență” cu cel de „salariu mediu lunar pe economie”, ca condiție pentru obținerea locuinței sociale.*

Această modificare va extinde criteriul financiar de eligibilitate, oferind angajaților din sfera serviciilor publice dreptul de a beneficia de locuințe sociale.

În România, conform Legii locuinței nr.114/1996, au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, **sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie**, comunicat de Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Acest aspect a oferit autorităților publice locale din România un instrument eficient de atragere a persoanelor calificate în localitățile mici pentru acoperirea deficitului de specialiști în domeniile medicină, educație, protecție socială, administrație publică.

Prin această modificare, autoritățile publice locale din Republica Moldova vor avea ocazia să ofere locuințe funcționarilor publici din zonele critice și să ocupe posturile vacante, contribuind la dezvoltarea regiunilor. De asemenea, incluziunea persoanelor social vulnerabile în societate ar fi mai ușoară în blocurile populate de ambele segmente de populație.

Folosirea în comun a locuințelor de către toate categoriile de populație va asigura evitarea creării grupurilor de persoane social vulnerabile în aceste blocuri, armonizând stilul de viață al tuturor locuitorilor.

Totodată, luând în considerare migrația populației, atât în direcția rural – urban cât și în străinătate, este tot mai greu de asigurat centrele raionale cu specialiști calificați. Prin urmare, suportul acordat prin asigurarea cu locuințe, va constitui un instrument eficient pentru atragerea persoanelor calificate în centrele raionale, în vederea acoperii deficitului de specialiști în domeniile medicină, învățământ, și protecție socială.

În acest sens, se propune completarea art. 10 din Legea vizată cu alineatul (3) cu următorul cuprins: *„(3) În cazul locuințelor sociale disponibile, pot beneficia de acestea persoanele ce activează în sfera bugetară în domeniul medicinei, învățământului și asistenței sociale, al căror venit depășește venitul mediu pe economie, repartizați și angajați la muncă în localități, dacă întrunesc condițiile prevăzute la alin. (1).”.*

Suplimentar, evocăm și recomandările Curții de Conturi, care prin HCC nr.36/2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra implementării Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile, a

opinat asupra necesității revizuirii cadrului normativ și eliminarea posibilității de prelungire a contractelor de locațiune a locuințelor sociale în cazul îmbunătățirii condițiilor economice sau sociale ale gospodăriei beneficiarului, precum și asigurarea monitorizării periodice (cel puțin o dată la 2,5 ani), pe parcursul derulării contractului de locațiune, a condițiilor economice și sociale ale beneficiarilor de locuințe sociale.

Astfel, în proiectul de lege se propune modificarea alin. (3) din art. 17 al Legii nr. 75/2015, precum și completarea cu un alineat nou (3¹), după cum urmează:

„(3) Titularul contractului de locațiune a locuinței sociale este obligat să comunice autorităților administrației publice locale, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului lunar constant al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului.”

„(3¹) În cazul în care venitul lunar al familiei s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera, în termen de 30 zile, modificarea chiriei.”

La fel, reieșind din recomandările Curții de Conturi se propune modificarea lit. b) din alin. (4) al art. 33 și completarea cu o literă nouă b¹) în următorul mod:

„b) contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar în termen de 30 de zile de la emiterea deciziei corespunzătoare a autorității administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani, cu verificarea de către autoritățile publice locale, a continuării întrunirii de către beneficiari a condițiilor stipulate în art. 10, cel puțin o dată la 2,5 ani.”

„b¹) Contractul poate fi prelungit pe un nou termen de până la 5 ani, în cazul în care se mențin condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt ce va fi dovedit prin acte corespunzătoare. Lista documentelor prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune se stabilește de către Guvern. Documentele urmează să fie prezentate la autoritatea abilitată cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea valabilității contractului”.

Totodată, se propune diminuarea termenului de prezentare a actelor în cazul expirării contractelor de locațiune de la 6 luni la 2 luni, deoarece extrasele din Registrul bunurilor sunt valabile doar 2 luni, astfel să fie exclusă necesitatea prezentării de mai multe ori Comisiei.

În aceeași ordine de idei, în vederea implementării recomandărilor Curții de Conturi, art. 43 din legea supusă modificării, ce prevede condițiile speciale de reziliere a contractului de locațiune, se propune a fi completat lit. h), conform căreia rezilierea contractului va putea surveni inclusiv în cazul identificării prezentării datelor eronate, sau neinformarea autorităților administrației publice locale despre modificarea condițiilor care au servit la acordarea locuinței sociale.

De asemenea, având în vedere faptul că în perioada anilor 2013-2022, în temeiul Acordului-cadru de împrumut dintre Republica Moldova și Banca de Dezvoltare a Consiliului European, ratificat prin Legea nr. 182/20012, în Republica Moldova a fost implementat proiectul de construcție a locuințelor sociale, Faza II, se propune completarea art. 59 cu un alineat nou care va prevedea că, cu persoanele asigurate cu locuințe sociale construite în baza Acordului-cadru de împrumut, se vor încheia contracte de locațiune în condițiile acordului-cadru menționat.

2. La data de 29 ianuarie 2023 a intrat în vigoare Legea nr. 189/2022 cu privire la condominiu, care prevede în art. 104 alin. (1) lit. a) că Guvernul în termen de 6

luni de la data publicării, va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în corespundere cu prezenta lege.

În acest context, proiectul de lege vizat propune aducerea în concordanță a prevederilor Legii nr. 75/2015 cu prevederile Legii nr. 187/2022.

Modificările propuse se referă la art. 4, art. 6, art. 8, art. 40, art. 43, art. 48, art. 49 și art. 50.

3. Cu referire la aspectele ce țin de intrarea în vigoare a proiectului, reliefăm că, în scopul respectării termenului de implementare a recomandărilor Curții de Conturi prevăzute în HCC nr.36/2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra implementării Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile, se propune intrarea în vigoare a legii la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea proiectului de lege nu implică cheltuieli financiare și alocarea de mijloace financiare din contul bugetului de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul este elaborat în conformitate cu legislația în vigoare. După adoptarea prezentului proiect de lege, Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării acesteia, va aduce actele sale normative în concordanță cu prevederile acestuia, prin:

- modificarea Hotărârii Guvernului nr.447/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale;
- modificarea Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II, aprobat prin Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și construcțiilor nr. 75/2014.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului poate fi accesat pe pagina web oficială a ministerului (compartimentul „Transparență”, directoriul Transparență decizională/ anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului”) și pe portalul guvernamental www.particip.gov.md.

La fel, proiectul vizat va fi plasat pentru consultări publice pe paginile web nominalizate supra.

8. Constatările expertizei anticorupție

Potrivit art.34 alin.(1) și art.35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, proiectul de lege se va remite Centrului Național Anticorupție pentru a fi supus expertizei anticorupție.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul de lege nu necesită efectuarea expertizei de compatibilitate cu legislația Uniunii Europene.

10. Constatările expertizei juridice

Conform art.34 alin.(1) și art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, proiectul de lege se va remite Ministerului Justiției pentru efectuarea expertizei juridice.

11. Constatările altor expertize

Proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

Secretar general

Lilia DABIJA