

C1, C2, C9

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
Înregistrat nr.	711
Data	15.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

2570
Ex. 15

Sol. 2019

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea Legii nr. 562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare, republicată, în scopul armonizării regimului juridic aplicabil unor spații locative cu destinație de locuințe de serviciu deținute în administrare și al soluționării de jure și de facto a problemelor rezultate din statutul diferit al acestora.

Intervenția legislativă propusă creează *stricto sensu* cadrul legal pentru ca instituțiile publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională care, la data intrării în vigoare a Legii nr. 562/2004, respectiv, 12 decembrie 2004, aveau în derulare lucrări de edificare a unor imobile cu destinația de locuințe de serviciu și care nu au intrat sub incidența acesteia, deoarece au fost finalizate ulterior, să vândă, la cerere, aceste locuințe chiriașilor.

Legea nr. 562/2004 a avut în vedere imobilele asupra cărora instituțiile publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională exercitau dreptul de administrare la data de 12 decembrie 2004. Drept urmare, în măsura în care o locuință de serviciu se afla – la data intrării în vigoare a legii – în administrarea unei instituții din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, aceasta putea fi vândută, la cerere, titularului contractului de închiriere, dacă avea un contract valabil încheiat și deținea o funcție în una dintre aceste instituții, precum și pensionarilor sau urmașilor titularilor contractelor de închiriere decedați, în situația în care fac dovada că, la data intrării în vigoare a legii, ocupau locuința de serviciu și aveau achitată chiria la zi.

De-a lungul timpului, Legea nr. 562/2004 a suferit mai multe intervenții legislative care au avut ca scop înlăturarea neajunsurilor și inechităților create ca urmare a formei sale inițiale. O serie de modificări au fost aduse legii odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 357/2006. Ulterior, prin Legea nr. 174/2009, s-a lărgit sfera de aplicabilitate a acesteia, în sensul în care și persoanele transferate între instituțiile din cadrul sistemului de apărare, ordine publică și securitate națională puteau beneficia de prevederile Legii nr. 562/2004.

Prezenta propunere legislativă vizează un număr de 23 locuințe de serviciu aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale, situate în București, strada Uranus nr. 102-104, bloc A7, scara A, care la data intrării în vigoare a Legii nr. 562/2004 erau în curs de finalizare, dar care au fost recepționate ulterior (în octombrie 2005), și pentru care locatarii au încheiat contracte de închiriere conform legislației în vigoare, pe baza criteriilor pentru repartizarea unei locuințe de serviciu.

În fapt, este vorba despre un condominiu (bloc) format din 3 scări cu 78 de apartamente finalizat de Ministerul Apărării Naționale până în octombrie 2005. Un număr de 23 locuințe, situate în București, la adresa menționată anterior, erau în curs de finalizare la data intrării în vigoare a Legii nr. 562/2004 dar au fost recepționate ulterior (în octombrie 2005), din cauza unor litigii ce au vizat terenul pe care era construit imobilul, așadar la puțină vreme de la intrarea în vigoare a Legii nr. 562/2004.

Deși cele 78 de apartamente au fost concepute, proiectate și edificate ca un tot unitar, pe baza unei documentații unice, având o destinație identică și utilități comune (apă caldă, căldură, canalizare), constituindu-se într-un singur imobil, condominiul este supus unui regim juridic diferit în sensul în care scările B și C cuprind apartamente proprietate privată, fiind cumpărate de către locatari în baza Legii a cărei amendare o propunem, iar scara A are apartamente de serviciu, folosite de cadre militare în baza unor contracte de închiriere.

Drept urmare, în actuala formă a legii, locuințele de serviciu de la scara A nu pot fi cumpărate de către chiriași precum locuințele de la scările B și C, întrucât au fost finalizate și au intrat în administrarea Ministerului Apărării Naționale în octombrie 2005, după data promulgării legii, fapt ce creează mari dificultăți în administrarea și întreținerea imobilului.

În sprijinul solicitării de modificare și completare a acestei legi, prezentăm următoarele argumente:

1. Scările A, B și C ale blocului A7 au fost construite pe bază de documentație unitară, cu utilitățile realizate în comun, înaintea intrării în vigoare a Legii nr. 562/2004;

2. Locuințele de serviciu din blocul A7, scările B și C au fost achiziționate de foștii chiriași, în prezent acestea având statut de locuințe proprietate personală, însă utilitățile privind apa caldă, căldura, canalizarea sunt comune pentru tot condominiul. Din această cauză, sunt mari probleme în separarea și folosirea acestor utilități în condițiile menținerii statutului juridic diferit (proprietăți ale persoanelor fizice și respectiv, proprietatea statului) dintre apartamentele situate pe scările B și C și locuințele de serviciu ale scării A, inclusiv la contractarea de prestări de servicii/reparații;

3. Inițial, întregul imobil trebuia finalizat la aceeași dată, însă, din cauza unor litigii care au vizat o parte din terenul pe care se construia, existând inclusiv o hotărâre judecătorească care a obligat Ministerului Apărării Naționale să sisteze lucrările, recepția scării A a avut loc după adoptarea Legii nr. 562/2004. Practic, dacă nu ar fi existat această situație litigioasă neprevăzută, scara A s-ar fi dat în folosință concomitent cu celelalte două scări, așa cum fusese proiectat, iar chiriașii ar fi putut să achiziționeze locuințele ca și cei de la scările B și C;

4. Statutul actual al locuințelor de serviciu și prevederile contractelor de închiriere nu permit efectuarea de lucrări în scopul îmbunătățirii confortului spațiilor de locuit, deși după 13 ani de la darea în folosință sunt necesare lucrări la pardoseală, izolația băilor și balcoanelor, precum și la tocăria din lemn care prezenta deficiențe încă de la momentul recepției imobilului și care contribuie la disconfortul termic;

5. În același context, nu se poate trece la un sistem mult mai economic de încălzire al locuințelor de serviciu, întrucât nu pot fi aduse modificări sistemului existent pe scara A, bazat pe o centrală termică comună celor 3 scări, chiar dacă o parte din proprietarii apartamentelor din scările B și C și-au montat centrale individuale pe gaz. Din această cauză, costurile de încălzire în lunile de iarnă ridică cheltuielile de întreținere la o medie de aproximativ 900 lei/lunar, în special din cauza randamentului scăzut al centralei și costurilor ridicate de mentenanță și certificare/autorizare periodică a acesteia;

6. De la darea în folosință a părții din imobil aferentă scării A, Ministerul Apărării Naționale, în calitate de administrator, nu și-a îndeplinit obligațiile legale privind planificarea și suportarea cheltuielilor necesare administrării și întreținerii clădirii, acestea fiind suportate în totalitate de către chiriași. Pentru exemplificare, amintim:

- după semnarea contractelor de închiriere, au plătit suma de 2.100 lei/apartament pentru deschiderea utilităților la gaze, apă rece, lumină, lift, gunoi menajer, prin contracte individuale semnate cu furnizorii în nume propriu și/sau al asociației de locatari.
- au mobilat și utilat apartamentele cu echipamentele necesare pe cheltuială proprie;
- au suportat individual costurile de contorizare a consumului de apă pentru locuințele închiriate (sume între 1.000 și 3.000 lei);
- au participat anual la plata contravalorii prestării serviciilor de reparații, verificări tehnice, înlocuiri de piese și subansamble etc. pentru centrala termică comună a condominiului, în cotă parte cu scările B și C, valorile medii anuale ce au revenit scării A situându-se la sume de peste 10.000 lei/an;
- de la intrarea apartamentelor de pe scara A în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în anul 2005, și până în anul 2018, chiriașii locuințelor de serviciu au suportat în totalitate plata cheltuielilor (aprox. 10.000 lei/apartament) privind reparațiile la instalațiile comune, pentru terasele blocului, înlocuiri de bunuri, țevi pentru transportul apei calde menajere și a căldurii, a serviciilor prestate de diferiți agenți economici, pentru lucrări de intervenție etc., cheltuieli care trebuiau suportate de administratorul scării, respectiv M.Ap.N.

7. În forma actuală, prevederile Legii nr. 562/2004 îi defavorizează pe cei 23 locatari ai scării A din blocul A7 și pe familiile acestora față de foștii chiriași ai scărilor B și C, angajați și foști angajați ai Ministerului Apărării Naționale, care au avut posibilitatea să achiziționeze locuințele de serviciu pe care le dețineau în mod legal înainte de 12 decembrie 2004.

Pentru a înlătura această inechitate și cu scopul uniformizării statutului juridic al locuințelor de pe cele trei scări din blocul A7, este necesară modificarea și completarea Legii nr. 562/2004.

8. Prezenta propunere legislativă nu are impact bugetar.

Din aceste motive, formulez și susțin această propunere legislativă.

Inițiator:

Tit-Liviu BRĂILOIU, Senator PSD

LEGE

pentru completarea art. 2 din Legea nr. 562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare, republicată

ARTICOL UNIC

Articolul 2 din Legea nr. 562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 764 din 10 noiembrie 2009, se completează după cum urmează:

După alineatul (2) al articolului 2 se introduce un alt alineat, alin. (2¹), cu următorul cuprins:

„(2¹) De prevederile alin. (1) beneficiază și persoanele care locuiesc în locuințele care erau în curs de finalizare la data intrării în vigoare a Legii nr. 562/2004 privind autorizarea instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională de a vinde personalului propriu unele locuințe de serviciu pe care acestea le au în administrare, republicată, și care au fost recepționate ulterior, fiind transformate în locuințe de serviciu.”