CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31
021.310.23.57, 021.316.31.33
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” *(Art. 141 din Constituția României revizuită)*

Nr. 7266/04.11.2026

AVIZ
referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea art.48 din Legea locuinței nr.114/1996 (b572/19.10.2026)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru modificarea și completarea art.48 din Legea locuinței nr.114/1996 (b572/19.10.2026).*

CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 4.11.2026, desfășurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații:**

- exercitarea efectivă a drepturilor patrimoniale poate fi împiedicată de circumstanțe obiective, inclusiv de imposibilitatea utilizării unei locuințe în condiții de siguranță, de persistența riscului de violență sau de existența unor raporturi juridice și familiale care împiedică accesul real la bunul imobil. Prin urmare, deținerea unui drept de proprietate sau a unei cote-părți dintr-un imobil nu constituie, în toate situațiile, un indicator suficient al capacității persoanei de a-și asigura în mod efectiv o locuință adecvată;

- modificarea art. 48 alin. (2) extinde excepția de la interdicțiile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), permițând accesul la locuințe sociale al victimelor violenței domestice care, în urma separării de agresor, nu beneficiază efectiv de folosința unei locuințe. Extinderea excepției și asupra situațiilor în care persoana a înstrăinat anterior o locuință reprezintă o măsură justificată în cazul în care înstrăinarea a intervenit în contextul separării, al partajului sau al altor împrejurări asociate violenței domestice. Însă, formularea propusă nu delimitează suficient situațiile în care excepția de la art. 48 alin. (1) lit. b) poate fi aplicată, existând posibilitatea ca aceasta să fie interpretată ca aplicabilă oricărei înstrăinări anterioare a unei locuințe, indiferent de legătura cu situația de vulnerabilitate care justifică măsura de protecție;
- recomandăm clarificarea expresă a condițiilor în care înstrăinarea unei locuințe este relevantă pentru aplicarea excepției și corelarea dispoziției cu celelalte condiții de acces la locuințele sociale prevăzute de Legea nr. 114/1996, astfel încât excepția instituită să fie interpretată unitar și să nu genereze diferențe de tratament nejustificate între beneficiari;
- sintagma *„nu beneficiază în mod efectiv de folosința unei locuințe”* necesită clarificări pentru asigurarea unei aplicări uniforme. În absența unor criterii obiective, evaluarea situației locative poate genera practici administrative neunitare, inclusiv prin interpretarea diferită a unor împrejurări precum existența unui drept de coproprietate, imposibilitatea accesului fizic la locuință, utilizarea acesteia de către agresor sau riscurile asociate revenirii victimei în locuința respectivă. Evaluarea trebuie să includă posibilitatea ca o persoană să dețină un drept patrimonial asupra unui imobil, fără ca exercitarea acelui drept să îi permită locuirea efectivă, în condiții de siguranță și demnitate;
- în conformitate cu art. 49 din Constituția României, cu principiul interesului superior al copilului consacrat de Legea nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului și cu art. 3 din Convenția ONU cu privire la drepturile copilului, măsurile administrative care afectează condițiile de locuire ale minorilor trebuie să integreze o evaluare efectivă a consecințelor asupra acestora. Recomandăm precizarea expresă a obligației autorităților competente de a avea în vedere interesul superior al copilului în evaluarea eligibilității și în deciziile privind menținerea ori încetarea contractelor de închiriere pentru locuințe sociale;
- este necesară corelarea expresă a art. II din propunerea legislativă cu art. 24 alin. (2) din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.275/2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, care prevede

în prezent limitarea duratei contractului de închiriere până la data finalizării partajului. Totodată, recomandăm clarificarea situației persoanelor ale căror contracte au încetat înainte de intrarea în vigoare a noii reglementări, pentru a se evita interpretarea eronată potrivit căreia dispozițiile tranzitorii ar produce automat repunerea în vigoare a unor raporturi contractuale deja încetate;

- pentru ca textul propunerii legislative să fie funcțional și echitabil, e important ca în acesta să fie incluse amendamente privind definirea mijloacelor de probă pentru *„separarea de agresor”* și *„lipsa folosinței efective”.* Altfel, posibilitate de punere în practică a propunerii legislative va rămâne limitată, la nivelul primăriilor;
- soluția legislativă nu clarifică în fața cărei entități victimele violenței domestice pot face dovada că nu beneficiază în mod efectiv de folosința unei locuințe și nici care sunt mijloacele prin care acest lucru se poate proba.

Președinte,
Sterică FUDULEA