Imprimat legal. 11. JUN. 1927

BIBLIOTECA LEGILOR UZUALE ADNOTATE

No. 8

LEGEA

PENTRU

INCURAJAREA CONSTRUIRII DE LOCUINŢE

INSOŢITA DE

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Expunerea de motive a Ministrului de Finanţe, Raportul Camerei şi Senatului şi Avizul Consiliului Legislativ

INSTITUTUL DE ARTE GRAFICE ŞI EDITURA
„CURIERUL JUDICIAR", S. A.
BUCUREŞTI. Str. Artei 5 — lângă Palatul Justiţiei
1927

LEI 60

BIBLIOTECA LEGILOR UZUALE ADNOTATE

No. 8

E. O.

LEGEA

PENTRU

ÎNCURAJAREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

INSOȚITA DE

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Expunerea de motive a Ministrului de Finanțe, Raportul Camerei și Senatului și Avizul Consiliului Legislativ

Bibl. Univ. Cluj.
Nr. 1982

INSTITUTUL DE ARTE GRAFICE ȘI EDITURĂ
„CURIERUL JUDICIAR", S. A.
BUCUREȘTI, Str. Artei 5 — lângă Palatul Justiției
1927

L E G E A*)
PENTRU
INCURAJAREA CONSTRUIRII DE LOCUINŢE

CAPITOLUL I.

Inlesniri pentru construirea de locuinţe de orice fel.

Art. 1. — In scopul de a stimulà şi încurajà construirea de locuinţe, precum şi de a reface pe cele existente, se acordă, prin legea de faţă, diferite înlesniri: societăţilor pentru construire de locuinţe, cooperativelor de construcţie, asociaţiunilor de cetăţeni, constituite în vedere de a procură locuinţe membrilor lor, precum şi comunelor şi persoanelor particulare, cari construesc locuinţe, fie pentru ele înseşi, fie pentru alţii, indiferent dacă imobilul urmează a fi locuit chiar de proprietar, sau este destinat a fi dat cu chirie în total sau în parte.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 2. — Veniturile imobilelor noui, construite atât în baza legii de faţă, cât şi ale celor construite după 23 Iulie 1921 până la punerea în aplicare a prezentei legi, nu vor intrà în calculul venitului supus impozitului global. Imobilele în cestiune vor fi scutite, pe timp de 10 ani, de acest impozit şi de toate impozitele către Stat, judeţ şi comună; pe alţi cinci ani

---

*) **Votată de Cameră în şedinţa de la 12 Aprilie 1927 şi de Senat în şedinţa de la 13 Aprilie 1927, promulgată şi publicată în *Monitorul Oficial* No. 95 din 3 Mai 1927.**

vor fi scutite de 75 la sută din aceste impozite; şi, în fine, pe alţi cinci ani, de 50 la sută din aceste impozite.

Taxele comunale pentru apă, gunoi şi pompieri nu intră în prevederile acestui articol.

Art. 3. — Toate imobilele destinate a servì ca locuinţe, cari se vor clădì după promulgarea legii de faţă, precum şi acele cari au fost clădite în baza Legii de încurajare a construcţiilor din 23 Iulie 1921, nu vor fi supuse Legii asupra chiriilor; ele vor urmà regimul liberei transacţiuni după dreptul comun.

Art. 4. — Pentru mărirea imobilelor, care are de scop sporirea capacităţii locative, cum şi pentru dependinţe, scutirile vor fi acordate pentru porţiunea clădită din nou.

Dacă însă mărirea imobilului îi sporeşte de două ori sau mai mult capacitatea locativă anterioară, atunci întregul imobil se va bucurà de scutirile prevăzute în această lege.

Art. 5. — Imobilele cari se vor construì cu destinaţiune de a servì şi pentru locuinţă şi pentru afaceri comerciale, intră în prevederile art. 2.

Art. 6. — Ministerul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor Sociale, cu avizul conform al consiliului de administraţie al Casei construcţiilor, va eliberà celor în drept certificate, pe cari aceştia le vor prezentà organelor Ministerului de Finanţe pentru a li se face scutirea de impozite potrivit dispoziţiunilor prevăzute la art. 2.

Art. 7. — Funcţionarii cari vor fi dovediţi că, intenţionat sau cu ştinţă, au căutat, fie prin referate sau adrese scrise, fie pe orice altă cale, să inducă în eroare Ministerul Muncii (Casa construcţiilor), cu scopul de a face să se elibereze certificate pentru a

folosì la acordarea înlesnirilor şi scutirilor prevăzute de lege, vor fi destituiţi, daţi în judecată şi pedepsiţi cu închisoare dela un an la cinci ani.

CAPITOLUL II.

Despre construirea de locuinţe economice.

Art. 8. — Construcţiile de locuinţe economice pentru funcţionari şi pensionari publici, civili şi militari, pentru ostaşii cari au participt la răsboiul de întregirea neamului, cum şi pentru persoanele cu mijloace restrânse de traiu, se vor bucurà, pe lângă înlesnirile acordate la articolele precedente, şi de alte înlesniri, dacă persoanele pentru cari se construesc, se vor găsì în următoarele două condiţiuni:

1. Să nu aibă un venit mai mare de 200.000 lei anual, stabilit după rolurile fiscului;

BCU Cluj / Central University Library Cluj

2. Să nu posede în localitate nici un imobil putând servì ca locuinţă.

Art. 9. — a) Asociaţiunile formate din categoriile de cetăţeni români, enumerate în articolul precedent, cari se vor constituì în vederea dobândirii de locuinţe pentru membrii lor, vor fi scutite de orice taxe de timbru şi de înregistrare pentru construire, disolvare sau lichidare.

b) Aceste asociaţiuni vor fi scutite de taxele comunale pentru construcţiuni;

c) Statul, judeţele şi comunele au obligaţiunea de a vinde asociaţiunilor mai sus arătate parcele din terenurile lor virane, în scopul de a se construi pe ele locuinţe economice.

Se exceptează terenurile virane rezervate pentru construcţiunile necesare serviciilor publice, precum

şi terenurile situate în cartierele comerciale sau pe arterele principale ale oraşelor.

Preţul vânzării terenurilor pentru construirea de locuinţe economice va fi stabilit, după actele de vânzare, din acea epocă, a terenurilor de acelaş fel din vecinătate, de către o comisiune compusă din: preşedintele tribunalului, desemnat de Ministerul Justiţiei, şi care va prezidà comisiunea; preşedintele Camerei de comerţ şi industrie, sau a secţiei din localitate a acestei Camere; un delegat al consiliului de administraţie al Casei construcţiilor şi un reprezentant al proprietarului terenului viran (Stat, judeţ sau comună), delegat de autoritatea respectivă.

Art. 10. — Pentruca construcţiile prevăzute la acest articol să poată fi într'adevăr economice, trebue ca, pe lângă înlesnirile ce li se acordă prin articolul precedent (alin. *a, b, c.*), ele să fie executate după anumite regule şi norme:

BCU Cluj / Central University Library Cluj

a) Eventual, să întrebuinţeze, în locul materialelor obişnuite, cari ar fi prea costisitoare, alte materiale mai ieftine, dovedite, prin experienţe sau prin studiile specialiştilor, că îndeplinesc condiţunle de trăinicie, rezistenţă şi igienă, ca şi materialele obişnuite;

b) Caseie să fie construite în grupe sau serii, după tipuri stabilite prealabil de Casa construcţiilor de acord cu societăţile constructoare;

c) Planurile şi devizele caselor economice vor fi supuse pentru cercetare, verificare şi aprobare la Casa construcţilor, şi numai după aprobarea acesteia va puteà începe construcţia.

Art. 11. — Consiliul de administraţie al Casei construcţiilor va stabilì condiţiunile pe cari trebuie să le îndeplinească o locuinţă, pentru a aveà caracterul de economică şi igienică.

CAPITOLUL III.

Despre societăţile de construcţie.

Art. 12. — Societăţile de orice fel pentru construirea de locuinţe, existente sau cari se vor mai constitui după promulgarea prezentei legi, precum şi comunele şi antreprenorii particulari, când vor construì locuinţe cari urmează a fi achitate prin plată de anuităţi, vor aveà asupra acelor imobile şi asupra terenului, până la completa achitare, privilegiu, dacă terenul a aparţinut proprietarului locuinţei.

Art. 13. — Pentru plata anuităţilor şi accesoriilor datorite, societăţile constructoare beneficiază şi de un privilegiu asupra veniturilor şi produselor de orice natură ale imobilului ipotecat.

Acest privilegiu are rang după acel al tezaurului public pentru impozitele datorite de imobil.

www.cdep.ro / Centrul Informare Legislativă

Art. 14. — Inscripţiunile ipotecare şi cele privilegiate, luate în favoarea societăţilor constructoare, sunt scutite de reînoirea cerută de art. 1.786 din codul civil.

Prescripţiunile nu curg contra lor.

Ipoteca garantează anuităţile cu dobânzile, precum şi cheltuielile până la plata integrală a datoriei, fără să fie nevoe de a se luà vreo nouă inscripţiune la expirarea celor trei ani prevăzuţi la art. 1.785 din codul civil.

Art. 15. — Prin derogare dela dispoziţiile cuprinse în actele dotale şi ale codului civil, imobilele dotale, vor puteà fi ipotecate, cu autorizarea justiţiei, în primul rang, în favorul antreprenorului sau societăţilor constructoare, în scopul de a plătì costul îmbunătăţirilor, adăugirilor sau construcţiunilor noui,

echivalente cu suma garantată prin actul de ipotecă.

Art. 16. — Pentru locuinţele economice, cheltuelile de administraţie, cuprinse în calculul anuităţilor, nu vor depăşì cota de 2%.

Art. 17. — Poliţele de asigurare contra incendiului, precum şi poliţele de asigurare asupra vieţei sau caz de moarte a proprietarului imobilului ce urmează a se construì, vor fi date în gaj în favoarea societăţii sau antreprenorului constructor, până la plata ultimei anuităţi, şi se va face notificare de către aceştia societăţii asigurătoare.

CAPITOLUL IV.

Despre fondul de construire de locuinţe.

Art. 18. — Fondul pentru construire de locuinţe poate fi alimentat prin următoarele mijloace:

BCU Cluj / Central University Library Cluj

a) Sume înscrise în bugetul general al Statului;

b) Subvenţiile municipiilor, comunelor şi judeţelor;

c) Imprumuturi contractate, eventual, de către Stat în scopul construirii de locuinţe;

d) Donaţiuni şi legate.

Art. 19. — Veniturile arătate în articolul precedent, precum şi orice alte venituri cari s'ar mai creeà în acelaş scop, formează un singur fond, denumit: *„Fondul pentru construire de locuinţe"*.

Destinaţiunea excluzivă a acestui fond este de a înlesnì, prin acordare de credite de către Casa construcţiilor, construirea de locuinţe.

Art. 20. — Sub nici un motiv nu se va puteà întrebuinţà vreo sumă, cât de mică, din acest fond în alt scop decât direct pentru construire de locuinţe şi reparări radicale.

CAPITOLUL V.

Despre îndatorirea de a construi. Sindicatele patronale pentru construire de locuinţe în folosul salariaţilor lor.

Art. 21. — Proprietarii cari posedă mai mult de două terenuri virane, cu o întindere totală mai mare de 1.000 m.p., în oraşele cu o populaţie de peste 50000 locuitori şi mai mare de 2.500 m. p., în oraşele cu o populaţie sub 50.000 locuitori, sunt obligaţi să înceapă lucrările de construcţie până la 1 Ianuarie 1930 sau să parceleze terenurile şi să le pună în vânzare până la acea dată.

Dacă până la această dată nu vor fi început lucrările de construcţie, sau nu vor face dovadă că au vândut terenurile acumulate, ele vor fi supuse la un impozit de 10% peste impozitul prevăzut în legile existente pentru terenurile virane.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Acest impozit va fi în favoarea Casei construcţiilor.

Pentru terenurile cari actualmente sunt ocupate cu depozite comerciale sau industriale, consiliul de administraţie al Casei construcţiilor va aprecià şi hotărî, dela caz la caz, îndatorirea de a construì, fixând şi un termen pentru construire.

Prin loc viran, în sensul acestei legi, se înţelege:

a) Orice teren, îngrădit sau nu, închiriat sau neînchiriat, fără construcţie pe el, aflat în perimetrul unei comune urbane reşedinţe, cu cel puţin 20.000 locuitori, exceptându-se suburbiile oraşelor ale căror locuitori se ocupă cu agricultura;

b) Orice teren cuprins în perimetrul zonei comerciale, care are o construcţie pe loc ce nu acoperă

1/3 din suprafaţa totală a terenului ,iar în celelalte zone până la 1/4; aceasta în oraşele cu populaţiune dela 20.000 locuitori în sus; în celelalte oraşe cu populaţiune mai mică, pentru zona comercială se reduce porţiunea construită la 1/5, iar celelalte zone la 1/8 din totalul suprafeţei;

c) Orice teren pe care se află o construcţie veche sau insalubră şi care în planurile de edilizare a oraşului e destinată a fi dărâmată.

Se socoteşte şi se trateazǎ ca loc viran numai plusul peste cotele prevăzute în acest articol la punctul *b*.

Nu se va socotì teren viran decât partea de teren care nu este acoperită de constucţiuni; de asemenea se exceptează acele locuri cari prin situaţia lor topografică nu pot servì la construcţie.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Bărăcile sau instalaţiunile provizorii, ce nu sunt destinate a fi utilizate pentru locuinţă, nu se vor socotì construcţiuni.

Locurile virane, despre cari vorbeşte acest articol şi asupra cărora urmează a se înfiinţà impozite, sunt numai acele ce se găsesc în comunele urbane reşedinţe de judeţ şi cari au o populaţie mai mare de 20.000 locuitori.

Art. 22. — Societăţile anonime, cari au un capital social mai mare de 50 mil. lei în numerar, imobile, mărfuri sau instalaţiuni, şi cari, pentru serviciile lor de administraţie, ocupă localuri cu chirie, sunt obligate, ca până la 31 Decembrie 1935, să-şi construiască imobile proprii pentru biurouri şi pentru personal.

Pentru întreprinderile cari au biurourile lor în cartiere pur comerciale, consiliul de administraţie al Ca-

sei construcţiilor va aprecià şi hotărî, dela caz la caz, asupra acestei obligaţiuni.

Dacă societăţile menţionate vor voì să beneficieze şi mai departe de localurile ce ocupă cu chirie, vor fi obligate, după aprecierea consiliului Casei construcţiunilor, să construească una sau mai multe case de locuit.

Art. 23. — Dacă întreprinderile mai sus arătate nu vor construì până la data sus menţionată, Ministerul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale, va hotărî, cu avizul conform al consiliului de administraţie al Casei construcţiilor, ca contravenienţii să plătească, anual, până ce vor clădì, o sumă egală cu de cinci ori chiria anuală ce plătesc pentru imobilele ocupate.

Această amendă va fi în favoarea Casei construcţiilor.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Urmărirea şi incasarea amenzilor se vor face în baza legii de urmărire a veniturilor Statului.

Art. 24. — In contra hotărîrii Ministerului, contravenientul urmărit are drept de apel la tribunal, în termen de 15 zile dela data comunicării hotărîrii Ministerului. Apelul se va declarà la tribunal.

Apelurile se vor judecà de urgenţă.

Termenul de recurs în contra sentinţelor date în apel va fi de 10 zile de la data comunicării sentinţei. Recursul va fi suspensiv.

Art. 25. — Patronii întreprinderilor industriale, comerciale şi financiare, cari întrebuinţează, în mod obicinuit, un număr de peste 50 de salariaţi, au îndatorirea de a luà măsuri şi de a contribuì pentru construirea de locuinţe destinate slariaţilor lor şi familiilor acestora şi anume:

Cei cari ocupă, în mod obişnuit, peste 100 lucrători

vor construì din fondurile proprii aceste locuinţe;

Ceilalţi se vor asocià, în mod obligator, în sindicate patronale de construcţie, pe judeţe, contribuind cu 5% din profitul lor anual pentru construcţia locuinţelor de lucrători din judeţul lor.

Art. 26. — Mai multe sindicate patronale pot formà o federală. Se pot federalizà chiar toate sindicatele patronale pe ţara întreagă.

Art. 27. — Sindicatul patronal va stabilì statistica locuinţelor de cari au nevoe întreprinderile ce-l compun. Această statistică va fi revizuită la fiecare trei ani.

Art. 28. — Fiecare sindicat patronal îşi va întocmì statutele şi va funcţionà în conformitate cu aceste statute.

Statutele vor trebuì să fie aprobate de consiliul de administraţie al Casei construcţiilor.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 29. — Sindicatele patronale, ca şi federalele lor, sunt autonome. Afacerile lor sunt conduse şi administrate de un consiliu de administraţie, ales de patronii întreprinderilor cari compun sindicatul sau federala, pe timp de trei ani.

Ministerul Muncii va aveà în acest consiliu un delegat al său, prin mijlocirea căruia va controlà aplicarea legii.

Art. 30. — Sindicatele patronale, ca şi federalele lor, sunt persoane juridice. Ele pot primì donaţiuni şi legate în scopul construirii de locuinţe pentru salariaţii întreprinderilor sindicalizate.

Art. 31. — Sindicatele patronale, ca şi federalele lor, pot contractà împrumuturi în ţară sau în străinătate.

Art. 32. — Toate actele de constituire şi de lichidare a sindicatelor patronale şi a federalelor sunt

scutite de taxele de timbru şi înregistrare; sindicatele formate în acest scop ne mai având nevoie şi de autorizarea Ministerului Muncii, pentru constituire.

Art. 33. — Incasarea cotizaţiilor întârziate cum şi a oricăror sume pe cari patronii le-ar datorà sindicatului, pentru construcţiunile de locuinţe destinate personalului, vor fi urmărite în conformitate cu legea de urmărire a veniturilor Statului.

Art. 34. — Sindicatele patronale sau federalele pot emite obligaţiuni purtătoare de dobânzi.

Art. 35. — Aceste obligaţiuni vor fi garantate prin clădirile ce se vor construì, cât şi prin capitalul sindicatului patronal.

Art. 36. — Intreaga valoare a obligaţiunilor emise, sau numai o parte din ea, poate fi dată pentru acoperire membrilor sindicatului patronal.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Repartiţiunea obligaţiunilor între membri sindicatului patronal se va face de consiliul de administraţie.

Art. 37. — Amortizarea obligaţiunilor se va face prin tragere la sorţi, pentru valoarea sumelor provenind din plata anuităţilor, şi prin retragerea directă din circulaţie, pentru valoarea sumelor provenind din plăţile făcute cu anticipaţie.

Art. 38. — Sumele adunate din cotizaţiuni şi cele provenind din împrumuturi sau din plasamentul obligaţiunilor vor formà fondul de construcţie al sindicatului patronal.

Din acest fond, consiliul de administraţie al sindicatului patronal va acordà credite membrilor sindicatului pentru construirea de case în scopul arătat de această lege.

Statutele vor prevedeà norme pentru garantarea

acestor împrumuturi. Deasemenea, ele vor prevedeà modalitatea de plată a anuităţilor, pentru cazul când o întreprindere împrumutată a trecut sub altă firmă sau a încetat cu totul.

Art. 39. — Sindicatul patronal va aveà asupra construcţiilor, executate de întreprinderile sindicalizate cu sprijinul sindicatului, un drept de privilegiu până la complecta lor achitare.

Art. 40. — Pentru realizarea creanţelor sale, provenite din împrumuturile acordate întreprinderilor în scopul construirii de locuinţe, sindicatul patronal va aveà aceleaşi drepturi, prevăzute de această lege pentru societăţile constructoare.

Art. 41. — Casa construcţiilor este datoare a ţine la dispoziţia sindicatelor patronale, sau a întreprinderilor sindicalizate, cari vor să construiască locuinţe pentru personalul lor, datele, informaţiunile, studiile, planurile, de cari ele ar avea nevoe.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Ministerul Muncii, prin Casa construcţiilor, este în drept de a supravegheà, controlà şi intervenì, pentru ca locuinţele, cari urmează a fi construite, să întrunească condiţiile de salubritate şi de igienă.

Art. 42. — Sindicatele patronale au obligaţiunea de a supravegeà ca locuinţelor, construite cu sprijinul lor, să li se dea destinaţiunea prevăzută de lege.

Orice schimbare de destinaţiune a imobilului, totală sau parţială, va trebui să aibă aprobarea Sindicatului patronal.

Art. 43. — Intreprinderile vizate de această lege sunt datoare să înlesnească organelor Ministerului Muncii cercetările privitoare la locuinţele salariaţilor, dând acestor organe informaţiunile şi lămuririle ce ar cere.

Art. 44. — Ruperea contractului de muncă, din ori

ce cauze ar provenì nu atrage imediata evacuare a lucrătorului din imobilul construit, de întreprinderea unde lucrează. Contractul de închiriere se prelungeşte prin efectul legii de faţă, cu încă o lună după desfacerea contractului de muncă.

CAPITOLUL VI.

Despre creditele acordate de Casa construcţiilor pentru construire de locuinţe.

Art. 45. — In măsura fondurilor ce-i vor stà la dispoziţie, Casa construcţiilor va acordà credite în scopul construirii de locuinţe, în următoarea ordine de preferinţă:

A) Funcţionarilor publici definitivi şi pensionarilor publici, de orice categorie, invalizilor şi văduvelor de răsboi, cari îndeplinesc următoarele condiţiuni:

BCU Cluj / Central University Library Cluj

1. Să nu fie impuşi la un venit global mai mare de 200.000 lei;

2. Să nu posede, ei sau soţiile lor în aceeaş localitate, un imobil în care ar puteà locuì;

3. Să nu fi vândut, ei sau soţiile lor, după promulgarea acestei legi, oricare ar fi fost motivul, afară de ieşire din indiviziune, un imobil în care au locuit sau ar fi putut locuì.

B) Cooperativelor constituite cu aprobarea Casei centrale a cooperaţiei, în vederea de a procurà locuinţe membrilor lor.

Prin derogare dela dispoziţiile art. 7 din legea băncilor populare, un societar al unei cooperative de locuinţe, va puteà aveà o parte socială nelimitată în cooperativă.

C) Comunelor cari construiesc locuinţe, precum şi

societăţilor pentru construire de locuinţe economice, cari vor garantà împrumutul prin capitalul lor social şi prin creanţele ipotecare de rangul întâi asupra imobilelor ce vor construì.

Sunt cuprinşi în categoria acestui articol şi acei funcţionari şi pensionari publici, cari posedă terenuri în coproprietate cu soţiile lor.

Art. 46. — Pentru a obţine creditul de construcţie, împrumutatul trebuie să posede terenul şi cel puţin 10% din costul clădirii — aceasta pentru funcţionarii publici definitivi şi pentru pensionarii publici; sau 20 la sută, celelalte categorii de împrumutaţi.
prumutaţi.

Suma aprobată ca împrumut va fi eliberată în rate, treptat cu executarea lucrărilor de construcţie.

Prima rată va fi proporţională cu valoarea terenului. Această proporţie nu va depăşì 75 la sută din valoarea terenului.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Evaluarea terenului cade în sarcina consiliului de administraţie al Casei construcţiilor.

Art. 47. — Sumele împrumutate de Casa construcţiilor vor fi amortizate către această Casă prin anuităţi. Amortizarea va fi în termen de cel mult 30 de ani pentru funcţionarii publici definitivi, pentru pensionarii publici, pentru comune, şi pentru cooperativele şi societăţile pentru construire de locuinţe economice; şi de 20 de ani pentru celelalte categori de împrumutaţi.

Art. 48. — Anuitatea va cuprinde: *a)* amortizarea cu dobândă a capitalului împrumutat; şi *b)* prima de asigurare în caz de incendiu.

Art. 49. — Pentru funcţionari publici definitivi şi pentru pensionarii publici dobânda capitalulu împrumutat va f cu 1 la sută, iar pentru celelalte categorii

de împrumutaţi va fi cu 2 la sută, mai mult peste scontul Băncii Naţionale.

Art. 50. — Urmărirea sumelor datorite Casei construcţiilor se va face în conformitate cu legea de urmărire a veniturilor Statului.

Pentru anuităţile întârziate se va percepe în plus dobânda legală.

Deasemenea, se va percepe în plus remiza perceptorilor, în caz când incasarea anuităţilor întârziate se va face prin aceştia.

Art. 51. — Achitarea anuităţilor se va face semestrial, sau şi mai des, dacă împrumutatul preferă aceasta.

In caz de plată anticipată a restului sumelor ce mai datoreşte un împrumutat, consiliul de administraţie al Casei construcţiilor va acordà o scădere, proporţională cu timpul anticipat. Amănuntele se vor determinà prin regulament.

Art. 52. — Dacă împrumutatul nu a achitat trei anuităţi consecutive, Casa construcţiilor este în drept ca, în urma a două somaţiuni, făcute la interval de câte 30 de zile, fără punere în întârziere sau chemare în judecată, să evacueze pe ocupant şi să dispună închirierea imobilului şi incasarea chiriilor, până la complecta achitare a anuităţilor.

Art. 53.— In caz de vânzare sau închiriere totală sau parţială a imobilelor construite cu creditele acordate de Casa construcţiilor, proprietarul este obligat să anunţe această vânzare sau închiriere Casei construcţiilor în termen de 3 luni de zile, sub sancţiunea exigibilităţii imediate a tuturor ratelor ce se mai datorează din împrumut.

Art. 54. — Toate amenzile prevăzute de Legea chiriilor vor fi pronunţate în favoarea Casei con-

structiilor, care le va incasà pe baza Legii de urmărire a veniturilor Statului.

Art, 55. — Pentru cazurile neprevăzute în articolele precedente, atât în privinţa acordării creditelor, cât şi în ce priveşte garantarea lor, va hotărî consiliul de administraţie al Casei construcţiilor, pentru fiecare caz în parte.

CAPITOLUL VII.

Despre proprietatea pe etaje sau pe apartamente.

Art. 56. — Imobilele cuprinzând mai multe etaje sau apartamente pot face obiectul dreptului de proprietate individuală, divizată pe etaje sau pe apartamente, având toate atributele recunoscute de legi acestui drept.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 57. — Dreptul de proprietate individuală asupra unui etaj sau apartament cuprinde, ca accesoriu, şi dreptul de coproprietate forţată asupra tuturor porţiunilor din imobil, aflătoare, prin natura lor, în folosinţa comună a tuturor celor ce locuesc imobilul, precum: terenul, faţada, fundaţiile, acoperişul, intrările, instalaţiile comune.

Dreptul accesoriu nu se poate transmite, ipotecà sau valorificà în nici un mod, decât împreunà şi implicit cu dreptul principal de proprietate individuală asupra etajelor sau apartamentelor.

Art. 58. — Starea de indiviziune forţată, definită prin articolul precedent, fiind un atribut neceesar al acestei forme de proprietate, art. 728 şi următorii din codul civil din Vechiul Regat, art. 830 şi următori din codul civil în vigoare în Ardeal şi Bucovi-

na, precum şi art. 550 şi următorii din codul civil în vigoare în Basarabia, nu-i sunt aplicabile.

Art. 59. — Pentru administrarea, întreţinerea şi folosinţa părţilor comune, supuse stării de indiviziune forţată, proprietarii de etaje sau apartamente constitue, de drept şi fără alte formalităţi, o asociaţiune civilă.

Calitatea de asociat este indisolubil legată de dreptul de proprietate asupra etajelor sau apartamentelor; ea se dobândeşte prin simplul fapt al achiziţiei unui asemenea drept şi trece, odată cu dânsul, la toţi dobânditorii sau subdobânditorii eventuali.

Art. 60. — In lipsa unor convenţiuni speciale, aceste asociaţiuni se vor guvernà după următoarele norme:

a) Organul care ia deciziuni în numele asociaţiunii, este adunarea generală a proprietarilor de apartamente din imobil.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Adunarea deleagă drepturile sale, în fiecare an, unui administrator gerant, ales dintre proprietarii cari conduc de fapt gospodăria părţilor comune din imobil, sub controlul unui număr de proprietari, desemnaţi, de asemenea, de către adunarea generală.

Această adunare se întruneşte de drept şi fără convocare specială, la începutul fiecărui an de gestiune, pentru a descărcà de gestiunea sa pe gerantul în exerciţiu şi pentru a aprobà repartiţia cheltuielilor între proprietari, pentru a stabilì bugetul cheltuielilor comune pe anul viitor şi cota de participare a ifecărui proprietar în raport cu valoarea apartamentului său, pentru a hotărî măsurile de interes general privind gospodăria părţilor comune din imobil, cum şi pentru a desemnà pe gerant şi pe proprietarii delegaţi; atât însărcinarea administra-

torului gerant cât şi a proprietarilor delegaţi este gratuită;

b) Proprietarii pot fi convocaţi în adunare extraordinară, când nevoia cere;

c) In aceste adunări generale ordinare sau extraordinare deciziunile se iau, la prima zi de întrunire. cu participarea a două treimi din numărul proprietarilor şi din valoarea apartamentelor, cu majoritatea absolută a numărului proprietarilor prezenţi şi a valorii apartamentelor ce ei reprezintă. Dacă la prima adunare nu au participat două treimi din numărul proprietarilor sau din valoarea apartamentelor. adunarea se va ţine după o săptămână, fără altă convocare, cu oricâţi membri prezenţi, decizând în acelaş mod;

d) Deciziunile adunărilor generale se vor semnà de preşedinte, de secretarul adunării şi de membrii prezenţi, trecându-se într'un registru special;

e) Oricare asociat se poate opune la deciziunile cari ar fi contrarii regulamentului, legii sau actului constitutiv. Preşedintele tribunalului situaţiunii imobilului, după ce va ascultà pe administratorul gerant şi pe proprietarii delegaţi, poate să suspende executarea deciziunilor printr'o ordonanţă provizorie. care se va aduce la cunoştinţa administratorului gerant.

Art. 66 bis din procedura civilă este aplicabil în orice cerere ar face vreunul din asociaţi, în legătură cu exerciţiul posesiunii sale.

Aceste ordonanţe prezidenţiale se dau fără drept de opoziţie, cu drept de apel la tribunalul din care face parte preşedintele, în termen de cinci zile de la data comunicării ordonanţei; şi cu drept de recurs în casaţie în termen tot de cinci zile dela data

comunicării ordonanţei dată de tribunal. Judecata se va face în termen scurt;

f) Sumele rezultând din ordonanţa rămasă definitivă, vor constituì o creanţă privilegiată, după fisc, în favoarea asociaţiei proprietarilor din imobil, cu rang imediat următor privilegiului pentru restul de preţ datorat vânzătorului dela care proprietarul debitor a cumpărat apartamentul.

Art. 61. — Participarea la cheltuielile pentru întreţinerea părţilor comune din imobil şi pentru funcţionarea instalaţiilor comune, este obligatorie pentru toţi asociaţii, şi nu se poate refuzà sub cuvânt că nu s'a uzat decât parţial sau de loc, din orişice motive, de serviciile comune.

Art. 62. — Neplata la termen a contribuţiunii prevăzute în articolul precedent dă dreptul administratorului gerant în exerciţiu să urmărească, concomitent sau succesiv la a sa alegere, orice avere mobilă sau imobilă a proprietarului debitor, pentru acoperirea sumei datorite.

Urmărirea se va începe în puterea unei simple ordonanţe, care se va emite de urgenţă, cu citarea părţilor, de preşedintele tribunalului de notariat, sau, în lipsa unui asemenea tribunal, de preşedintele tribunalului civil al situaţiunii imobilului, cu drept de apel, în termen de trei zile dela comunicarea ordonanţei, la complectul aceluiaş tribunal; şi cu dreptul de recurs la înalta Curte de casaţie, în termen de trei zile dela data comunicării hotărârii date de tribunal în apel.

Art. 63. — Imobilul va fi întotdeauna asigurat contra incendiului, prin grija administratorului gerant în exerciţiu, pentru valoarea globală care se va stabilì de adunarea generală a proprietarilor.

Primele se vor plăti de gerant din fondul comun.

In caz de incendiu, suma realizată prin asigurare se va întrebuinţà excluziv la refacerea imobilului şi nu se va puteà distribuì sub nici o formă proprietarilor, nici chiar acelora în deosebi atinşi de sinistru.

Pentru mobilier şi pentru toate cele cuprinse în apartamente, proprietarii vor puteà contractà asigurări individuale.

Art. 64. — Impozitele cuvenite asupra întregului imobil se vor repartizà direct de comisiunile de recensământ pe numele fiecărui proprietar de apartamente, proporţional cu valoarea apartamentelor.

Art. 65. — Ca o consecinţă a principiilor stabilite prin art. 56 şi 57 de mai sus, urmăririle individuale, îndreptate împotriva proprietarilor pentru datorii particulare, nu pot aveà de obiect decât apartamentul sau apartamentele aparţinând acestor proprietari, cari se vor puteà urmărì şi vinde ca orice bun imobiliar, dobânditorul intrând, prin faptul aciziţiei sale, în toate drepturile ce decurg din această formă de proprietate.

Biblioteca Universitară "Carol I" Craiova

Acţiunile privind asociaţiunea proprietarilor, cum şi urmăririle îndreptate asupra imobilului în întregime, vor trebuì îndreptate împotriva tuturor proprietarilor imobilului. Prin excepţie dela această regulă, se vor îndreptà împotriva gerantului în exerciţiu, ca reprezentant legal al asociaţiunii proprietarilor, numai acţiunile decurgând din angajamentele contractate de gerant în calitatea sa de administrator al părţilor comune din imobil.

Art. 66. — Dispoziţiunile de sub acest capitol se aplică, în lipsă de convenţiuni contrare, tuturor imo-

bilelor stăpânite pe etaje sau pe apartamente, construite sub imperiul Legii pentru încurajarea construcţiilor din 23 Iulie 1921.

CAPITOLUL VIII

Despre realizarea creanţelor ipotecare ale societăţilor pentru construire de locuinţe.

Art. 67. — Pentru incasarea anuităţilor contractuale, societatea care a construit locuinţe ce urmează a fi achitate prin plată de anuităţi, are facultatea ca, în caz de întârziere din partea debitorului, sau să ia în posesiune imobilul ipotecat, sau să procdeze la vânzarea lui, sau să uzeze concomitent de ambele aceste măsuri, conformându-se dispoziţiunilor de mai jos.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 68. — Societatea poate cere preşedintelui tribunalului situaţiunii imobilului, sau judecătorului care îi ţine locul, punerea în posesiune a imobilului ipotecat; aceasta, pe cheltuiala şi riscul debitorului în întârziere.

Preşedintele, sau cel care îi ţine locul, este obligat ca, în trei zile dela cererea societăţii, să someze pe debitor, prin oficiul portăreilor, conform art. 74 din codul de procedură civilă, a-şi plăti datoria, făcându-i cunoscut că, în caz de neplată, societatea va fi pusă în posesiunea imobilului ipotecat. Dacă debitorul nu-şi plăteşte datoria în zece zile dela notificare, preşedintele, fără altă formalitate, va pune societatea în posesiunea imobilului ipotecat, pe cheltueala şi riscul debitorului.

Societatea, pusă în posesiune, nu este datoare să respecte contractele cari au de obiect folosinţa imo-

bilului, decât numai când ele vor fi fost acceptate în scris de către Societate.

Pe tot timpul cât va durà posesiunea, Societatea va incasà veniturile imobilului, oricare ar fi opoziţiunea.

Din produsul acestor venituri se vor scădeà mai întâi drepturile tezaurului privind imobilul, cheltuielile de punere în posesiune, cheltuelile făcute pentru administraţiunea fondului şi anuităţile întârziate ; iar restul va fi ţinut, fără nici o dobândă, la dispoziţiunea debitorului.

Toate riscurile şi pericolele ce pot rezultà din punerea în posesiune a Societăţii constructoare vor fi în sarcina debitorului.

Art. 69. — Dacă, după clauzele contractuale, creanţa Societăţii constructoare ar devenì exigibilă în întregime, Societatea va puteà urmărì vânzarea imobilului ipotecat.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Nici o opoziţiune nu este primită în contra acestei urmăriri.

Pentru vânzarea imobilului ipotecat, Societatea va face debitorului său, la domiciliul ales prin contract, o somaţiune de urmărire pentru plata anuităţilor întârziate, cu procente şi cheltueli, şi a capitalului integral.

Notificarea somaţiunii se va face conform art. 74 din procedura civilă.

Indată după notificare, Societatea va puteà cere tribunalului situaţiunii imobilului transcrierea somaţiunii în registrul pentru trecerea comandamentelor.

Din momentul transcrierii somaţiunii de urmărire, imobilul este lovit de indisponibilitate; şi oricari ar fi transacţiunile ce ar urmà transcrierii, ele nu vor fi opozabile Societăţii constructoare, şi urmări-

rea se va continuà tot în persoana debitorului somat.

Somaţiunea îşi produce efectul până în momentul când debitorul a achitat integral Societăţii constructoare toate ratele, cu dobânzile şi cheltuielile de ori ce natură, datorate până în momentul plăţii.

Dacă, în interval de o lună dela notificarea somaţiunii de urmărire, debitorul nu plăteşte Societăţii toate ratele, cu dobânzi şi cheltuieli, datorate până în momentul somaţiunii, Societatea este în drept a cere tribunalului situaţiunii imobilului ipotecat vânzarea lui.

In acest scop, pe lângă cerere, Societatea va alătura, în original ,somaţiunea de urmărire, prevăzută la alin. 3 din acest articol, precum şi dovada sau procesul-verbal de predarea ei. Tribunalul va da Societăţii copii legalizate de pe toate aceste acte; şi, în caz de dispariţiune a originalelor, acele copii vor ţine loc de originale.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Tribunalul, în cel mult trei zile dela primirea cererii Societăţii constructoare, va ordonà punerea în vânzare a imobilului.

Vânzarea se va face după trei luni din ziua publicaţiunii în *Monitorul Oficial.*

Publicaţiunea vânzării în *Monitorul Oficial* va cuprinde:

a) Menţiunea că vânzarea se face după cererea Societăţii constructoare;

b) Comuna, strada şi numărul unde se găseşte situat imobilul;

c) Numele şi pronumele debitorului urmărit;

d) Locul, anul, luna, ziua şi ora, când are să se facă vânzarea imobilului ce se urmăreşte.

Afară de formalităţile de vânzare, prevăzute prin

prezenta lege, nu se pot aplicà Societăţilor, cari construesc locuinţe ce urmează a fi achitate prin plată de anuităţi, alte dispoziţiuni de procedură civilă privitoare la vânzările silite.

Dacă în ajunul zilei fixate pentru vânzarea imobilului, proprietarul va plătì Societăţii ratele întârziate, cu procentele şi cheltuielile datorite până în momentul plăţii, vânzarea nu va aveà loc şi dosarul se va închide.

Dacă ziua hotărîtă pentru vânzare cade într'o Duminică, sau într'o zi de sărbătoare legală, sau într'o zi de vacanţă, vânzarea se va afce, fără altă publicaţiune, în cea dintâi zi lucrătoare ce va urmà.

In caz de amânare, vânzarea se va puteà face după 20 de zile din ziua publicării în *Monitorul Oficial.*

Ziua fixată pentu vânzarea cerută de Societatea constructoare nu va puteà fi amânată prin conexările ce s'ar face cu alte urmăriri.

Dacă, din cauza unei alte urmăriri decât a Societăţii, chiar după conexare, s'ar provocà amânare, vânzarea cerută de Societate se va continuà.

Strigarea va începe dela preţul oferit de Societatea constructoare şi menţionat în caietul de sarcini, care va fi depus la dosarul vânzării cu cel puţin opt zile înainte.

Dacă, după trei strigări, cari se vor repetà din cinci în cinci minute, nimeni nu va da un preţ mai mare decât cel oferit de Societatea constructoare, imobilul se va adjudecà asupra ei.

Societatea va aveà dreptul de a licità numai până la concurenţa preţului trebuitor pentru acoperirea creanţelor şi a cheltuielilor ei.

Preţul odată oferit de Societate, vânzarea se va puteà continuà şi în lipsa ei.

Dacă sunt mai mulţi concurenţi, imobilul se va adjudeca asupra aceluia care, la cea din urmă strigare, va da cel mai mare preţ.

Adjudecatarul va subscrie procesul-verbal de adjudecaţiune; şi, de nu va voì sau nu va puteà subscrie, se va face menţiune despre aceasta în procesul-verbal al şedinţei.

Nu vor fi primiţi la licitaţiunea imobilelor urmărite după cererea Societăţilor constructoare de locuinţe decât aceia cari vor fi depus la Casa de depuneri şi consemnaţiuni sau la tribunal, fie chiar şi în ziua vânzării, a douăsprezecea parte a preţului oferit de către Societate; depozitul va fi sau în numerar, sau în efecte ale Statului, socotite după cursul zilei.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Acest depozit se va păstrà la tribunal până la liberarea ordonanţei de adjudecare.

Societatea constructoare este scutită de un asemenea depozit.

După adjudecaţiune, tribunalul va face cunoscut verbal celor de faţă că supralicitarea va aveà loc în opt zile; ziua supralicitării se va puteà anunţa şi printr'un afipt în auditorul tribunalului.

In timpul acestor opt zile şi în ziua de supralicitare, orice persoană capabilă va puteà să supraliciteze, dacă va oferì cel puţin 10 la sută peste preţul dela prima licitaţiune.

Supralicitatorul va declarà voinţa de a supralicità printr'o cerere către tribunal, semnată de el, şi în care va arătà şi adausul de 10 la sută. Tribunalul nu va primì oferta de supralicitare dacă nu va fi însoţită de un depozit de 20 la sută din preţul primei adjude-

cări, în numerar sau în efecte ale Statului, socotite după cursul zilei.

Societatea este scutită de un asemenea depozit.

Dacă vor fi mai mulţi supralicitatori, imobilul se va adjudecà definitiv asupra celui ce va da preţ mai mare la cea de a treia strigare.

Procesul-verbal al adjudecaţiunii definitive se va subscrie de adjudecatar, de preşedintele tribunalului, sau de cel care îi ţine locul.

De nu va fi nici o ofertă desupralicitare în condiţiunile prevăzute în acest articol, imobilul se va adjudecà definitiv asupra primului adjudecatar.

Recipisa depozitului făcut de persoana căreia se va adjudecà definitiv imobilul se va păstrà la tribunal până la liberarea ordonanţei de adjudecare.

In termen de opt zile dela adjudecarea definitivă, fie că vânzarea se face după cererea Societăţii, fie după cererea altor creditori, cumpărătorul este dator, oricari ar fi contestaţiunile ce s'ar ridica, să plătească provizoriu Societăţii, în numerar, anuităţile datorite, cum şi alte sume ce ar mai aveà să primească Societatea constructoare sub orice titlu.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 70. — Vânzarea publică, efectuată fie după cererea Societăţii constructoare de locuinţe, fie după cererea altor creditori, nu stinge ipoteca constituită Societăţii constructoare, dacă preţul rezultat la licitaţie nu acoperă întreaga creanţă a Societăţii.

Capitalul ce mai rămâne datorit Societăţii constructoare se transferă la cumpărătorul proprietăţii.

Când cumpărătorul ar voì să achite imediat şi acest capital, el trebue să verse Societăţii, tot în termen de opt zile, în numerar, preţul cumpărării, până la acoperirea în întregime a creanţei Societăţii, pen-

tru care Societatea are precădere înaintea oricărei alte reclamaţiuni şi oricari ar fi opoziţiunile, contestaţiunile şi inscripţiunile creditorilor, rămânând acestora numai acţiunea în repetiţiune, pentru ceeace Societatea va fi primit pe nedrept.

In acelaş termen se va vărsà la Casa de depuneri şi consemnaţiuni diferenţa până la completarea preţului adjudecării.

Taxa de înregistrare către Stat şi taxa corpului de portărei, pentru emiterea ordonanţei de adjudecare, sunt în sarcina adjudecatarului şi se vor achità în acelaş termen ca şi preţul adjudecării.

In caz când cumpărătorul nu ar face aceste vărsăminte, el va pierde depozitul făcut conform articolului precedent.

Acest depozit se va da Societăţii constructoare şi se va ţine în seamă asupra cheltuelilor făcut cu vânzarea şi asupra datoriei.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Imobilul va fi din nou pus în vânzare în termen de 20 de zile şi vânzarea se va ace conform art. precedent.

La această nouă vânzare nu va fi decât o singură licitaţiune, fără supralicitare, şi imobilul se va adjudecà asupra celui ce va da mai mult la a treia strigare.

După plata preţului sau după acceptarea de către Societate a declaraţiunii cumpărătorului că se substitue în obligaţiunile vechiului proprietar, tribunalul va da adjudecatarului ordonanţa de adjudecaţiune.

Dacă Societatea devine adjudecatara imobilului, ea va depune drept preţ creanţa sa, constatată prin contractul de împrumut şi prin conturile vizate de direcţiunea Societăţii.

Art. 71. — Instituţiunile creditore pentru construi-

re de locuinţe, precum: Casa construcţiilor şi Sindicatele patronale sau Federalele lor, se vor bucură de aceleaşi privilegii şi înlesniri de procedură civilă prevăzute în acest capitol, pentru realizarea creanţelor lor ipotecare, ca şi Societăţile constructoare de locuinţe.

CAPITOLUL IX.

Despre Casa Construcţiilor.

Art. 72. — Pentru controlul, supravegherea şi aducerea la îndeplinire a dispoziţiunilor prevăzute în această Lege, cum şi pentru studierea şi rezolvarea tuturor chestiunilor în legătură cu problema construirii de case, se înfiinţează pe lângă Ministerul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale o Instituţiune specială, sub denumirea de: *Casa construcţiilor.*

Art. 73. — Această Casă este persoană juridică, putând sta în justiţie şi a primi donaţiuni sau legate.

Art. 74. — Casa construcţiilor va fi administrată de un consiliu de administraţie numit de Minstrul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale, prin Decret Regal, pe timp de cinci ani. Vor face parte din consiliu:

Foştii miniştri ai Muncii, cu o vechime de cel puţin doi ani în această calitate;

Primarul Municipiului Bucureşti şi primarii secţiilor.

Doi reprezentanţi ai Adunării deputaţilor, desemnaţi de această Adunare;

Doi reprezentanţi ai Senatului, desemnaţi de Senat;

Preşedintele Uniunii Camerelor de comerţ şi industrie;

Un delegat al Ministerului Muncii, Cooperaţiei şi asigurărilor sociale;

Un delegat al Ministerului Finanţelor;

Directorul şcoalei de arhitectură;

Un membru al societăţii arhitecţilor români;

Un profesor al şcoalei politecnice;

Un delegat al societăţii comunale de locuinţe ieftine;

Un delegat al societăţii de credit funciar urban din Bucureşti;

Un delegat al centralei cooperativelor de producţie şi consum.

Un membru al Curţii de casaţie, desemnat de Ministerul de Justiţie.

Un medic igienist, recomandat de Ministerul Sănătăţii publice;

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Directorul general al Casei construcţiilor va luà parte la consiliu cu vot consultativ.

Art. 75. — Atribuţiunile acestui consiliu sunt:

1. Îşi dă avizul asupra cererilor pentru acordarea înlesnirilor prevăzute de lege în vederea încurajării construirii de case.

2. Stabileşte condiţiunile pe cari trebuie să le îndeplinească o locuinţă, pentru a aveà caracterul de „economică" şi igienică.

3. Aprobă statutele sindicatelor patronale şi ale federalelor lor.

4. Hotărăşte asupra cererilor de credite pentru construirea de locuinţe.

5. Hotărăşte cu privire la plasamentul şi fructificarea sumelor disponibile din fondul pentru construire de locuinţe.

6. Hotărăşte cu privire la executarea măsurilor

pentru incasarea sumelor datorite Casei construcţiilor.

7. Stabileşte scăzământul ce ar urmà să se acorde împrumutaţilor cari vor achità cu anticipaţie sumele datorite Casei construcţiilor.

8. Işi dă avizul asupra proceselor-verbale de contravenţie la dispoziţiunile prezentei legi, cum şi asupra chestiunilor ce-i vor fi trimise de Ministerul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale, pentru aviz sau rezolvare.

9. Hotărăşte în toate cazurile neprevăzute de lege în privinţa acordării împrumuturilor şi garantării lor, cum şi asupra tuturor cestiunilor în legătură cu problema construirii de locuinţe, cari îi vor fi supuse de Direcţiunea generală.

Art. 76 — Controlul gestiunii Casei construcţiilor se va face de Curtea de conturi în conformitate cu Legea contabilităţii Statului.

Digitized by Romanian Academy Library

Art. 77. — Consiliul îşi alege din sânul său un preşedinte şi un vice-preşedinte.

Când Ministrul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale, asistă însuş la şedinţă, el prezidează de drept consiliul.

Art. 78. — Consiliul este convocat de Directorul general ori de câte ori este nevoe.

Consiliul îşi va ţine şedinţele în localul Casei construcţiilor.

Pentru a puteà ţine şedinţă trebue să fie prezenţi cel puţin o jumătate plus unul din numărul membrilor consiliului.

Hotărîrile se iau cu majoritatea voturilor celor prezenţi.

In caz de paritate, votul preşedintelui decide.

Art. 79. — Consiliul poate da delegaţiune unuia

sau mai multor membri din sânul său, pentru a îndeplini anumite atribuţiuni speciale în locul consiliului.

Consiliul va alege din sânul său un comitet de direcţie, căruia îi va puteà delegà toate sau parte din atribuţiunile sale. Comitetul de direcţie se va compune din 5 persoane şi anume:

1. Membrul Curţii de casaţie, care va fi de drept preşedintele comitetului.
2. Directorul general al Casei construcţiilor.
3. Unul din arhitecţii din consiliu.
4. Delegatul Ministerului Muncii.
5. Delegatul Ministerului Finanţelor. Deciziunile comitetului se vor luà în majoritate.

Art. 80. — Membrii consiliului vor aveà o indemnizaţie de fiecare şedinţă. Suma necesară se va înscrie anual în bugetul Ministerului Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 81. — In fiecare an, până cel mai târziu la 31 Ianuarie, consiliul întocmeşte darea de seamă a situaţiunii fondului pentru construire de locuinţe pe anul expirat şi o înaintează Ministerului Muncii.

Art. 82. — Casa construcţiilor este pusă sub conducerea unui Director general, care o va reprezentà în justiţie şi faţă de terţi. El va fi ajutat de un personal, al cărui număr şi atribuţiuni se vor fixà printr'un Regulament.

Celtuielile pentru funcţionarea Casei construcţiilor vor fi înscrise anual în bugetul Ministerului Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale.

Pentru acest an, cheltuielile necesare punerii în aplicare şi funcţionării Casei construcţiilor se vor efectuà dintr'un credit pe care Ministerul Finanţelor este autorizat a-l pune la dispoziţiunea Ministerului Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale din

fondul de deschidere de credite prevăzut în bugetul general al Statului.

Art. 83. — Directorul general este ordonanţatorul tuturor cheltuielilor din fondul pentru construire de locuinţe, potrivit cu aprobările consiliului de administraţie.

Iar pentru cheltuielile de administraţie (personal şi material), înscrise în bugetul Ministerului Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor sociale, se va urmà conforma cu Legea de organizare a acestui Minister.

CAPITOLUL X.

Despre Casa construcţiilor. Dispoziţiuni finale.

Art. 84. — Scutirea de impozit global a caselor construite după 1921 va operà, dela începutul anului 1927.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In acest sens, proprietarii cari, conform obligaţiunilor ce au avut, au trecut în declaraţiile către fisc veniturile acestor imobile, vor puteà, prin simplă cerere adresată instanţelor competinte, să obţină deducerea din totalul cifrei globalului a sumelor cari reprezintă scutirea prevăzută la art. 2.

Art. 85. — Pentru societăţile de construcţiuni scutirea se aplică în condiţiunile art. 2, chiar când veniturile imobilelor, civile prin natura lor, figurează în bilanţul anual.

Ele se vor deduce deci din totalul venitului comercial impozabil, fiind scutite, pe timpul şi în măsura arătată la art. 2, atât de impozitele elementare cât şi de cota complimentară cu adiţionalele respective.

Art. 86. — Imobilele dotale, prevăzute în art. 15,

ca şi loturile cumpărate dela Stat, judeţ şi comună, conform art. 2 al Legii de împroprietărire cu loturi de casă a invalizilor, văduvelor şi funcţionarilor, vor puteà fi ipotecate la Creditele funciare urbane pe termen lung, dela 20—40 ani, chiar şi pentru alte trebuinţe decât acelea prescrise în articolele precedente, cu autorizaţia specială a autorităţii vânzătoare. Imprumuturile societăţilor de credit urban vor puteà servì la achitarea totală sau parţială a privilegiului autorităţii vânzătoare, care după împrejurări, va puteà ceda, pentru tot sau pentru restul ce ar aveà de primit, rangul privilegiului său.

In caz de executarea creanţelor creditelor urbane, prin neplata ratelor şi accesoriilor, vânzarea prin licitaţie publică se va puteà face către orice adjudecatar.

Art. 87. — Proprietarii imobilelor cari au curţi mai mari decât suprafaţa terenului clădit, chiar când acele curţi au fost închiriate odată cu casa, pot construì sau înstrăină, în scop de construire, porţiunea de teren neclădită, lăsând chiriaşului porţiunea de teren necesară trecerii cu un vehicul, în caz când intrarea nu e în stradă, fără nici un fel de formalitate judiciară sau administrativă şi fără nici un drept din partea chiriaşului de a se opune sau de a cere vreo desdăunare.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Art. 88. — Toate dispoziţiunile din legile în vigoare, contrarii Legii de faţă, sunt şi rămân abrogate.

EXPUNEREA DE MOTIVE

A

Ministrului Muncii

Problema locuinţelor — şi în deosebi a locuinţelor ieftine — erà, chiar înainte de marele răsboi, una din preocupările de căpetenie ale Guvernelor diferitelor ţări.

In România, înainte de răsboi, diversele anchete desvăluise o stare de lucruri îngrijitoare, cu privire la locuinţele populaţiunii nevoiaşe, sub raportul salubrităţii.

In urma acelor constatări, Parlamentul român a votat *legea Orleanu,* din 13 Fevruarie 1910, *relativă la locuinţe ieftene şi sănătoase,* şi tot în acelaş an, legea *din 10 Mai 1910, relativă la înfiinţarea unei Societăţi Comunale pentru construirea de locuinţe în Bucureşti.*

Digitized by Google / Digitized by Google

Inainte de răsboi, problema se puneà sub forma *permanentă,* fiind provocată de o cauză normală, şi anume creşterea populaţiunii prin naşteri.

După răsboi, problema are numai un aspect trecător, e adevărat; însă ea a căpătat un caracter de acuitate foarte grav. Cererea de locuinţe nu depinde acum de numărul de locuitori ca rezultat al excedentului naşterilor asupra deceselor, ci de numărul acelora cari caută să-şi găsească un adăpost, o sălăşluire, sau să înfiinţeze o gospodărie nouă.

Marile prefaceri de după răsboi au provocat deplasarea populaţiunilor dela sate la oraşe şi dela oraşe în spre Capitală.

La aceasta s'a adăugat fenomenul de regenerare, fenomen care, în mod constant, se observă, în toate țările, după fiecare răsboi. Este vorba de sporirea foarte bruscă a numărului căsătoriilor, a înființării de noui gospodării.

Iată ce ne arată în această privință statistica din trei țări:

In Franța:

In	1913	au	fost	312.036	căsătorii.
„	1920	„	„	623.869	„
„	1921	„	„	456.221	„
„	1922	„	„	383.220	„

In Belgia:

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In	1914	au	fost	40.059	căsătorii.
„	1918	„	„	43.558	„
„	1919	„	„	97.084	„
„	1920	„	„	106.514	„

In România (Vechiul Regat):

In	1912	au	fost	62.400	căsătorii.
„	1913	„	„	67.430	„
„	1914	„	„	65.325	„
„	1915	„	„	56.314	„
„	1922 [1]	„	„	87.515	„
„	1923	„	„	82.451	„
„	1924	„	„	76.241	„

1) Pentru anii 1919, 1920 și 1921 nu posedăm date speciale numai pentru Vechiul Regat.

La aceste două cauze, cari au determinat criza de locuinţe, s'a mai adăugat încă una: în timpul răsboiului nu s'a construit de loc; iar după răsboi, infim de puţin.

Soluţia crzei de locuinţe nu poate fi decât reactivarea industriei construcţilor. Insă, în împrejurările actuale, sarcina acestei industrii este mult mai vastă ca în timpurile normale, căci este vorba nu numai de a face faţă nevoilor anuale normale, ci şi de a umpleà golurile pricinuite de răsboi.

Criza de locuinţe s'a făcut simţită nu numai în ţănile cari au participat la răsboi, ci chiar în ţările neutre, ca Olanda, Danemarca, Suedia, cari au fost nevoite să ia măsuri pentru remediarea crizei.

Aşa dar, problema este generală pentru toate ţările europene, şi în acelaş timp urgentă. Totuş, soluţionarea ei a întâmpinat şi întâmpină încă greutăţi nebănuite. Principala dificultate este de a înlocui iniţiativa privată, care, înainte de răsboi, erà factorul determinant în materie de construcţiuni. Acest factor după răsboi lipseşte.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Inainte de răsboi, atracţiunea capitaliştilor pentru a construi proveneà nu atâta din chiriile urcate, cât din siguranţa plasamentului.

După răsboi, pe de o parte legile de restricţiune în privinţa chiriilor, pe de altă parte diverse alte domenii economice oferind capitalului plasamente foarte avantajoase, au îndepărtat capitalul de industria construcţiilor.

Această industrie numai este remuneratoare pentru capital, din cauza urcării enorme a preţurilor materialelor de construcţie şi a mânei de lucru.

Se poate considerà ca plasată „à fonds perdu" partea de cost a unei construcţii al cărei produs nu ajunge ca să acopere dobânzile şi amortizarea capitalului, fie din cauză că venitul real al chiriaşului sau proprietarului locuinţei a scăzut în aşa măsură încât nu mai îngădue o chirie sau o cotă de amortizare normală; fie din cauză că costul construcţiei este aşa de urcat încât, chiar şi fără o micşorare a venitului chi-

riaşului sau proprietarului, partea din acest venit, destinată, în mod normal, la plata chiriei sau cotei de amortizare, a devenit insuficientă.

Pentru a provocà o reluare a activităţii de construit, intervenţia şi sprijinul autorităţilor publice sunt necesare. Ele s'au manifestat efectiv în diferite ţări.

Aproape în toate ţările, Statul şi-a asumat responsabilitatea de a încurajà şi de a ajutà *financiarmente* construirea de locuinţe, luând măsurile legislative necesare şi, în general luând asupră-şi o bună parte din sarcina financiară.

Iată Statele cari, prin legi speciale, au acordat sprijin financiar pentru construire de locuinţe:

Anglia, prin legile din 1919 şi 1923;

Franţa, prin legea din 5 Decemvrie 1922;

Belgia, prin legile din 11 Octomvrie 1919 şi 25 Iulie 1921;

Germania, prin ordonanţele federale din 31 Octomvrie 1918 şi din 10 Ianuarie 1920; prin legea federală din 12 Fevruarie 1921 şi prin instrucţiunile federale din 19 Fevruarie 1921, 11 Ianuarie şi 18 Mai 1922;

Italia, prin decretul-lege din 30 Noemvrie 1919;

Austria, prin legea din 15 Aprilie 1921;

Cehoslovacia, prin legea din 10 Martie 1921;

Olanda, prin legea din 1921.

Din cauza costului foarte urcat al construcţiei, rentabilitatea imobilului clădit nu este în putere de a recuperà în întregime capitalul învestit, mai ales la clădirile destinate populaţiunii cu mijloace restrânse de traiu. In deosebi pentru acoperirea acestui deficit au intervenit financiarmente diversele State, dând bani „à fonds perdu".

Statul român n'a fost, până acum, în măsură de a acordà vreun fel de asistenţă financiară pentru construirea de locuinţe, deşi... această asistenţă a fost posibilă chiar în ţări cari, atunci, pe la 1921—1922, aveau o situaţiune valutară mult mai rea decât a României, cum este, de exemplu, Austria şi Germania. Ba încă, şi încurajările pentru construcţii, cu scutirile de impo-

BCU Cluj / Central University Library Cluj

zite, cari se prevedeau prin legea din 23 Iulie 1921, şi acelea au fost abrogate la 1924.

În cele mai multe ţări, Statul, pentru atingerea scopului său de încurajare şi sprijinire a iniţiativei construcţiilor, a luat alături de el comunele şi alte autorităţi locale. Acestea sunt agenţii însărcinaţi cu executarea programului de construcţii a Statului. Mai mult încă, ele completează din veniturile lor fondurile date de Stat.

Astfel, în Anglia, în Olanda, în Danemarca, în Suedia, în Austria ş. a., executarea programului de construcţii a Guvernului a fost încredinţată oraşelor.

* * *

Problemele cari s'au prezentat atenţiunii legiuitorilor din ţările străine, în materie de construcţiuni de locuinţe, au fost:

a) Problema financiară; *b)* Chestiunea achiziţionării de terenuri pentru clădit; *c)* Chestiunea mijloacelor technice proprii a uşurà construirea de locuinţe; *d)* Organismele constructoare.

Problema financiară constitue punctul esenţial, într'o epocă în care construirea de locuinţe nu asigură capitalului un interes remunerator.

Incurajările financiare sunt *negative* şi *pozitive*.

Ca încurajări negative, legislaţiile străine au prevăzut scutirile de impozite şi de diferte taxe. Iar ca încurajări pozitive, accordarea de credite pentru construcţii.

De obicei, scutirile de impozite sunt prevăzute a fi acordate nu numai locuinţelor mici; ci ele sunt destinate să favorizeze construirea de locuinţe de toate categoriile.

Incurajarea această negativă — scutire de impozite şi de taxe — poate fi foarte eficace în timpurile normale. Dar pentru a luptà în contra crizei de locuinţe de după răsboi, ar trebui ca încurajarea aceasta să fie competată cu încurajări financiare de un cracter *pozitiv*.

Sprijinul Statului are ca obiect procurarea capitalu-

Digitized by Centrul de Cercetare Universitatea Babeş-Bolyai Cluj-Napoca

rilor necesare constructorului, precum şi asigurarea plăţii dobânzilor şi amortismentului capitalurilor învestite în construcţii.

După normele legislaţiilor străine, cei cari construesc pot fi ajutaţi la procurarea capitalului prin următoarele mijloace:

1. Garantarea plăţii împrumuturilor contractate de cei cari construesc, la instituţiuni de credit sau la particulari.

2. Acordarea de împrumuturi din fondurile publice, cu dobândă mică sau chiar şi fără nici o dobândă.

3. Acordarea de subvenţiuni cu titlu gratuit. Aceasta însemnează a se restitui proprietarului imobilului o parte din sumele ce urmează a angajà în construcţie fără speranţa de a şi le recuperà. Uneori Statul, fără a aproba din capul locului o subvenţie cu titlu gratuit, renunţă, după un număr oarecare de ani, la o parte din sumele împrumutate.

Sumele necesare pentru clădire de locuinţe sunt înscrise, în general, în bugetul Statului şi comunelor.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Autorităţile publice din străinătate au mai intervenit în cestiunea încurajării construcţiilor şi prin contribuţiuni în natură (cum, de pildă, cedare de terenuri şi furnituri de materiale de construcţie).

Statul neputând face faţă nevoilor mari de construcţiuni de locuinţe numai cu bugetul obicinuit, s'au instituit impozite şi taxe speciale, ori au fost sporite cele existente. De exemplu, în Anglia s'a instituit un impozit de un penny, cu destinaţiune specială pentru construire de locuinţe; în Germania impozitul locativ a fost transformat într'un impozit de construcţie; şi pe lângă aceasta s'a mai adăugat şi o taxă pe cărbuni.

In unele ţări patronii din comerţ şi industrie au fost obligaţi să contribue la construirea de locuinţe.

Astfel, de exemplu, în Austria şi în Germania există un sistem de subvenţiuni patronale pentru clădiri de mici locuinţe.

In Austria, Casa Federală pentru locuinţă a micii proprietăţi este alimentată prin contribuţiunile obligatorii ale patronilor, contribuţiuni proporţionale cu

numărul salariaţilor întrebuinţaţi de patron. Contribuţiunile acestea sunt încasate odată cu cotizaţiile la Casa de asigurare în contra boalei.

Apoi, guvernul austriac nu acordă subsidii pentru construiri de locuinţe destinate lucrătorilor, decât dacă patronul interesat ia în sarcina sa cel puţin un sfert din sumele învestite „à fonds perdu" în construirea acelor locuinţe.

In Prusia s'a instituit deasemenea un sistem de subvenţuni patronale obligatorii.

In Anglia, în Franţa, în Belgia sunt câteva exemple interesante de asociaţiuni cooperative patronale, având ca scop construirea de locuinţe destinate lucrătorilor. Aceasta mai ales în industria carboniferă.

In Germania şi în Cehoslovacia patronii de mine de cărbuni au sporit preţul cărbunilor pentru a puteà face faţă nevoiei de construcţiuni pentru lucrătorii minieri.

Obligaţia prin lege de a construi este un sistem inaugurat în Serbia. După rapoartele primite la Biuroul Internaţional al Muncii din Geneva, acest sistem a dat rezultate bune.

Marile stabilimente financiare, comerciale şi industriale din Serbia, ca şi persoanele particulare cari posedă o avere de peste un milion şi jumătate de dinari, sau un venit anual de peste 60.000 de dinari, sunt obligate a construi într'un termen dat, pe cheltuiala lor, clădiri noui pentru biurourile, magazinele şi locuinţele lor şi ale personalului lor. Cei cari se vor sustrage dela această obligaţiune pot fi somaţi să evacueze localurile ce ocupă cu chirie.

Graţie acestor măsuri cu privire la construcţiile obligatorii, Serbia a fost în stare ca, dela 1 Ianuarie 1923, să abroge legile de comprimare a chiriilor.

A doua problemă care stă în calea încurajării construcţiilor este aceea a achiziţionării *terenurilor pentru clădit.*

Statele au trebuit să se preocupe de a pune la dispoziţiunea organelor doritoare de a construi chiar terenuri aparţinând particularilor.

Prin intensificarea construcţiilor, evident că preţul terenului se urcă. Acest fapt aduce în discuţiune plus-valuta terenului: în ce măsură un proprietar de teren este îndreptăţit a beneficia de plus-valuta terenului său, provenită din faptul construirii de locuinţe vecine? Unii au propus ca o parte din această plus-valută să se întoarcă comunităţii sub formă de impozit special; alţii au preconizat chiar proprietatea colectivă a solului.

Este vorba, bine înţeles, de ţările străine.

In cele din urmă ,în unele ţări, a trebuit să se recurgă la expropriere, sistem în care se aplicase şi în nainte de răsboi.

In ce priveşte problema *materialelor de construcţie,* menţionăm că municipalităţile din diverse ţări au făcut mari sforţări pentru a rezolvà această problemă, fabricând ele însile materiale de construcţie în şantiere municipale.

Apoi s'au acordat tarife speciale pentru transportul materialelor de construcţie şi s'au micşorat taxele vamale la importul lor.

S'a mai pus şi cestiunea, mult discutată în străinătate, a întrebuinţării de materiale de construcţie mai puţin costisitoare; apoi adoptarea unor tipuri de locuinţe mai simple şi mai raţionale, standardizarea dimensiunilor, precum şi simplificarea regulamentelor de construcţe.

Ca *organe constructoare* sunt, în străinătate, societăţile de construcţie de utilitate publică. Toate acele societăţi au caracterul comun, că: nu urmăresc un scop lucrativ.

Printre societăţile de construcţie de utilitate publică, tipul cel mai vechiu este cel englez, care furnizează credite membrilor săi; dar ele însăşi nu se ocupă nici de cumpărare, nici de clădire de locuinţe.

Este, după cum vedem, un fel de Credit funciar urban, bazat pe mutualitate.

Numărul acestor societăţi în Anglia erà, la 1921, de 1.255 cu 789.052 de membri.

In Germania societăţile de construcţie de utilitate pu-

blică sunt întocmite pe baze cooperative (Baugenossenschaften). Pe de o parte, ele construesc pentru membri lor case colective, pe cari le administrează însăşi societăţile constructoare; pe de altă parte, construesc şi case individuale, cari devin proprietatea locatarilor după un sistem de plată de anuităţi.

In Italia societăţile cooperative joacă un mare rol în materie de construcţiuni de utilitate publică. Ele construesc case ieftine *(case economiche),* cari apoi sunt vândute membrilor lor; cumpără sau construesc case populare *(case popolari),* cari sunt numai închiriate mebrilor şi rămân proprietatea cooperativei.

In Franţa există 488 societăţi pentru construire de locuinţe ieftine; apoi 139 de oficii publice pentru locuinţe ieftine; precum şi 94 societăţi de credit imobiliar, bazate pe sistem cooperativ.

In Belgia sunt 210 societăţi pentru construire de locuinţe ieftine. In jurul lor se învârteşte toată activitatea publică în ceeace priveşte construcţiunea, activitate dirijată şi subvenţionată de către Societatea Naţională pentru construiri de locuinţe ieftine.

In Olanda sunt 391 de societăţi de construcţie de utilitate publică

Cu toate aceste multiple organe constructoare, în cele din urmă s'a văzut că nici puterea colectivă — pe care am putea-o numi formidabilă — a societăţilor de construcţie, nici eforturile comunelor, n'au isbutit să pună la dispoziţiunea celor interesaţi un număr îndestulător de mici locuinţe. Aproape în toate ţările administraţiile cari se ocupă cu chestiunea locuinţelor au ajuns la convingerea că, pentru a face să se reînceapă de îndată, pe o scară întinsă, construirea de locuinţe, este necesar să se acorde subvenţiuni şi *antreprenorilor particulari.*

* * *

Şi înainte de răsboi se simţeà, la unele epoci şi în unele localităţi, lipsa de locuinţe. Dar pe atunci, scopul principal care se urmăreà, în cestiunea de locuinţe, erà ameliorarea locuinţelor din punct de vedere

calitativ; se urmăreà, înainte de toate, suprimarea cociabelor, mărirea oraşelor, creearea de oraşe-grădini.

După răsboi însă, preocuparea de căpetenie a fost pretutindeni: *să se construiască cât mai mult cu putinţă.*

* * *

După ce am văzut, în linii generale, aspectele problemei locuinţelor şi normele călăuzitoare ale politicei de construcţiuni în străinătate, să cercetăm acum, mai de aproape, legiferarea sau propunerile de legiferare şi procedarea guvernelor, din câteva ţări, în materie de construiri de locuinţe.

ANGLIA.

In Iulie 1919 a intrat în vigoare legea asupra construirii de locuinţe.

Ea se ocupă de locuinţele populaţiunii cu mijloace restrânse de trai, şi în deosebi de locuinţele lucrătorilor industriali.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Prin art. 7 al acestei legi se pun în sarcina Statului pierderile datorite plasamentului infructuos al capitalului, adică a părţii de capital, care nu poate fi recuperată, din cauza costului prea urcat al construcţiei, adică nu poate fi achitată de proprietarul sau locatarul micei locuinţe.

Casele acestea pentru lucrători trebuiesc construite după un anume tip şi plan, aprobate de Ministerul Igienei.

Fiecare autoritate locală (comună sau district) cercetează nevoile locale în privinţa locuinţelor şi întocmeşte proiecte de construcţiuni, pe cari le supune aprobării Ministerului Igienei; în urma acestei aprobări, autoritatea locală poate cere şi obţine dela Stat subvenţiunea prevăzută de lege prin art. 7.

Pe de altă parte, autorităţile locale sunt obligate să prevadă şi ele o subvenţiune, suma acestei subvenţiuni este produsă de o taxă adiţională pe un penny la livra sterlină prelevată în circumscripţia lor.

Subvenţiunea guvernului va fi acordată pe toată perioada de amortizare a împrumuturilor contractate de autoritatea locală în vederea executării proiectului, anume pe *60 ani.*

Legea mai prevede, pe lângă construcţiile executate de autorităţile locale, şi construcţiuni ce se vor întreprinde de societăţile de construcţie de utilitate publică. Aceste societăţi sunt organizate pe baze cooperative.

Art. 19 al legii din 1919 prevede subvenţiuni şi pentru aceste societăţi, dacă prezintă Ministerului Igienei un proiect de construcţii pentru lucrători după planul întocmit şi aprobat de acest Minister.

Societatea de utilitate publică, al cărei proiect a fost aprobat de Minister, are drept să ia cu împrumut — dela Comisarul împrumuturilor instituite în vederea executării de lucrări publice — o sumă egală cu 75% din costul terenului şi al construcţiei, împrumut amortizabil în 50 de ani.

Pe lângă aceasta, societatea va puteà să obţină dela Stat o subvenţie anuală, timp de 8 ani, subvenţie care se va puteà urcà până la 50% din suma necesară pentru a asigurà dobânda şi amortismentele aferente sumei cheltuite în total cu construcţia. După 8 ani subvenţia va fi redusă la 30%. Insă, printr'o altă lege asupra construirii de locuinţe din 1923, această proporţie a fost urcată la 40%.

In sfârşit, societăţile de utilitate publică mai pot obţine subvenţiuni şi împrumuturi şi dela autorităţile locale.

De asemenea, autorităţile locale pot să subscrie acţiuni sau obligaţiuni, emise de societăţile de utilitate publică, precum şi să garanteze plata obligaţiunilor sau acţiunilor emise.

La legea din Iulie 1919 s'a adaus o altă lege adiţională în Decemvrie 1919, care prevede acordarea unei subvenţiuni globale şi *constructorilor particulari,* fie acesta constructor-speculator, fie constructor-antreprenor, fie proprietar-constructor.

Subvenţia a fost fixată, la început, la 130 şi 160 lire sterline de fiecare casă (după mărimea caselor de construit). Din Aprilie 1920 subvenţia aceasta a fost urcată, mergând până la 260 de lire sterline de fiecare casă.

Legea însă limitează la 15.000.000 livre sterline totolul subvenţiunilor de acordat antreprizei private.

Fireşte, că de oarece Statul suportă sarcina rezultată prin realizarea proiectelor de construcţie, el îşi rezervă dreptul de a supraveghià de aproape întrebuinţarea fondurilor. Reprezentanţi ai Statului intervin în elaborarea planurilor, în executarea lucrărilor şi mai ales în alegerea şi dispoziţiunea terenurilor pe cari urmează a se clădi.

Realizarea programului de construcţiuni (pe baza legii din 1919) s'a complicat încă dela început, prin urcarea neîncetată a preţurilor, ceeace făcu imposibilă orice previziune bugetară şi prilejui un deficit anual simţitor. Ttotodată urcarea preţurilor făceà neîndestulătoare subvenţia mijlocie de 242 liv. st. de fiecare casă ce se acordase pentru a încurajà iniţiativa constructorilor particulari.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

S'au urcat şi salariile (mâna de lucru); s'au scumpit şi transporturile cu 96% faţă de costul din 1914; s'au scumpit şi materialele.

Pentru a înlesni constructorilor procurarea de materiale de construcţie în condiţiuni mai lesnicioase şi mai avantajoase, s'a detaşat din fostul Minister al Muniţiilor un serviciu pentru furnizarea materialelor de construcţie, care a fost însărcinat să-şi procure materialele şi să le distribue după nevoile ţării.

Fireşte, toate prevederile bugetare, pe cari se bazà programul de construcţiuni, au fost răsturnate şi finanţele Statului s'au găsit grevate de sarcini grele.

Opinia publică engleză începe să fie protivnică executării unui program aşà de vast şi aşà de costisitor: programul cuprindeà construirea a 500.000 de case.

De altmintrelea, diverse împrejurări nefavorabile au întârziat realizarea completă a acestui program. După un an şi jumătate dela votarea legii din Iulie 1919,

nu se construise decât 11.594 de case şi în curs de construcţie mai erau 65.655 de case.

Guvernul britanic a socotit că împrejurările justificau o limitare a programului de construcţiuni. In Iulie 1921, noul Ministru al Igienei informă Parlamentul că guvernul a hotărât să limiteze asistenţa financiară la casele în curs de construcţiune şi la acele a căror construcţie erà dejà aprobată.

Astfel, s'a redus programul de construcţiuni la un număr maximum de 176.000 de case, ce ar fi să se construiască de autorităţile locale sau de societăţile de utilitate publică,şi acest număr de 176.000 de case să nu fie depăşit.

Totodată guvernul a hotărât ca subvenţiunile pentru construcţiile iniţiativei private să se dea integral, dar numai pentru casele ce se vor terminà de construit până la Iunie 1922 (circa 40.000 de case).

Până la 1 Iunie 1921, din cele 176.000 de case s'au construit 27.300 de case şi din cele 40.000 ale iniţiativei private s'au construit 15.000.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In vreme ce guvernul englez restrângeà asistenţa financiară a Statului pentru construcţii, în acelaş timp el recunoscu că este o necesitate urgentă de a grăbi transformarea locuinţelor nesănătoase. In acest scop fixează suma de 200.000 livr. st. *anual* pentru a ajutà autorităţile locale în opera de asanare a cartierelor supra-populate şi insalubre.

Reducerea de către guvern a programului său de construcţiuni a adus o diminuare foarte sensibilă a costului construcţiei.

In rezumat, până la 1 Aprilie 1923 s'au construit 159.000 de case de către autorităţile locale, 39.181 de case de către particulari şi aproximativ 4.500 de case de către societăţile de utilitate publică.

Cheltuiala totală a Statului englez pentru executarea programului de construcţiuni, conform legii din 1919, a fost următoarea:

3.054 livr. st. în 1920—21
9.071.113 livr. st. în 1921—22, şi
9.649.594 livr. st. în 1922—23.

Numărul caselor clădite cu asistenţa financiară a Statului, în curs de patru ani (1919—1923), a fost de circa 215.000 de case.

Acest rezultat a fost însă departe de a răspunde prevederlor şi nevoilor. Opinia publică începu să reproşeze guvernului, pe de o parte că s'a angajat într'o întreprindere prea vastă, şi pe de altă parte că a părăsit întreprinderea la jumătatea drumului, fără s'o fi dus la un sfârşit îndestulător.

In realitate toate aceste critice porneau din aceeaş dorinţă de a vedeà cestiunea reluată pe baze noui.

In acelaş timp, ideea unei asistenţe financiare din partea Statului nu erà deloc părăsită. Studiul unui nou program de construcţiuni cu asistenţa financiară a Statului erà pe primul plan în discuţiunile publice şi parlamentare. Aşa încât guvernul a venit cu un nou proiect de lege asupra locuinţelor, proiect a cărui bază este acordarea, pe timp de 20 de ani, a unei subvenţiuni anuale forfatare de 6 livre st. de fiecare casă.

Societatea pentru construiri de locuinţe pentru lucrători (Industrial Houssing Association), formată în 1922 de către 30 de companii carbonifere, a construit locuinţe fără asistenţă financiară oficială. Ea are un capital de un milion de livre st. De fapt, societatea aceasta este o coperativă a celor 30 de companii. Ea şi-a propus să construiască 10.000 de case, câte 2.000 pe an.

Statutele ei prevăd că nu se va distribui nici un dividend şi că administratorii cooperativei nu vor fi plătiţi de societate.

Societatea aceasta cooperativă îşi procură sumele necesare prin împrumuturi succesive, garantate prin casele clădite şi prin capitalul social.

S'a stabilit încă dela înfiinţare, că societatea nu va recurge la nici un fel de subvenţie din partea Statului şi că nici nu va solicità vre-o reducere de impozite.

Principiul dela care a pornit iniţiativa acestei cooperative a patronilor, este, că fiecare industrie trebue să se îngrijească ea însăşi de locuinţa lucrătorilor ei şi să

BCU Cluj / Central University Library Cluj

nu aştepte ca Statul sau autorităţile locale să procure locuinţe pentru lucrători.

In acelaş timp, coperativa în cestiune are avantagiul că nu obligă pe patron să imobilizeze un capital important în construcţiuni. Subscrierea de către fiecare patron a unui număr moderat de acţiuni în cooperativă procură o garanţie pentru obţinerea a cea mai mare parte din capitalurile necesare construcţiilor, prin împrumuturi sau ipoteci.

Locuinţele sunt date lucrătorilor cu chirii moderate.

Cu toate acestea, opinia publică din Anglia, înţelegând că iniţiativa privată, lasată la propriile ei mijloace, este incapabilă să clădească un număr îndestulător de case pentru populaţiune, a continuat să sprijine ideea intervenţiei financiare a Statului în construirea de locuinţe.

Art. 1 din legea dela 31 Iulie 1923 autoriză pe Ministrul Igienei să participe în limita creditelor votate de Parlament, la cheltuielile făcute de autorităţile locale în scopul de a încuraja construcţunea privată, sau de a clădi ele însăşi locuinţe. Participarea consistă într'o subvenţie anuală, acordată cu anumite condiţiuni.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Subvenţia Statului nu va depăşi suma de şase livre sterline pe an, în timp de 20 ani, şi va fi acordată numai la următoarele tipuri de case: *a)* vile cu două etaje, cu o suprafaţă clădită între 620 şi 650 picioare pătrate; *b)* vile cu un un etaj, cu o suprafaţă între 550 şi 880 picioare pătrate.

Art. 2 al legii din 31 Iulie 1923 autoriză autorităţile locale să subvenţioneze întreprinderile private, dând constructorului suma acordată de Stat (şase livre sterline de fiecare casă) şi putând să completeze acea subvenţie cu alte alocaţiuni proprii locale.

Art. 3 al aceleiaşi legi autoriză pe Ministrul Igienei să subvenţioneze direct societăţi, comitete de admnistraţie, sau diverse organizaţiuni, formate în scopul de a construi locuinţe, fără realizare de beneficii şi ale căror dividende şi interese sunt limitate de statute.

Art. 5 autorză autorităţile locale să încurajeze construirea de locuinţe, prin diverse măsuri, precum:

ROMÂNIA Bibliot. Cluj

1) avansând capitaluri constructorilor particulari; 2) garantând societăţilor de construcţie rambursarea avansurilor făcute de ele; 3) încurajând (prin scutirea de anumite impozite) transformarea caselor private în apartamente pentru locuinţe.

Avansurile şi garanţiile nu pot fi acordate decât pentru case a căror valoare nu trece de 1.500 liv. st.

FRANŢA.

Legea din 31 Martie 1922 asupra chirilor prevede, prin art. 6, că ministerele şi administraţiile publice sunt obligate să evacueze, până la 1 Iunie 1922, toate localurile de locuinţă privată, pe cari le au fost ocupat după August 1914.

Art. 15 interzice ca, până la 1 Ianuarie 1925, să se transforme localurile de locuinţă în localuri comerciale sau localuri de agrement.

Art. 21 scuteşte clădirile pentru locuinţe, construite după intrarea în vigoare a legii din 31 Martie 1922, de toate dispoziţiunile restrictive, conţinute în legea asupra chiriilor. Se vede din această dispoziţiune intenţiunea legiuitorului de a nu împiedică, prin restricţiuni inoportune, reluarea activităţii construcţiilor.

La finele anului 1923 lipseau încă 50.000 de locuinţe în Paris şi 500.000 în tot restul Franţei; aceasta în afară de regiunile devastate.

Lumea şi-a dat seama că legile cu privire la regimul chiriilor nu sunt decât „pauvres expédients" şi că singura soluţiune definitivă a problemei consistă în reluarea activităţii constructive.

Intreprinderile de industrie metalurgică, minieră, electrică şi mecanică s'au asociat pentru a creeà două instituţiuni, menite a îmbunătăţi condiţiunile de locuinţă a personalului lor, evitând de a recurge la concursul financiar al Statului şi la folosinţa legislaţiei asupra locuinţelor ieftine. Aceste două instituţiuni sunt: *„Casa fonciară de credit pentru îmbunătăţirea locuinţei în industrie"* şi *„Contuarul general al locuinţelor economice"*.

Cassa fonciară de credit pentru îmbunătăţirea locuinţei în industrie are ca scop principal de a acordà industriaşilor împrumuturi amortizabile pe termene lungi, îngăduindu-le astfel- de a înfăptui programul lor de construcţiuni pentru lucrători.

Cu concursul instituţiunilor de credit, Cassa aceasta a emis un împrumut de 100 milioane de franci, cu o dobândă de 5½ %. Fondurile astfel obţinute au fost întrebuinţate în acordare de împrumuturi societăţilor de locuinţe pentru lucrători, constituite de întreprinderile industriale. Imprumuturile sunt contractate pentru o durată care variază dela 20 la 30 de ani. Ele sunt acordate în totdeauna numai societăţilor de industriaşi, pentru construirea de locuinţe lucrătorilor, şi nici odată direct industriaşilor.

Aceştia trebuie totuşi să garanteze, ei personal, datoriile socetăţii.

Suma totală a împrumuturilor acordate de Cassa fonciară societăţilor de locuinţe ale industriaşilor erà, în Iulie 1923, de 101.687.000 de franci.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Contuarul general al locuinţelor economice a fost fondat la 26 Decemvrie 1919, cu capital de 500.000 de franci, în scopul de a completà opera Cassei fonciare.

Cassa fonciară procură fondurile şi Contuarul general veghează ca acele fonduri să aibă întrebuinţarea cea mai bună cu putinţă.

Incă dela început, Contuarul a stabilit tipuri uniforme a elementelor de construcţie, urmând ca acestea să fie reproduse în serii. Printr'un sistem de grupare a comenzilor şi a cumpărăturilor raţionale, Contuarul a fost în măsuură să procure materiale de construcţie cu preţuri de 10% mai mici ca cele normale în regiunea pariziană, şi de 40—50% mai mici în provincie.

După încetarea ostilităţilor în 1918, s'au văzut hotărât că problema construirii de noui locuinţe e prea vastă şi prea arzătoare pentru a puteà fi rezolvată numai prin eforturi izolate, fără asistenţa autorităţilor publice. Tocmai de aceea, guvernul francez şi-a dat

silinţa de a întocmi o legislaţie care să dea iniţiativelor încurajările şi sprijinul indispensabil.

Acest ansamblu de măsuri formează ceeace se cheamă *Legislaţia locuinţelor ieftine.*

Există dejà în Franţa, cu mult înainte de răsboi, o legislaţie destul de completă privitoare la locuinţele ieftine (*Legea Siegfried* din 30 Noemvrie 1899, *Legea Straus* din 12 Aprilie 1906, *Legea Ribot* din 10 Aprilie 1908, *Legea din 12 Fevruarie 1912* şi *Legea din 23 Decemvrie 1912).*

După răsboi, cestiunea locuinţelor ieftine atrage din nou atenţiunea guvernelor franceze. Legislaţia privitoare la locunţele ieftine a fost modificată de mai multe ori (*Legile* din 31 Martie, 24 Aprilie şi 24 Octomvrie 1919; apoi *Legile* din 31 Iulie 1920, 26 Fevruarie, 10 Aprilie şi 31 Decemvrie 1921). Chestiunea deveni aşà de complicată, încât a fost de trebuinţă să se contopească toate dispoziţiunile existente într'un text unic, care este *Legea din 5 Septembrie 1922,* cuprinzând *„o codificare a legilor privitoare la locuinţele ieftine şi la mica proprietate".*

B.C.U. Cluj / Central University Library Cluj

Legea are ca scop de „a încurajà construirea caselor salubre şi ieftine pentru persoanele cu mijloace restrânse de traiu şi mai ales pentru lucrătorii cari trăesc principalmente din salariul lor".

Legea precizează că valoarea locativă a locuinţelor trebue să fie calculată pe 4% din preţul de cost al imobilului.

Comitetele de patronaj (prevăzute de art. 75 din lege) trebue să certifice că imobilele, a căror proprietari cer beneficiul legii, sunt salubre; ele (Comitetele de patronaj) au dreptul de a se asigurà că condiţiunile de salubritate subsistă în locuinţe.

Avantajiile acordate de lege sunt rezervate exclusiv societăţilor ale căror statute sunt aprobate de către Ministerul Higienei, asistenţei şi prevederii sociale. Această aprobare nu este dată decât dacă dividendele anuale sunt limitate de statute la o cifră maximă, fixată în statutul tip. Societăţile neaprobate nu se pot bucurà de avantagiile legii şi li este interzis, sub pe-

deapsă de amendă, de a purtà titlul de societate pentru locuinţe ieftine.

Prin legea din 23 Decembrie 1912 se creeaseră Oficiile publice de locuinţe ieftine. Legea din 5 Septembrie 1922 le menţine. Ele au ca obiect construirea, amenajarea şi gestiunea locuinţelor ieftine.

Ele sunt organe oficiale, creeate prin Decretul Preşedintelui Republicei la propunerea Ministrului Higienei, pe baza avizului comitetelor de patronaj şi a Consiliului superior pentru locuinţe ieftine.

In fiecare departament sunt comitete de patronaj şi de prevedere socială.

Pe lângă Ministerul Higienei există un Consiliu superior pentru locuinţe ieftine.

Statul poate împrumutà oficiilor publice şi societăţilor pentru locuinţe ieftine sumele de bani necesare pentru cumpărarea, construirea, amenajarea şi asanarea locuinţelor ieftine, cum şi pentru cumpărare de mici proprietăţi. Dobânda sumelor împrumutate este de 2 % pentru casele individuale şi de 2 ½ % pentru clădirile destinate a fi închiriate.

Digitized by Babeş-Bolyai University Library Cluj

Suma împrumutată nu poate depăşi 60 % din valoarea imobilului ce este de cumpărat. Totuş, această proporţie poate fi urcată până la 75 %, când restituirea sumei e garantată de un departament sau de o comună.

Durata împrumutului nu poate trece de 40 de ani.

Sumele împrumutate sunt garantate printr'o inscripţiune ipotecară în primul rang, afară numai dacă plata anuităţilor este garantată de un departament sau de o comună.

Când e vorba de case individuale, împrumutatul trebue să contracteze o asigurare temporară servind drept garanţie.

Imprumuturile sunt efectuate de Cassa de depuneri şi consemnaţiuni în contul Statului, după indicaţiunile unei comisiuni speciale, instituită pe lângă Ministerul Higienei şi compusà din 16 membri.

Totalul sumelor de dat astfel cu împrumut este de 300 milioane de franci.

Instituţiunile de asistenţă şi de binefacere, spitalele,

etc. sunt autorizate de a întrebuinţà o parte din patrimoniul lor (şi anume $^2/_5$ din total) în împrumuturi către societăţile de locuinţe ieftine.

Departamentele şi comunele pot să întrebuinţeze o parte din veniturile lor în împrumuturi către societăţile pentru locuinţe ieftine. Deasemenea, ele pot aduce ca aport terenuri virane sau construcţiuni. In fine, ele pot să garanteze plata dobânzilor la obligaţiunile emise de societăţile pentru locuinţe ieftine, până la 3 % din suma acestor dobânzi sau a dividendului acţiunilor lor, pe timp de 20 de ani cel mult.

Cassele de economie sunt autorizate a întrebuinţà o jumătate din activul lor în împrumuturi ipctecare către societăţile sau oficiile publice pentru locuinţe ieftine, sau către particulari cari doresc să construiască locuinţe ieftine în conformitate cu dispoziţiunile legii, sau pentru cumpărarea ori construirea directă de locuinţe ieftine. Oficiile publice şi societăţile de locuinţe ieftine, cari construesc imobile destinate principalmente a fi locuite de familiile numeroase (cu mai mult de trei copii sub 16 ani), pot primi subvenţiuni speciale dela comune sau chiar dela Stat.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Toate locuinţele ieftine, cari îndeplinesc condiţiunile de salubritate, cum şi celelalte condiţiuni prevăzute de lege, sunt scutite pe timp de 12 ani de impozitul funciar şi de impozitul pe uşi şi ferestre.

După cum se vede din cele arătate mai sus, grija de căpetenie a politicei franceze în soluţionarea crizei de locuinţe a fost îndreptată, aproape excluziv, în direcţia locuinţelor ieftine.

Se pare însă că opera îndeplinită în această direcţiune nu este îndestulătoare pentru combaterea crizei de locuinţe. Deputatul *Landry* caracterizează rezultatele legislaţiei asupra locuinţelor ieftine în termenii următori:

„Fără a tăgădui intenţiunile generoase ale legiuitorului şi nici opera săvârşită, totuş trebue să mărturisim că legislaţia locuinţelor ieftine n'a dat până acum decât rezultate destul de mediocre. Neocupându-se decât de o anumită categorie de locuinţe, ea este ne-

îndestulătoare. Chiar în domeniul special în care ea se mărginește, legislația locuințelor ieftine nu ar fi în stare să aducă, pentru soluționarea crizei actuale, o contribuțiune în adevăr apreciabilă".

De aceea s'au prezentat, din inițiative parlamentare, diverse proiecte de legi, cari tind la remedierea crizei, prin construcțiuni de locuințe *de orice fel.*

Astfel, un proiect propune emiterea de obligațiuni cu o dobândă de 6 %, dobândă pe care ar plăti-o jumătate Statul și jumătate societățile constructoare.

Proiectul mai prevede și creearea unui *Oficiu Național* de locuințe salubre și economice, căruia îi vor fi supuse toate cestiunile relative nu numai la locuințe ieftine, ci la toate locuințele în genere.

Alt proiect (prezentat de deputatul *Jacques Dubois)* prevede scutirea, pe timp de 30 ani, de impozitul asupra valorilor mobiliare a societăților pe acțiuni, cari vor fi învestit fonduri în construirea de imobile pentru locuințe, scutindu-se cel puțin valorile corespunzând capitalul învestit.

Digitized by Central University Library Cluj

Societăților cari fac operațiuni de credit funciar se acordă aceeaș scutire pentru emisiunile de obligațiuni sau de acțiuni, cari se vor întrebuința pentru acordarea de credite în scopul construirii de imobile.

Acest proiect a și fost adoptat de Parlament la 20 Ianuarie 1923.

Un alt proiect, prezentat de *Péroux, Archimbaud* și de mai mulți alți deputați, propune înființarea unei *Case naționale a construcțiilor.*

Acest organ, cu sediul la Paris, ar avea ca scop de a înlesni, prin subvențiuni cu titlu gratuit și prin împrumuturi pe termene lungi, construcțiunile de imobile pentru locunțe individuale sau colective.

Această Casă ar fi o instituțiune publică autonomă, pusă sub controlul Statului, și ar fi administrată de un Director general, asistat de un comitet de control cuprinzând delegați ai Ministerelor Higienei și Finanțelor, un senator, un deputat și doi reprezentanți ai Consiliului superior a locuințelor ieftine.

In fiecare oraş cu cel puţin 100.000 locuitori ar fi un delegat al Directorului general asistat de un comitet de 10-15 membri.

Casca naţională a construcţiilor ar fi alimentată:

1. Dintr'o taxă de 10 % din valoarea locativă a fiecărui imobil clădit;
2. O taxă de 5 % asupra locuinţelor de lux;
3. O taxă industrială şi comercială;
4. Donaţiuni şi legate.

Produsul acestor taxe, deducându-se cheltuielile generale şi rezervele, ar servi:

a) Să se acorde subvenţiuni cu titlu gratuit persoanelor sau grupelor de persoane doritoare de a construi case;

b) Să se acorde împrumuturi pe termene lungi, rambursabile;

c) Să construească direct imobile.

Solicitatorii de subvenţiuni trebue să facă dovada că posedă cel puţin o jumătate din valoarea imobilului de clădit, valoare socotită pe costul din 1914; în această valoare intră şi terenul. In ce priveşte împrumutul, solicitatorul, pe baza planurilor şi devizelor prezentate, poate obţine ca împrumut, pe termen lung, cu dobândă de 4 ½ %, o sumă egală cu jumătate din valoarea imobilului proiectat, socotit pe costul dela 1914, precum şi o altă sumă egală, ca subvenţie.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Incă un proiect este acela prezentat de *Paul Strauss* în Iunie 1923 şi care prevede înfiinţarea de *Case comunale pentru locuinţe,* cari ar aveà ca scop de a acordà constructorilor *împrumuturi fără dobândă pe timp de 30 de ani.*

Pentru acoperirea acestor sarcine, comunele vor percepe noui impozite.

Statul ar participà la aceste cheltueli cu 25 %, departamentele cu alţi 25 %; aşa în cât sarcina comunelor ar fi numai de 50 %.

Sunt încă o sumă de alte proiecte asupra cărora trecem.

Nu cunoşteam proiectul la care s'a oprit şi pe care l-a adoptat Parlamentul francez.

Ştim că în anul trecut s'a făcut o nouă propunere de către d. *Levasseur,* deputat de Sena şi fost înalt comisar al locuinţelor. Proiectul consistă în creearea unui *Oficiu naţional al locuinţei,* bucurându-se de autonomie administrativă şi financiară, care ar centralizà toate serviciile de locuinţe, astăzi împrăştiate.

Acest Oficiu ar fi ataşat la Ministerul Muncii şi Higienei.

Intre alte atribuţiuni, el ar aveà şi pe aceea de a înlesni constructorilor publici şi particulari mijloacele de a construi locuinţe *de orice fel.*

Pe lângă acest Oficiu ar funcţionà o *Casă naţională a locuinţei,* care ar acordà împrumuturi pentru construcţii şi ar asigurà capitalului, prin aceste înlesniri, un venit normal. Resursele ar fi două taxe, una asupra venitului proprietăţii clădite, cealaltă asupra contribuţiilor funciare.

Se speră că prin aceste mijloace s'ar ajunge să se clădească circa 100.000 de locuinţe.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

***

Mulţimea legilor adoptate, a proiectelor, programelor şi propunerilor prezentate din toate părţile, invederează cât de acută este criza de locuinţe; şi mai invederează că, cu toate măsurile dejà luate, problema locuinţelor n'a putut fi considerată ca rezolvată.

GERMANIA

Şi Germania a fost atinsă grav de lipsa de locuinţe. Constituţia Confederaţiunii germane din 11 August 1919 stabileşte că silinţa întregii naţiuni trebue să tndă „ca să dea fiecărui cetăţean german, ca şi fiecărei familii germane, şi în deosebi fiecărei familii numeroase, o locuinţă sănătoasă şi confortabilă". Germania a fost nevoită să ia diverse măsuri pentru încurajarea construirii de locuinţe.

Aceste încurajări, de ordin financiar, au fost de două feluri:

1. *Subvenţiuni gratuite* şi
2. *Alocaţiuni rambursabile.*

Subvenţiunile gratuite au fost prevăzute prin ordonanţa Consiliului federal din 31 Octombrie 1918. Această subvenţiune se acordă, în general, micilor apartamente şi imobilelor destinate adăpostirei familiilor numeroase.

Ea se stabileşte astfel: Se calculează diferenţa între preţul de cost al construcţiei şi preţul ce ar fi costat dacă s'ar fi aşteptat condiţiuni economice stabile. Suma rezultată formează subvenţia acordată clădirii şi este plătită jumătate de Consiliul federal şi jumătate de către Statul şi comuna respectivă.

Pentru a evità specula, ordonanţa dă comunei dreptul de a fixà chiria şi preţul vânzării.

Astfel, Guvernul federal a plătit, în anul 1909, ca subvenţii, suma de 650.000.000 mărci.

Deşi subvenţia a fost mare, totuş rezultatele au fost neînsemnate, faţă de nevoile şi de lipsa crescândă de locuinţe. BCU Cluj / Central University Library Cluj

De aceea, consiliul federal a recurs la dispoziţiuni noui în vederea limitării sarcinelor impuse finanţelor publice.

Alocaţiunile rambursabile sunt prevăzute de către ordonanţa Consiliului federal din 10 Ianuarie 1920, care prevede ca o treime din fondurile ce se acordă ca împrumut imobielor noui construite să fie suportată de comune.

Creditele se acordă proporţional cu suprafaţa construită.

La început, sumelor împrumutate nu li se ia dobânzi; ele nu sunt rambursabile imediat decât în cazuri determinate, cum, de exemplu, dacă imobilul construit încetează de a servi ca locuinţă prin schimbarea destinaţiunii.

De asemenea, în cazul când o locuinţă, construită cu alocaţiuni publice, ajunge să aibă un venit care să acopere în mod raţional capitalul învestit, atunci patru şeptimi ($^4/_7$) din datorie devine amortizabilă.

Tot astfel, dacă casa a fost vândută cu beneficii, trebue să se restitue două treimi din alocaţiunea acordată.

După 20 de ani, se evaluează uzagiul casei şi se scade din costul real al construcţiei. Diferenţa eventuală este considerată ca pierdere isvorîtă din operaţiune şi această sumă rămâne definitiv celui care a construit, ca alocaţiune cu titlu gratuit. La ceeace mai rămâne din suma împrumutată se percepe, pe lângă 1 % ca amortisment, şi 4 % ca dobândă, până la completa achitare a datoriei.

In principiu, suprafaţa ocupată de locuinţele clădite cu ajutorul alocaţiunilor publice, nu trebue să treacă de 70 m. p.; iar prin legea din 18 Mai 1922, 80 m. p.

Casele cu mai mult de trei etaje nu sunt admise decât în oraşe şi cu învoirea autorităţilor superioare.

Subvenţiile sunt acordate pe metru patrat de construcţie, la început socotit 150—180 mărci de m². Mai târziu, prin scăderea mărcii, la 24.000 de mărci.

De subvenţiuni se pot bucura toate persoanele civile sau juridice, cari oferă garanţii suficiente, deci şi particularii. Preferate sunt însă societăţile de construcţie.

Locuinţele clădite în anii 1919—1921 cu ajutorul subvenţiilor acordate au fost în număr de 315.000, în afară de alte 105.000, construite de iniţiativa privată fără concursul financiar al Statului ; deci un total de 420.000 locuinţe.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Impozitul locativ.

Pentru a puteà face faţă subvenţiilor, Guvernul german a trebuit să avizeze la mijloace de procurarea fondurilor necesare. Astfel s'a ajuns la impozitul locativ, impus chiriaşilor cari beneficiază de protecţia legii chiriilor.

Acest impozit se plăteşte luându-se ca bază diferenţa de chirie plătită în urma protecţiunii legii, şi chiria ce ar urmà să se plătească, dacă imobilul ar fi construit nou.

Impozitul locativ a fost instituit prin legea federală din 26 Iunie 1921 şi este suportat, în principiu, de toate persoanele cari ocupă, cu titlu de chiriaş şi subchiriaş, fermier sau proprietar, un apartament sau un local de orice natură.

Suma impozitului a fost fixată la 5 % din chiria ce obicinuit se plăteà la 1 Iulie 1914. La această sumă care revine Statului, se adaugă o sumă analoagă în favoarea comunelor.

Comunele şi Statele trebue să cedeze Guvernului federal o parte din sumele percepute (10 % în 1920 şi 5 % în anul 1922), pentru a constitui o *Casă de compensaţie.*

Produsul impozitului serveşte pentru construirea de locuinţe; el poate fi utilizat de administraţiile publice, de persoanele juridice, sau de instituţiunile de utilitate publică, după ce mai întâi acestea prezintă un deviz de construcţie aprobat, asumându-şi totodată răspunderea executării construirii imobilului şi a conservării proprietăţii lui.

Excepţional, persoanele particulare pot şi ele să fie încurajate, însă cu luarea de măsuri pentru a evità realizarea unui profit abuziv.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

O dispoziţiune specială a legii scuteşte de impozit pe invalizii de război, pe micii rentieri şi, în sfârşit, pe toţi acei cu mijloace restrânse de traiu (lucrători şi muncitori industriali), pentru cari dejà plata asigurării obligatorii în contra boalei şi a lipsei de lucru constitue o sarcină prea grea.

Impozitul, bine înţeles, s'a mărit pe măsură ce s'a depreciat marca. Totuş, în cele din urmă, acest impozit a ajuns să fie neînsemnat, reprezintând abia 75 mii mărci aur.

Speranţele, fundate pe măsurile financiare pentru încurajarea construirii de locuinţe, au fost anihilate de criza monetară şi de deprecierea mărcii.

Taxa pe cărbuni.

După război, situaţiunea economică în Germania cereà neapărat un spor de producţie la cărbuni. Cum

însă industriile duceau lipsă de lucrători din cauza lipsei de locuinţe, Consiliul federal al cărbunelui a decis, la 30 Octombrie 1919, mărirea preţului pe tonă cu trei mărci, pentru cărbunii cu putere mare calorică, şi două mărci pe tona de lignit. Produsul acestei taxe speciale erà destinat a fi întrebuinţat la construirea de locuinţe pentru lucrători.

Fiind dată producţia mare a cărbunelui, se sperà a se realizà o sumă de 600.000.000 mărci anual, ceeace ar fi permis construirea a 20.000 de locuinţe anual. Insă în curs de doi ani s'au pus în lucru numai 24.643 de case.

Prevederile nu s'au realizat. A trebuit ca Guvernul federal să vină anual în ajutor cu sume destul de însemnate. Astfel, în 1920 şi 1921, Guvernul federal a dat din bugetul Statului 1.800.000.000 de mărci, în afară de 1.739.300.000 mărci din produsul taxei pe cărbuni.

Cu toate aceste taxe şi ajutoare din partea Statului, programul nu a putut fi înfăptuit din cauza prăbuşirii mărcii.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Este de remarcat, de asemenea, eforturile făcute de Guvernul federal, de State şi de comune, cu alocaţiuni de fonduri în bugetele respective, pentru a veni în ajutorul funcţionarilor publici, în vederea construirii de locuinţe proprii. Astfel, Ministerele Muncii, Comunicaţiilor şi Poştelor au înscris în bugetele lor sume importante.

Pentru construirea caselor destinate a fi proprietatea salariaţilor unei întreprinderi oarecare, sprijinul financiar al autorităţilor publice poate fi refuzat, dacă patronul acelei întreprinderi nu contribue şi el bănește.

Construirile de locuinţe, destinate salariaţilor întreprinderilor, locuinţe cari sunt şi rămân proprietate patronală, sunt lăsate în întregime în sarcina patronilor.

Legea prusiană din 26 August 1921, relativă la prestaţiunile comunale, obligă, prin paragraful 9, pe patronii industriali, cari întrebuinţează ma mult de 20 de lucrători, să participe la construirea de locuinţe pentru salariaţii lor.

O dispoziţiune analoagă este şi în Bavaria.

In toate cazurile, contribuţia patronului este numai asupra unei părţi din cheltuielile construcţiei, anume asupra aceleia care nu poate fi recuperată prin venitul locaţiunii.

O altă măsură de încurajarea construcţiilor este şi aceea prevăzută de paragraful 59 al legii din 24 Martie 1921, relativă la impozitul federal asupra veniturilor. Acestă lege autoriză pe contribuabilii cari, eventual, ar voi să-şi construească case, să scadă din venitul impozabil sumele destinate la construirea de mici locuinţe, construcţii executate fie direct de către contribuabili, fie printr'o societate de construcţii de utilitate publică. Această dispoziţiune se aplică atât particularilor, cât şi societăţilor.

Intre măsurile eficace pentru încurajarea construcţiilor este şi întrebuinţarea materialelor de război, susceptibile de a fi întrebuinţate la construcţiuni.

De asemenea, s'a controlat de aproape costul materialelor de construcţie; şi s'a fixat preţuri maximale pentru cărămidă, var, ciment şi material lemnos.

http://vetustmemory.tmdarh.ro/

Comunele şi Statele din Confederaţia germană au mai recurs încă la o măsură pentru a scoborî costul construcţiilor; anume, au simplificat regulamentele technice cu privire la construcţii, suprimând anumite prescripţiuni a căror îndeplinire implică cheltueli mari.

Comisarul general al construcţiei a publicat regulamente noui, destinate a servi ca model.

Aceste măsuri au deschis calea la tot felul de invenţiuni menite să reducă costul lucrărilor de construcţie, să se recurgă la procedee noui în construcţie, la metode de standardizare, ş. a.

ITALIA

Criza de locuinţe în Italia se datoreşte aceloraşi cauze ca şi în celelalte ţări.

Chiar înainte de intrarea ei în război nu a mai putut aduce din străinătate materiale prime indispensabile

construcţiilor (precum fierul şi cărbunii, materiale cari în Italia lipsesc), ori aduceà cu foarte mari dificultăţi; aşà încât industria construcţiilor s'a încetinit. Iar după intrarea ei în război, construcţiile au încetat cu totul.

Populaţiunea însă creşteà. E adevărat că în cursul războiului au pierit mulţi oameni; dar această pierdere a fost compensată prin încetarea emigraţiunii, care, înainte de război, erà foarte accentuată.

Criza de locuinţe s'a făcut simţită în Italia după război, din cauza scumpetei materialelor de construcţie şi a mânei de lucru, precum şi din cauza legii de ocrotire a chiriaşilor.

S'a înţeles că numai o reluare a activităţii construcţiilor de locuinţe ar soluţionà criza.

Incă dinainte de război, legislaţia italiană încurajà construirea de locuinţe ieftine, acordând construcţiilor scutiri de impozite şi credite avantajoase.

După război, guvernele italiene au încurajat şi mai mult construirea de case noui.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In acest scop, pe lângă alte măsuri, Guvernul italian a rupt hotărît cu principiul intervenţiei Statului în transacţiunile locative. Astfel, Italia este cea dintâi dintre ţările atinse de criza locuinţelor, care, în 1923, a făcut un pas decisiv către regimul dinainte de război al liberei transacţiuni.

Să cercetăm mai de aproape legislaţia italiană, care, în deosebi, se ocupă de locuinţele eftine.

Prin legile din 30 Mai şi 14 Iulie 1907 şi din 2 Iulie 1908 se autoriză cooperativele de construcţie să contracteze împrumuturi la anumite instituţiuni publice şi private în condiţiuni avantagioase, în scopul ca aceste fonduri să fie întrebuinţate la construirea de locuinţe ieftine.

Statul îşi ia sarcina de a plăti două şesimi din dobânzi. Totodată scuteşte imobilele construite de orice impozit imobiliar, pe timp de 10 ani.

Administraţiile comunale erau invitate să procure cooperativelor de construcţie terenurile necesare şi să le acorde subvenţiuni.

Aceste avantagii au avut de rezultat că, la 31 Decembrie 1914, societăţile de construcţie şi-au încheiat bilanţele cu terminarea a 111.158 camere.

Rezultatele obţinute, deşi foarte interesante, nu erau însă suficiente pentru perioada de după războiu, când materialele şi mâna de lucru s'au scumpit considerabil.

Trebuià, pentru reluarea activităţii, ca societăţile de construcţii să fie încurajate cu noui avantagii financiare şi scutiri fiscale mai largi, ceeace s'a şi făcut prin diferite decrete-legi. In fine un decret-lege din 30 Nombrie 1919 şi altul din 18 Aprilie 1920 codifică legislaţia italiană privitoare la locuinţele eftine şi formează baza tuturor încurajărilor pentru construirea de case populare şi de case economice.

Legislaţia italiană face o demarcaţiune clară între *locuinţele populare* şi cele numite *economice*.

O *locuinţă populară* este caracterizată, între altele, şi prin aceea că nu cuprinde mai mult de 6 camere, în afară de bucătărie şi sală de baie. Apoi, casele populare rămân proprietatea inalienabilă şi indivizibilă a Socetăţilor constructoare. Ele sunt construite exclusiv în vederea de a fi date cu chirie şi nu pot fi vândute în nici un caz.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Locuinţele economice diferă de cele populare prin aceea că numărul camerelor de locuit poate fi 10 în loc de 6; construcţia lor nu poate fi întreprinsă decât de societăţile cooperative; casele pot fi vândute de societăţi membrilor lor; sunt, prin urmare, accesibile proprietăţii private.

Această distincţiune între locuinţele populare şi economice prezintă o importanţă foarte esenţială din punctul de vedere al asistenţei financiare a Statului şi anume: scutirea de impozite, acordarea de credite şi acordarea de subvenţiuni se dau locuinţelor populare; pe când locuinţele economice se bucură numai de cele două dintâi, adică scutirea de impozite şi acordarea de credite.

Scutirile de impozite cuprind toate impozitele funciare, precum şi impozitele adiţionale, pe cari l

provinciile şi comunele. Durata scutirii este de 25 de ani şi, în unele cazuri chiar de 30 de ani.

Prin decretul-lege din 8 Martie 1923 aceste scutiri de impozite se aplică la toate construcţiile de locuinţe, de orice categorie, construite între 1 Iunie 1919 şi 31 Decembrie 1926.

Locuinţele ieftine se mai bucură apoi şi de alte înlesniri, cum e de exemplu, scutirea de vamă pentru materialele cari intră în construcţia lor.

Legislaţia italiană prevede şi încurajări financiare pozitive. Astfel, ea pune la îndămâna întreprinderilor de construcţii de locuinţe ieftine mijloacele de a-şi puteà procurà capitaluri în condiţiuni favorabile, autorizând anumite instituţiuni de a le da împrumuturi.

Totalul sumelor împrumutate nu poate trece de $^3/_4$ din valoarea imobilului de construit.

Imprumutul este garantat prin ipotecă în primul rang.

Instituţiile cari sunt autorizate prin lege de a acordà, împrumuturi sunt:

BCU Cluj / Central University Library Cluj

a) Cassa naţională de depuneri şi împrumuturi;

b) Cassele de economie, Băncile populare; Societăţile de credit, Casele de împrumut pe amanet, Instituţiile publice de binefaceri, Instituţiunile legalmente recunoscute, Societăţile de ajutor mutual legal recunoscute. Cassa naţională de asigurări sociale (numai până la $^1/_4$ din capitalul său), Casa naţionlă de asigurare în contra accidentelor de muncă, Institutul naţional de asigurări;

c) Institutul naţional de credit pentru construcţii; secţia autonomă de credit pentru construcţii, instituită prin decretul-lege din 23 Martie 1919 ca anexă a institutului naţional de credit pentru cooperaţie.

In afară de încurajările indirecte, arătate mai sus, Statul acordă şi un ajutor direct construcţiilor, luând în sarcina sa o parte de dobânzi, până la 3 % pentru locuinţele populare. Dar se acordă şi celor economice, când acestea sunt construite de asociaţiuni cooperative, formate de funcţionarii Statului.

Durata subvenţiei variază între 40 şi 50 de ani.

Din cele expuse mai sus se vede că printre diferitele

organizaţiuni autorizate prin lege de a întreprinde construcţiuni de locuinţe ieftine, un rol activ au avut societăţile cooperative de construcţie.

Aceste cooperative nu pot beneficià de avantagiile expuse mai sus, decât dacă statutele lor limitează dividendele la 5%.

Există în Italia două feluri de cooperative de construcţii: cooperative cu proprietate indivizibilă şi inalienabilă şi coperative cu proprietate divizată. Cele dintâi fiind puţin numeroase n'au avut un rol important. Cele de tipul al doilea s'au înfiinţat în mare număr de către persoane de diferite profesiuni. Programul de construcţii al acestor cooperative, în 1922, cuprindeà construirea de locuinţe pentru 5.000 de familii, întrebuinţând un capital de 707.378.891 lire.

Printre cooperativele de construcţii, una din cele mai importante este *Federaţiunea Naţională a cooperativelor de construcţie* a lucrătorilor activi şi pensionari ai căilor ferate ale Statului.

Această asociaţiune înglobează 250 de cooperative, cu un efectiv total de 20.000 de membri.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Sunt apoi instituţiuni autonome pentru construirea de locuinţe ieftine.

Aceste instituţiuni sunt, în acelaş timp, organizaţiuni comerciale şi asociaţiuni de utilitate publică. Ele pot fi creeate de administraţiile comunale, de instituţiunile publice sau private, de aşezămintele industriale, sau de orice alte persoane, însă cu obligaţiunea ca actul lor constitutiv să fie recunoscut printr'un decret regal după ce mai întâiu statutele lor au fost aprobate de către Ministerul Industriei, Comerţului şi Muncii.

Dobânda capitalului învestit nu poate depăşi proporţia de 5%.

Printre aceste instituţiuni autonome putem cità *Uniunea Naţională de construcţii,* care a jucat un prim rol la Roma, în 1918, însărcinându-se cu construirea unui foarte mare număr de locuinţe ieftine.

Aceste instituţiuni autonome sunt ajutate, în mod efectiv, de municipiile italiene, prin furnizarea de materiale şi acordarea de terenuri pentru construcţii.

Se mai acordă acestor instituţii şi subvenţiuni băneşti, scutiri de impozite, luând comunele asupra lor o parte din amortismentul împrumuturilor contractate. Ele se mai bucură de dreptul de expropriere de terenuri, când este vorba de a construi locuinţe ieftine pentru lucrătorii industriali.

Constructorii particulari nu se bucură din partea Statului italian de subvenţiuni; se bucură însă, într'o măsură foarte largă, de scutiri de impozite, chiar până la 25 de ani.

BELGIA.

Din cauza crizei de locuinţe, datorită aceloraşi pricini ca şi în celelalte ţări, şi din cauza costului foarte urcat al construcţiei — (în 1922 materialele de construcţie se scumpise cu 400%, iar mâna de lucru cu 450%) — populaţiunea cu mijloace modeste de trai (funcţionari şi lucrători), erà, fireşte, în imposibilitate de a putea plăti o chirie, care să reprezinte un procent remunerator al capitalului învestit în construcţie.

www.libtool.com.cn / www.libtool.com.cn

In faţa acestei situaţiuni, guvernul belgian a găsit că este just ca deficitul acestui procent să fie acoperit de *marea colectivitate naţională.*

Pentru atingerea acestui scop, guvernul belgian a creeat *„Societatea Naţională de case şi locuinţe ieftine.*

Acest organ menit să grupeze toate eforturile ce se vor face în direcţiunea construirii de locuinţe şi mai ales să aplice principii uniforme în ceeace priveşte sprijinul financiar al Statului, a fost creeat prin *legea din 11 Octombrie 1919* (completată apoi prin *legea din 25 Iulie 1920).*

Primul articol al acestei legi autorizà guvernul să aprobe statutele unei *„Societăţi naţionale de case şi locuinţe ieftine“,* care ar aveà de scop:

1. Să îndemne la înfiinţarea societăţilor locale sau regionale pentru construire de locuinţe şi case ieftine.
2. Să li se avanseze sume.
3. Să cumpere bunuri imobiliare, prin bună învoeală, prin licitaţie publică, sau prin expropriere pen-

tru utilitate publică, şi să le revândă societăţilor de locuinţe ieftine; sau să le închirieze, sau să le parceleze, sau să le revândă particularilor însă numai prin oficiul unei societăţi de construcţiuni ieftine.

Societatea Naţională are personalitatea juridică. Capitalul ei iniţial a fost de 1.000.000 franci în 1.000 de acţiuni. Aceste 1.000 de acţiuni au fost subscrise jumătate de către Statul belgian şi jumătate de cele nouă Provincii.

Statul pune la dispoziţia Societăţii Naţionale fonduri cu o dobândă de 2%, pentru a fi date tot cu aceeaş dobândă, societăţilor de construcţie agreate de ea. Aceste avansuri sunt rambursabile în 66 de ani, printr'o anuitate de 2,95% din capital.

Statul mai pune la dispoziţiunea Societăţii Naţionale sume pentru participarea, în mod gratuit (à fonds perdu), la costul de construcţie.

Societatea Naţională nu construeşte direct locuinţe ieftine; această sarcină o au excluziv societăţile de construcţie, locale şi regionale, cărora Societatea Naţională li aprobă statutele, li avansează fondurile necesare, li aprobă planurile de construcţie, li urmăreşte bunul mers şi li inspectează administraţia.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Societăţile de construcţie, la rândul lor, sunt obligate să plătească dobânda şi anuitatea în 66 de ani la sumele ce li-au fost date cu dobândă de 2%.

Pentru a se puteà împrumutà la Societatea Naţională, societăţile de construcţie sunt obligate să aibă şi ele un capital social.

Pentru înlesnirea formării capitalurilor societăţilor de construcţie, Statul şi organizaţiile provinciale participă, de cele mai multe ori, cu câte o cincime; iar restul de trei cincimi poate fi subscris de către comune, fie de filantropi, de industrii, de instituţiunile publice şi de instituţiunile de binefacere.

Cu toate aceste avantagii acordate, în cazul când sarcinile unui imobil sunt prea grele, prin quantumul cheltuielilor de construcţie şi de întreţinere, pentru a păstrà un echilibru între venit şi sarcini, Statul avansează Societăţii Naţionale, cu dobânzi derizorii, sume

considerabile. La nevoe, el poate merge şi mai departe cu sacrificiul, renunţând la dobânzi şi la amortismentul unei părţi din capitalul avansat, până la o pătrime din valoarea imobilului.

In cazul când, cu toate avantagiile arătate mai sus, o societate de construcţie agreeată este încă în deficit, provinciile iau asupra lor sarcina de a suportà o parte din deficit (o jumătate până la trei cincimi), cu condiţiunea ca şi comunele să ia asupra lor restul deficitului.

Prin imitarea *Copartnership Tenante* englezeşti, s'au creeat *societăţi cooperative de locatari.* Acestea se deosebesc de celelalte societăţi prin aceea, că locatarii sunt şi acţionari, prin subscrierea a 3.000—3.500 franci de fiecare, din care o cincime vărsată la constituirea societăţii. Cu acest mijloc, ei îşi asigură o locuinţă, atât timp cât îndeplinesc condiţiunile statutelor, adică sunt persoane u mijloace restrânse de traiu.

Societăţile industriale sunt constituite astfel: industriaşii cari subscriu o parte din capital au dreptul de a dispune de imobil în favoarea lucrătorilor lor, fără a puteà însă să evacueze pe lucrătorul care nu mai face parte din întreprinderea sa.

Digitized by Babeş-Bolyai University Library Cluj

Iată sarcinile anuale aproximative ale unei societăţi de construcţie:

Anuitatea de amortizare a capitalului împrumutat (cu dobânda) 2.95% din capitalul învestit; cheltuielile generale de întreţinere şi asigurarea imobilului 1.25%. Total 4.20%.

Graţie măsurilor luate prin legea de mai sus amintită, la 31 Decembrie 1922 existau în Belgia 210 societăţi de construcţie afiliate Societăţii Naţionale. Ele posedau împreună un capital subscris de 172.549.825 franci, repartizat astfel: 16.90% subscris de Stat; 15.70% subscris de provincii; 39.30% subscris de comune; 5.10% subscris de ospiciile şi instituţiile de binefacere; 9.90% subscris de către antreprenori, şi în fine 10% subscris de către particulari şi instituţii financiare.

La 31 Decemvrie 1921, aceste societăţi posedau 3.430 case cu 4.805 apartamente; la 31 Decemvrie 1922, posedau 7.188 case cu 8.796 apartamente. La 31 Decemvrie 1923 numărul caselor erà 14.721 cu 19.006 apartamente locuite; şi 12.422 case cu 15.834 apartamente erau aproape terminate sau în curs de construcţie.

In cursul anului 1922, guvernul belgian a luat dispoziţiuni pentru încurajarea particularilor de a luà parte activă la construirea de locuinţe şi de a încurajà cumpărarea imobilelor construite de societăţile agreate.

De unde până aci societăţile de construcţie aveau, prin statute, facultatea de a vinde imobilele construite cu aprobarea Societăţii Naţionale, de acum înainte ele au obligaţiunea de a le vinde. Graţie regimului adoptat prin intervenţia financiară a Societăţii Naţionale, 97.50% din capitalul imobilizat cădeà în sarcina instituţiilor publice. Rezultà de aci sacrificii prea mari pentru finanţele Statului. In consecinţă, ideea de a pune în mişcare iniţiativa privată a fost adoptată.

In acest scop, guvernul a recurs la următoarele măsuri:

1. Incurajarea directă a construcţiilor, prin acordarea de prime de construcţie.

2. Vânzarea la particulari a imobilelor construite de societăţile încurajate, în scopul de a pune fondurile rezultate din aceste vânzări iarăşi la dispoziţiunea societăţilor.

Prin decretul regal din 14 August 1922 — completat cu cel din Iulie 1923 — s'a stabilit acordarea următoarelor prime la zece mii de persoane particulare cari îşi vor construi locuinţele pentru uzul lor propriu:

3.000 franci fiecare imobil construit în comunele urbane cu peste 60.000 de locuitori.

2.500 franci în comunele urbane dela 15.000 la 60.000 de locuitori.

2.000 franci în comunele urbane cu mai puţin de 15.000 de locuitori.

Acordarea primei este subordonată condiţiunilor următoare:

a) Costul construcţiei să nu fie mai mare de:

30.000 franci pentru prima categorie.
25.000 franci pentru a II-a categorie.
20.000 franci pentru a III-a categorie.

b) Valoarea terenului să nu treacă de o cincime din costul construcţiei.

Primele, ca şi costul, vor fi majorate cu 10% în cazul când particularul va aveà trei sau patru copii; atât primele, cât şi costul vor fi majorate cu 20%, când cel care îşi construeşte va aveà mai mult de 4 copii.

Pentru a puteà beneficià de primele de construcţie, trebuie să fii Belgian, să fi locuit în Belgia la 31 Decemvrie 1920 şi să nu dispui de nici un venit mai mare, ca:

5.250 franci în comunele cu 5.000 locuitori sau mai puţin.

6.000 franci în comunele cu 5.000 până la 15.000 locuitori.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

6.750 franci în comunele cu 15.000 până la 30.000 locuitori.

7.500 franci în comunele cu 30.000 până la 60.000 locuitori.

9.000 franci în comunele cu peste 60.000 locuitori.

Se exclud dela folosinţa acestor avantagii acei cari au pactizat cu inamicul, acei cari posedă dejà un imobil, celibatarii, văduvii şi divorţaţii fără copii. Intre alte condiţiuni, se prevede că imobilul să fie construit în cel mult 15 luni şi să fie locuit de către familia celui care a obţinut prima de construcţie

Ca rezultat acestor dispoziţiuni, 5.334 de persoane au cerut, în 1923, acordare de prime în vederea construirii de locuinţe ieftine.

Pentru vânzarea imobilelor construite de societăţile de construcţie, Statul a acordat, prin decretul regal din 14 Octomvrie 1922, *prime de vânzare* la cele dintâiu 7.500 de persoane cu mijloace puţine de traiu, cari vor cumpărà pentru trebuinţa lor personală una din casele de o singură familie, construite de o societate de

construcţie agreeată de Societatea Naţională sau de către Casa generă de economii.

Primele sunt astfel stabilite:

3.000 franci pentru casele clădite în comunele cu 60.000 locuitori sau mai mult.

2.500 franci pentru casele din comunele cu 15.000—60.000 locuitori.

2.000 franci pentru casele situate în comunele cu mai puţin de 15.000 locuitori.

Primele acestea sunt majorate cu câte o zecime de fiecare copil, şi cu câte două zecimi dacă sunt mai mult de patru copii.

In nici un caz însă, prima nu va puteà fi mai mare ca o cincime din preţul casei cumpărate.

La 31 August 1923 Guvernul deschisese credite societăţilor de construcţie în sumă totală de 433.000.000 franci; iar capitalul societăţilor de construcţie de locuinţe ieftine se ridicà la acea dată, la suma de 202.807.870 franci.

Cu toate sacrificiile făcute de Stat, Belgia tot nu a rezolvat încă în mod îndestulător criza de locuinţe. Guvernul belgian este în căutarea a noui mijloace, pentru a încurajà cât mai mult şi a stimulà iniţiativa privată în direcţiunea construirii de locuinţe ieftine.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

AUSTRIA.

Incă înainte de răsboi, există în vechea Austrie o Casă specială pentru încurajarea construirii de locuinţe, denumită „Casa de ajutor a Statului pentru construirea de mici locuinţe", creeată prin legea din 22 Decemvrie 1922.

Cu sprijinul acelei Case s'au construit, în trei ani, 2.167 de case cu 7.907 apartamente.

Prin legea din 25 Ianuarie 1919, porţiunea din fondurile Casei mai sus amintite, care reveneà Republicii austriace, a fost afectată la constituirea unei „Case publice a locuinţei", care a fost transformată apoi, prin legea din 15 Aprilie 1921, în *„Casa federală a locuin-*

ţei şi a colonizării". Această intituţiune a fost şi este până astăzi organul politicii financiare a Statului austriac în materie de locuinţe.

Astfel, partea de capital investită în construcţiune ca parte „à fonds perdu", adică acea parte pe care produsul locaţiunii sau amortismentul normal nu o poate remunerà, trebue, în baza legii sus amintite, să fie acoperită prin asistenţa financiară a Statului.

Casa federală pentru locuinţă şi mică proprietate (colonizări) face următoarele operaţiuni:

1) Acordă subvenţiuni comunelor, pentru proiectele lor de construcţiuni, în proporţie cu fondurile pe cari ele însăşi (comunele) le dau pentru acele construcţiuni;

2) Garantează sumele învestite „à fonds perdu";

3) Plăteşte dobânzile şi amortismentele atâta vreme cât produsul locaţiunii nu poate să le acopere;

4) Acordă împrumuturi directe sau credite pentru construcţiuni;

BCU Cluj / Central University Library Cluj

5) Subscrie la împrumuturile făcute de societăţile de construcţii de utilitate publică;

6) Cumpără case şi terenuri;

7) Participă la întreprinderile de utilitate publică, cari se ocupă cu procurarea de credite, de materiale şi de diverse înlesniri, în scopul construirii de locuinţe.

Venitürile Casei federale sunt:

1. Un impozit locativ, în vigoare mai întâiu în Viena şi apoi în restul Austriei. Acest impozit este progresiv, aşà fel că, de exemplu, pentru o chirie de 3.000 de coroane se plăteşte un impozit tot de 3.000 de coroane; iar pentru o chirie de 42.000 de coroane se plăteşte un impozit de 420.000 de coroane.

2. O subvenţie din partea Confederaţiei de 100 milioane coroane anual, care subvenţie, din cauza deprecierii monedei, se măreşte în fiecare an.

3. O taxă impusă tuturor patronilor cari ocuă lucrători sau funcţionari înscrişi la Casele de asigurări sociale. Sumele rezultate din aceste taxe sunt rezervate construirii de case pentru salariaţii din industrie şi comerţ.

4. O contribuţie a *Casei victimelor răsboiului.* Suma rezultată se întrebuinţează exclusiv la construirea de ospicii pentru invalizi.

In toate cazurile în cari Casa federală acordă asistenţă financiară construcţiilor, comuna interesată trebuie să participe şi ea la remunerarea părţii de capital învestită „à fonds perdu".

Pentru casele destinate locuinţei lucrătorilor, asistenţa financiară a Casei federale se acordă cu condiţiunea ca întreprinderea interesată să asigure un sfert din remunerarea părţii, de capital învestită „à fonds perdu", sau să ia asupră-şi plata dobânzilor şi amortismentului aferentă acestui sfert.

Tot asemenea, pentru casele destinate lucrătorilor agricoli sau forestieri, marii proprietari funciari trebue să contribue cu un sfert la remunerarea părţii din capital, care nu se poate face prin produsul locaţiunii.

In principiu, sumele avansate sau garantate de Casa federală pot să atingă maximum 90%, sau excepţional 95%, din preţul de cost.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Casele astfel construite sunt scutite de legile de protecţie ale chiriaşilor şi de rechiziţiuni.

Guvernul a fost autorizat a emite un împrumut de construcţie în sumă de 500.000.000 coroane, sub formă de obligaţiuni, cu dobândă de 5 % şi rambursabil în 50 de ani. Acest împrumut a avut un mare succes, fiind acoperit imediat de către bănci.

O proporţie de 10% din capitalul de bază al Casei de depuneri şi din fondurile Caselor de asigurări sociale poate fi învestită în valori pentru construcţii.

Sub renumirea de *valori de construcţie* sunt, în deosebi, indicate obligaţiunile împrumutului menţionat mai sus, precum şi titlurile împrumuturilor cu *lozuri,* făcute tot în vederea construcţiilor.

Prin legea federală din 15 Iunie 1921, s'a aprobat un împrumut *cu lozuri* în valoare nominală de 600 milioane coroane; iar prin legea federală din 28 Iunie 1922, împrumutul *cu lozuri* s'a urcat la un miliard şi jumătate. Aceste operaţiuni având un mare succes,

s'a emis, în 1923, un nou împrumut *cu lozuri* în valoare de şase miliarde de coroane.

Din cauza deprecierii monedei, Casa federală nu a putut face faţă tuturor nevoilor; aşà că ea a fost obligată să facă apel la fondurile Statului, care i-a pus la dispoziţie sume destul de importante pentru puterile financiare ale Republicii austriace.

Statul a sprijinit construcţiile nu numai în mod direct, prin asistenţă financiară şi prin acordare de credite, ci şi în mod indirect, prin scutire de impozite fiscale.

Legea de încurajare a construcţiilor din 1922 scuteşte de impozitul imobiliar, pe un period de 30 ani, toate construcţiile noui terminate la sfârşitul anului 1925. Această lege autoriză Ministerul de Finanţe să acorde şi scutiri cu efecte retroactive.

Independent de încurajarea Statului austriac, oraşul Viena a întreprins construirea de mici locuinţe, atât cu mijloace proprii, cât şi cu ajutorul Statului.

La 1921 s'a creeat o Casă de locuinţe şi colonizări, care urmà a fi dotată de comună cu câte 50 milioane coroane pe an, timp de douăzeci de ani.

Expoziția Centenarului Unirii 1918 - 2018

Pe lângă acest fond, comuna Viena a mai alimentat Casa şi cu cota-parte din impozitul locativ, amintit mai sus, şi cu sume provenite dela locatarii imobilelor supuse rechiziţiei, cari în schimbul unei taxe, sunt scutite de rechiziţiune imobilele ocupate de ei.

De asemenea, comuna Viena a mai făcut un împrumut de construcţii pentru a-şi procurà o parte din sumele necesare executării programului.

Comuna Viena ia în sarcina sa două cincimi din ajutorul financiar acordat construcţiilor comunale, Statul luând asupră-şi restul de trei cincimi.

Ajutorul dat de comună construcţiilor nu se mărgineşte numai la acordare de credite; comuna acordă terenuri pentru clădit şi furnituri de materiale.

Cu ajutorul acestor avantagii, prin asanarea financiară şi stabilizare coroanei, oraşul Viena şi-a putut întocmi un program de lucru pe un period de 5 ani, stabilind pentru fiecare an construirea a 5.000 de imobile mici, adică în total 25.000 de case.

Tot în vederea înlesnirii construcţiunilor de locuinţe, Guvernul austriac, încă din 1919, a întocmit o lege relativă la exproprierea terenurilor cari au pe ele clădiri, cum şi a celor virane, „în vederea îmbunătăţirii condiţiilor de locuinţă a claselor cu mijloace modeste de existenţă".

Exproprierile sunt justificate: *a)* prin penuria de locuinţe; *b)* prin amenajarea terenurilor în vederea clădirilor de construit; *c)* prin instalaţiuni industriale care necesită construirea de locuinţe pentru lucrători.

Exproprierea nu se poate face decât în profitul Statului, a teritoriilor confederate, a comunelor şi altor autorităţi publice şi în profitul societăţilor de construcţie de utilitate publică.

Ca organe constructoare, existau în vechea Austrie două mari asociaţiuni pentru construcţii.

După răsboi, a luat fiinţă încă o puternică societate, alcătuită din meşteşugari specialişti în industria construcţiilor. Este o *ghildă,* un fel de cooperativă a meseriaşilor patroni din ramura construcţiei, cum erau şi acele din evul-mediu.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In jurul acestei societăţi s'au grupat şi persoane particulare, interesante în construirea de locuinţe.

In total această societate cuprinde aproximativ 200 mii de membri.

UNGARIA.

Inainte de răsobi, în Ungaria, se începuse în mod foarte activ construirea de locuinţe ieftine pentru nevoiaşi şi în special pentru lucrători.

Pe baza legii XLVIII din 1908, relativă la încurajarea construcţiilor, s'au clădit 6.000 de locuinţe la Budapesta.

Legea XXIX, tot din 1908, prevedeà construirea a 8.000—10.000 de locuinţe pentru lucrători în împrejurimile Capitalei.

Isbucnirea răsboiului a întrerupt executarea acestui

program. Totuşi, apucase a fi construit un cartier de 4.000 de case la Uj-Pest cu cheltuiala Statului.

Pentru remedierea lipsei de locuinţe după răsboi, guvernul a înfiinţat un Comisariat Naţional de locuinţe şi un Consiliu Naţional de construcţii, afectând, în acelaş timp, un prim fond de 120 milioane de coroane pentru construirea de locuinţe ieftine.

Această subvenţie, în cursul anilor următori, a fost sporită cu încă 460 milioane.

Legea LI din 1921 a fixat municipiilor un program de construcţii de locuinţe, acordându-le următoarele avantagii:

1. Contribuţia Statului la costul construcţilor.
2. Inlesniri pentru obţinerea creditelor necesare construcţiilor.
3. Dreptul de expropriere.
4. Dreptul de a face apel la munca lucrătorilor din întreprinderile Statului.
5. Scutirea nouilor clădiri din impozite pe un period de 15—30 ani.
6. Dreptul de proprietate absolută asupra imobilelor clădite şi libertatea de a dispune de locuinţele noui clădite.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Conform legii LI din 1921, subvenţia Statului pentru o construcţie este, în genere, fixată la 50% din costul construcţiei.

Subvenţiunile sunt rambursabile în timp de 25 de ani prin anuităţi de 2,5% din suma datorită. Anuităţile vărsate Statului servesc apoi pentru acordarea altor subvenţiuni.

In anii 1922 şi 1923, Parlamentul ungar a votat fonduri în sumă de trei miliarde de coroane.

La finele anului 1923, construcţiunile efectuate prin subvenţiile Statului cuprindeau 5.336 de locuinţe la Budapesta şi împrejurimi, şi 1.390 locuinţe în provincie.

Totuşi, faţă cu numărul de 115.541 de cereri de locuinţe, cari au fost adresate Oficiului de locuinţe dela Budapesta, guvernul ungar s'a văzut nevoit ca, pe lângă sacrificiile băneşti făcute de Stat, să vină, în Aprilie

1923, cu o nouă lege de încurajare a construcţilor, care introduce *principiul obligaţiunii de a construi,* experimentat dejà în Regatul Serbilor, Croaţilor şi Slovenilor, unde a dat bune rezultate.

Acest principiu, după legea din Aprilie 1923, este aplicat sub două forme: pe deoparte, societăţile pe acţiuni, cooperativele, întreprinderile profesionale, comerciale, şi industriale, asociaţiunile şi diversele societăţi pot fi evacuate din clădirile susceptibile de a servi ca locuinţe, pe cari le ocupă cu chirie. Ele sunt astfel constrânse indirect să-şi construiască localuri proprii pentru biurourile şi serviciile lor.

Pe de altă parte, aceleaşi întreprinderi sunt obligate să construiască locuinţe pentru a sălăşlui cel puţin o cincime din personalul lor, lucrători şi funcţionari.

Intreprinderile a căror situaţiune financiară ar putea fi compromisă prin executarea acestei obligaţiuni pot fi scutite de a construi.

Apoi, întreprinderile cari au construit dejà locuinţe pentru personal, înainte de promulgarea legii, pot fi de asemenea scutite de a construi, în măsura corespunzătoare, a ceeace ele au făcut dejà.

Termenul pentru executarea construcţiunilor obligatorii este de un an după votarea legii.

Intreprinderile cari nu se vor conformà obligaţiunii legale, sunt pasibile de o amendă care poate merge până la 10 milioane de coroane, amenda fiind afectată pentru construirea de locuinţe.

In caz de recidivă sau de neplată a amenzii, *bunurile întreprinderii pot fi confiscate şi produsul vânzării lor întrebuinţat la construcţia locuinţelor prevăzute de lege.*

CEHO-SLOVACIA.

Şi în Ceho-Slovacia capitalurile s'au ţinut departe de industria construcţiilor, ceeace a făcut ca Statul, pentru a provocà clădirea de noui imobile, să recurgă la subvenţiuni într'o foarte largă măsură.

Lipsa de locuinţe era considerată în Ceho-Slovacia ca *o catastrofă în evoluţia paşnică a noului Stat.*

BCU Cluj / Central University Library Cluj

La separarea Statului Ceho-Slovac de Imperiul Austro-Ungar, o parte din fondurile destinate la încurajarea construirii de mci locuinţe a revenit Republicii Ceho-Slovace, care imediat a constituit un fond naţional de construcţie.

Legea din 1919 a dotat acest fond cu încă 5 milioane coroane, cu obligaţia din parteta Statului de a vărsà anual câte 2 milioane coroane, până la formarea unui fond de 25 milione.

Legea din 23 Mai 1919 autorizà guvernul să acorde garanţii de Stat împrumuturilor ipotecare, contractate de comune sau cooperative de construcţie în vederea construirii de locuinţe ieftine.

Conform acestei legi, se cere proprietarului, care doreşte să construiască, să angajeze în construcţie un capital de 5% din costul total al construcţiei, în caz când construcţia cuprinde mai multe apartamente, şi 10 % când construcţia este pentru o singură familie.

In anul 1920 Parlamentul a mărit fondul de încurajare dela 5 la 25 milioane de coroane.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In scopul de a încurajà construcţiile de către antreprenorii particulari, s'a votat egea din2 0M artie 1920, care pune în sarcina Statului 40% din cheltuielile prevăzute în devizele construcţiilor începute după 17 Aprilie 1920 şi terminate înainte de 1 Ianuarie 1922, cu condiţiunea ca aceste imobile să fie situate în oraşe cari au minimum 15.000 de locuitori, să aibă cel puţin patru apartamente, să fie concepute fără lux şi planurile să fie aprobate de Ministerul Lucrărilor Publice.

Atât Statul cât şi comuna au dreptul de preemţiune asupra tuturor acestor imobile.

Toate aceste imobile se bucură de scutire totală de impozitele fiscale şi de o parte din cele comunale, pe timp de 20 de ani; şi apoi, pentru totdeauna, de o reducere de 20% din impozitele către Stat.

Această politică de încurajare a construcţiilor a dat rezultate apreciabile, fără însă a puteà rezolvà criza de locuinţe, ceeace a făcut ca Statul Ceho-Slovac să vină cu o nouă lege de încurajare a construcţilor, lege votată în ziua de 10 Martie 1921.

Această lege prevede exproprierea terenurilor potrivite pentru clădiť.

Dar nu se va recurge la exproprierea terenurior particulare, decât dacă nu există terenuri publice. Deasemenea, se vor preferi la expropriere terenurile sterile şi improprii culturii.

Exproprierea poate fi făcută în folosul Statului, judeţelor, comunelor, societăţilor de utilitate publică şi chiar pentru constructorii particulari.

Se pot expropria 400 metri pătraţi, pentru construirea unei case cu un singur apartament, şi 500 metri pătraţi pentru o casă cu două apartamente.

Legea mai prevede emisiunea unui împrumut de un miliard de coroane, din cari 150 milioane să fie afectate construirii de locuinţe pentru funcţionarii Statului.

Capitolul VI al legii din 10 Martie 1921 prevede condiţiunile în cari constructorii de locuinţe ieftine pot beneficià de asistenţa Statului:

1 Statul garantează amortizarea unei părţi din capitaul angajat în construcţie şi plata dobânzilor. Proporţia garantării capitalului de către Stat variază după numărul apartamentelor caselor construite; ea poate ajunge până la 80—90%, când este vorba de cooperative de construcţie sau de comune, cari construesc ele însăşi imobile destinate a fi date cu chirie.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Proprietarul, deasemenea, trebue să poseadă cel puţin jumătate din capitalul negarantat de Stat.

2. Statul, fără să acorde garanţii, acordă proprietarului, în timp de 25 de ani, o subvenţie anuală, destinată să acopere sarcinele de amortisment şi dobânzile. Subvenţia se ridică la 4% din costul construcţiei pe timp de cinci ani; ea se reduce la 3½, 3¼, 3% şi 2½%, pentru perioada de câte cinci ani.

3. Statul acordă deodată şi o garanţie şi o subvenţie anuală.

4. Statul acordă împrumuturi proprietarilor de mici locuinţe, cari nu şi-au putut terminà construcţia din lipsă de fonduri.

Deasemenea legea prevede o scutire de impozite, pe timp de 50 de ani, pentru micile construcţii, şi de de ani pentru celelalte.

In sfârşit, în scopul de a încurajà construcţiile provizorii, Statul acordă o subvenţie de 40%, din capitalurile învestite, particularilor şi societăţilor cari au construit locuinţe provizorii susceptibile de a fi locuite cel puţin 20 de ani.

Legea din 10 Martie 1921 autoriză pe proprietarul supus la impozitul pe venit şi la impozitul general asupra întreprinderilor industriale şi profesionale să reducă din veniturile, pe baza cărora sunt calculate impozitele, o proporţie de 70% din cheltuielile destinate construirii de locuinţe.

Această lege mai prevede şi acordarea unei indemnizaţiuni pentru a compensà deprecierea ce ar puteà să sufere imobilele construite. Această indemnizaţiune poate atinge 70% din pagubele suferite de proprietar.

Rezultatul legislaţiei de încurajarea construirii de locuinţe în Ceho-Slovacia a fost că, în decurs de 5 ani, s'au clădit 17.651 de case cu 45.386 de apartamente. Aceste construcţiuni au costat *două miliarde opt sute de milioane de coroane,* în care *subvenţia Statului,* intră cu circa *un miliard şi jumătate.*

In afară de aceasta, Statul a clădit pentru funcţionarii săi 286 de case cu 2.367 de paratamente, costând 270 milioane coroane cehe. Apoi, tot Statul a mai clădit pentru studenţii din Praga, locuinţe, la a căror construcţie a contribuit cu patru milioane coroane cehe.

REGATUL SERBILOR, CROAŢILOR ŞI SLOVENILOR.

Pentru a remedià criza de locuinţe, s'a dat Ordonanţa Regală din 28 Iulie 1920 (aplicabilă în tot restul ţării, afară de vechea Serbie şi Muntenegru), prin care se încurajează construirea de locuinţe.

www.Digital Library of Romania

Se prevede că toate locuinţele, construite în timp de doi ani după promulgarea Ordonanţei Regale, vor fi complet scutite de impozite pe o perioadă care variază dela 25 ani la 12 ani, după destinaţiunea clădirii, şi anume: 25 ani pentru locuinţele destinate lucrătorilor şi claselor mijlocii; 18 ani pentru toate celelalte locuinţe; 15 ani pentru clădirile servind şi de locuinţă şi pentru comerţ; 12 ani pentru sporul capacităţii locative a locuinţelor şi 10 ani pentru toate locuinţele dejà începute la promulgarea Ordonanţei.

In toate aceste cazuri proprietarul imobilului se bucură de completa libertate în ce priveşte cuantumul chiriilor.

Autorităţile comunale sunt invitate de a simplificà şi de a face mai puţin stricte regulamentele privitoare la construcţii.

Prin Ordonanţa Regală din 21 Mai 1921 se introduce *obligaţiunea de a construi.* Art. 24 al acestei Ordonanţe prevede că: *„Societăţile financiare sau de asigurare, Societăţile comerciale şi întreprinderile de mare comerţ sau de mare industrie vor puteà fi evacuate din localurile ce ocupă cu chirie, dacă în termenul fixat de autorităţile însărcinate cu chestiunile de locuinţe, termen care nu poate depăşi un an, ele nu şi-au construit imobile noui, pentru a le da ca locuinţă personalului lor, şi localuri noui pentru biurourile lor".*

Se exceptează dela această obligaţiune întreprinderile cari au construit deja imobile noui pentru uzul personalului lor, precum şi acele a căror situaţiune financiară ar fi compromisă pentru îndeplinirea obligaţiunii.

Interpretarea termenilor de mare comerţ şi mare industrie este lăsată la completa latitudine a autorităţilor însărcinate cu chestiunea locuinţelor.

Oricum, *măsura aceasta s'a dovedit ca un mijloc eficace pentru a determinà capitalurile străine,* învestite de curând în industria iugoslavă, de a consacrà o parte industriei construcţiilor.

Printr'o lege votată la 30 Decemvrie 1921 se prelungeşte termenul relativ la *construcţiilor obligatorii,* de la 31 Decembrie 1922 la 1 Ianuarie 1925.

Apoi, această lege introduce în câmpul obligaţiunii de a construi şi pe particularii cari au un capital de peste un milion şi jumătate de dinari, ca şi pe acei al căror venit anual este de peste 60.000 de dinari, când aceşti particulari nu posedă proprietăţi clădite pe teritoriul Regatului. Aceste persoane particulare pot fi evacuate din casa pe care o ţin cu chirie, dacă nu-şi vor clădi o locuinţă proprie în termen de doi ani.

Pentru a da un şi mai mare avânt construcţiilor de locuinţe, legea din 1922 autoriză pe Ministrul Politicei Sociale să întocmească şi să promulge regulamente privitoare la următoarele cestiuni:

a) Infiinţarea unei Case pentru construirea de mici locuinţe;

b) Metode de construcţie a locuinţelor mici;

c) Asociaţiuni şi societăţi de utilitate publică, cari să se ocupe cu construirea de mici locuinţe:

d) Acţiunea autorităţilor locale, în vedere de a încurajà construirea de mici locuinţe, şi acţiunea organelor municipale însărcinate de a se ocupà cu cestiunile de locuinţă.

e) Măsuri arhitecturale şi technice, tinzând la uşurarea construirii de locuinţe;

f) Acordare de înlesniri pentru transportul materialeor de construcţie;

g) Acordare de preferinţe pentru obţinerea materiilor prime, în vederea construirii de mici locuinţe.

După cum vedem, aproape toate aspectele cestiunii locuinţelor intră în câmpul de activitate al Ministerului Politicei Sociale.

Ca sprijin financiar, Statul iugoslav a dat, în 1919 şi 1920, două milioane de dinari.

Insă, mai mult ca orice cifre şi argumentări, ameliorarea problemei locuinţelor în Serbia este arătată de faptul că, dela 1 Ianuarie 1923, s'au putut abrogà legile restrictive asupra chiriilor.

Se pare că acest fapt, combinat cu scutirile de impozite şi cu măsurile relative la obligaţiunea de a construi, au dat un mare avânt industriei construcţiilor.

Digitized by Google / Original from Harvard University Library

ROMANIA.

In Romania ,problema locuinţelor are un caracter şi mai grav ca în celelalte ţări europene. Aceasta se datoreşte la două cauze: întâiu, lipsa de locuinţe, cu deosebire în Capitală, se simţia *şi înainte de răsboi;* al doilea în timpul răsboiului ne mai construindu-se de loc, iar după răsboi numai foarte puţin, criza a devenit acută.

Anchetele întreprinse de presa bucureşteană, prin 1908—1909, în această privinţă, au desvăluit o stare de lucruri uimitoare: sumedenie de cocioabe dărăpănate, cu camere mici, întunecoase şi infecte, cu pereţii umezi până la tavan, servind o singură cameră ca locuinţă la cinci, şase persoane. Aceste constatări au determinat întocmirea *legii Orleanu* din 1910 relativă la locuinţe ieftine şi sănătoase şi înfiinţarea Societăţii comunale pentru locuinţe ieftine, tot în 1910.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

In timp de nouă ani, această Societate a construit, în Bucureşti, 1.607 locuinţe. Alături de ea lucrà şi iniţiativa particulară. Aşà încât de bine, de rău, industria construcţiilor făceà faţă, întru câtva, nevoilor normale.

In timpul răsboiului (doi ani şi jumătate) nu s'a mai construit de loc. Iar după răsboi s'au clădit locuinţe noui în foarte mică măsură. Şi în acest timp, cererile de locuinţe au mers necontenit în creştere, din pricinile ce le-am arătat la începutul acestei expuneri.

In toate ţările europene, chiar şi în acele cari au ieşit micşorate şi ruinate după răsboi, ca Austria şi Ungaria, s'au construit locuinţe în mai mare măsură ca în România. Da, pentrucă pretutindeni — excepţie făcând România — s'a considerat penuria de locuinţe ca o foarte gravă problemă socială plină de primejdii pentru viitorul ţării.

Legea întocmită de mine şi adoptată de Parlament la 1921, erà un prim pas către soluţionarea crizei de locuinţe în România. Din nefericire, guvernul, care

a succedat aceluia din care am avut onoarea de a face parte, nu şi-a dat seama de gravitatea problemei şi crezând că diminuează pe un adversar politic, a abrogat dispoziţiunile de încurajarea construcţiilor din acea lege. In realitate, a fost o lovitură dată unui vital interes social şi naţional. Unde am fi fost noi astăzi cu această gravă problemă, dacă sucesorii noştri ar fi aplicat şi completat — după experienţele din alte părţi — legea dela 1921 !

Timpul a trecut şi problema a devenit an cu an tot mai greu de deslegat, pentru că an cu an a crescut deficitul de locuinţe.

In faţa acestei situaţiuni, ce este de făcut ? Să stăm cu braţele încrucişate, aşteptând iniţiativa capitalului? Să renunţăm de a îndemnà, pe toate căile, acest capital, ca să se angajeze în construcţii de locuinţe ? Evident, nu.

Să analizăm puţin situaţiunea.

De ce nu se construeşte ? Eu cred că două sunt cauzele cari paralizează iniţiativele de construcţie : 1) costul foarte urcat al construcţiei, adică scumpetea materialelor de construcţie şi a mânei de lucru ; 2) lipsa de capital ieftin, sau, mai exact, lipsa unor organe constructoare cu suficiente fonduri disponibile.

Digitized by Biblioteca Universală Iaşi

Pentru a ne da seama de ce costă astăzi o construcţie, dăm mai jos un tablou comparativ al preţurilor din 1915—1916 şi al preţurilor din 1926. privitoare la materialele de construcţie şi la mâna de lucru :

	In 1915—1916	In 1926	Proc. de creştere
Fier brut . . . . . kgr.	Lei 0,30	Lei 11,50	3.833 %
„ pentru beton 8 m/m . „	„ 0,85	„ 12,50	3.572 „
„ „ „ peste 8 mm „	„ 0,30	„ 12	4.000 „
Cuie . . . . . „	„ 0,50	„ 30	6.000 „
Tâmplărie fasonată simplă m.p.	„ 36—42 mijl. 39 . .	„ 1.000	2.564 „
„ „ cu pervazuri „	„ 42—55 „ 48,50 . .	„ 1.000	2.680 „
„ „ de stejar . „	„ 65—75 „ 70 . .	„ 2.000—2.500, mijl. 2.250	3.214 „
Cărămizi de mână 1.000 buc.	„ 40	„ 2.000	5.000 „
„ presate . . „ „	„ 60	„ 2.500—3.500, mijl. 2.750	4.583 „
Ciment . . . . . vagonul	„ 1.000 1.200 mijl. 1100	„ 32.000	2.909 „
Var . . . . . „	„ 500—500 „ 525	„ 22.000—20.000 mijl 23500	4,476 „
Nisip (la groapă) . . . . m. c.	„ 3,50	„ 150—180, mijl. 165 . .	4.714 „
Zidarul . . . . . pe zi	„ 5—7 mijl. 6	„ 350—400, „ 375 . .	6.210 „
Dulgherul . . . . . „	„ 5—7 „ 6	„ 350—400, „ 375 . .	6.250 „
Vărnicerul . . . . . „	„ 3.50—4, mijl. 3.75 . .	„ 150—160, „ 155 . .	4.133 „
Salahorul bărbat . . . . . „	„ 1	„ 100—120, „ 110 . .	11.000 „
„ femeie . . . . . „	„ 0,60	„ 70—80, „ 75 . .	12.500 „

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Inainte de a trece mai departe, facem aci o observaţiune în afară de cadrul subiectului ce ne preocupă, observaţiune sugerată de ultimele două cifre din tabloul de mai sus.

E vorba de procentul de creştere a mânei de lucru, salahor, bărbat şi femee. Pe când procentul de creştere al preţului la meşteşugarii specialişti, zidari şi dulgheri, este de 6.250%, al salahorilor, adică al muncitorilor fără nici o pregătire de meşteşug, este îndoit: 11.000% şi 12.500%. Ce însemnează asta? Insemnează oare că salahorii au devenit mai rari, şi deci mai scumpi, decât meşterii specialişti? Evident că nu. Atunci? — Insemnează că determinarea salariului unui lucrător este o limită minimă, sub care nu se poate scoborî, este *minimul de existenţă,* ilustrat astfel de cifrele statistice referitoare la vieaţa reală de toate zilele. Fără nici o demonstraţie teoretică, fără vreo legislaţie specială, fără deciziuni şi circulări ministeriale,*minimul de existenţă* s'a realizat singur dela sine. Câtă elocventă au uneori cifrele statistice!

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Să trecem mai departe.

Dacă mai adăugăm la enorma proporţie a creşterii preţurilor şi faptul că, în cele mai multe cazuri, am puteà zice: în aproape toate cazurile, cei cari au construit au lucrat cu capital împrumutat pe procente de 20, 25 şi chiar 30%, ne putem da seama ce urcat e costul unei construcţii. Şi atunci ne explicăm de ce particularii nu-şi pot construi case proprii şi de ce capitaliştii nu construesc case de „raport", pentru simplul motiv că nu „raportcază", şi nu raportează, pentru motivul că nu găsesc chiriaşi, nici chiar dintre cei neocrotiţi de legea chiriilor; astfel că bună parte din imobile stau neînchiriate.

Nu văd pe ce cale şi în ce măsură s'ar puteà interveni pentru ieftenirea materialelor de construcţie şi a mânei de lucru. Ar fi totuşi un mijloc de a micşorà costul construcţiei. Anume, cei cari doresc să construească să se asocieze în vederea unei grupări a comenzilor de astfel în cât constructorul să poată executa lucrările în grupe, în serii şi în dimensiuni standardi-

zate. Fără aceasta, cred că e cu neputinţă o micşorare a preţului construcţiei. Am putea adăugà, pentru atingerea acestui scop, şi întrebuinţare de materiale de construcţie altele decât cele obişnuite, dacă sunt mai ieftine şi dacă ele îndeplinesc aceleaşi condiţiuni de trăinicie, de soliditate şi de igienă.

In ce priveşte lipsa de capital ieftin şi de organe constructoare bogate, cred că nu mai e nevoe de vreo explicaţiune sau exemplificare. Funcţionarii, pensionarii, ofiţerii, micii negustori, meseriaşii, profesioniştii liberi, ca: advocaţi, doctori, ingineri şi alţii, în fine toţi acei cari, posedând un teren şi un mic capital, ar dori să-şi construiască o casă, cui se adresează astăzi pentru găsirea capitalului necesar? La Creditul funciar urban, ori la Societatea comunală de locuinţe ieftine? Dar aceste instituţiuni nu dispun ele însăşi de capital ieftin şi lesnicios. La bănci? Li se dă pe termene scurte şi cu dobânzi enorme, aşà încât datoria ce i-ar apăsà ar trece peste puterile lor de plată.

Din nenorocire, în România nu există societăţi constructoare puternice, cum am văzut că există în mai toate ţările, societăţi cari să construească în condiţiuni de achitare prin anuităţi. Chiar societăţile constructoare din străinătate, am văzut că au nevoe de sprijinul financiar al Statului şi comunelor pentru a-şi îndeplini opera lor constructivă, sprijin financiar care nu le-a lipsit.

Cele două dificultăţi amintite mai sus, cari stau în calea construirii de locuinţe, adică costul urcat al materialelor şi al mânei de lucru, şi lipsa de capital ieftin sau de organe constructoare bogate, pot fi reduse într'o oarecare măsură, prin scutiri de impozite, prin privilegii acordate societăţilor constructoare în materie de procedură civilă, privitoare la urmărirea creanţelor lor. Această ultimă măsură cred că va îndemnà capitalurile şi societăţile constructoare străine să vină la noi pentru construirea de locuinţe.

Către aceste două mijloace de ademenire şi de încurajare la construirea de locuinţe tind, în linii generale, dispoziţiunile cuprinse în alăturatul proiect de

lege. Dacă la aceasta se va adăugà şi o directă intervenţie financiară din partea Statului, cel puţin pentru locuinţele salariaţilor lui, va fi cu atât mai bine.

Să trecem acum la analiza proiectului de lege.

Capitolul I se ocupă de construirea locuinţelor de *toate categoriile*. Deficitul de locuinţe este privitor nu numai la o anumită categorie, ci la tot felul de locuinţe.

Mai mult încă. Acordând încurajări şi înlesniri marilor construcţiuni de case de locuit, tindem să ajungem la rezultatul urmărit, deocamdată, anume: sporirea capacităţii locative, pentru a adăposti un număr din ce în ce mai mare de chiriaşi. Iată de ce, prin art. 3, am prevăzut că, dacă unui imobil existent i se fac adausuri, aşà de mari, încât sporesc la de trei ori sau mai mult capacitatea lui locativă, scutirile de impozite se extind asupra întregului imobil.

Pe temeiul dispoziţiunilor din vechea lege a încurajării construcţiilor din 1921, care promiteà scutiri de impozite pentru imobilele ce se vor construi, multe persoane, ademenite de acele promisiuni au angajat capitaluri în construcţii, de multe ori capitaluri împrumutate cu dobânzi grele. Legea contribuţiilor directe, prin art. 121, a redus scutirea de impozite numai la clădirile executate între anii 1921 şi 1924. Aceasta a oprit avântul construcţiilor, care începuse după promulgarea legii din 1921. S'a făcut o mare eroare.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Se argumentează că scutirea de impozite a nouilor clădiri pe un timp *„aşà de lung"*, de douăzeci de ani, e prea mult. Dar dacă nu se va clădi de loc, ce-o să folosească Ministerul de Finanţe?

Săvârşeşte o profundă eroare cel care încearcă să măsoare durata vieţii Statelor cu aceeaş măsură cu care se măsoară vieaţa unui om.

Douăzeci de ani! Se înţelege când e vorba de vieaţa omenească, acest timp însemnează ceva simţitor. Şi încă...

Dar Statele nu îşi numără anii cu zecile, ca oamenii; ci cu secolele, şi chiar cu mileniile. Ce importanţă are o perioadă de douăzeci de ani în viaţa seculară, adeseaori milenară, a unui Stat?

Dacă te gândeşti numai la interesul momentan şi poate la reclama personală de aspru gospodar al finanţelor Statului, atunci da, vei şovăi să accepţi perioade cu scutiri de impozite pe câte douăzeci de ani.

Dar dacă nu ai în vedere interesul momentan, ci priveşti ceva mai departe, la un incontestabil mare interes social şi naţional, atunci răstimpul de douăzeci de ani nu mai prezintă o importanţă aşà de mare.

Dar, să trecem mai departe.

D. *Corneliu Botez*, consilier la Inalta Curte de casaţiune, într'un documentat studiu asupra legii construcţiilor, publicat în *Pandecte*, spune, cu privire la abrogarea scutirilor de impozite: *„E oare admisibil ca, după ce Statul, prin legea de încurajare a construcţiilor, a acordat celor ce construesc scutirea de orice impozit timp de 10 ani, tot el printr'o lege ulterioară, să supună la impozitul global venitul imobilelor?"*. Şi tot d. *Corneliu Botez*, mai departe, face afirmarea unui incontestabil şi preţios adevăr: *„Stabilitatea legilor, mai cu seamă a celor economice, e o condiţie pentru asigurarea prosperităţii generale. Legile noui nu trebue să lovească în situaţiunile de drept şi fapt, dobândite în virtutea unor legi de excepţie anterioare"*.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Am redat deci proprietarilor, cari au construit sub imperiul legii din 1921, aceleaşi scutiri ca şi celor ce vor construi sub imperiul legii ce vi se propune, şi am precizat că scutirea cuprinde şi *impozitul global*.

Am arătat în urmă cât de costisitoare este astăz construirea unui imobil şi cum rendementul normal al imobilului nu acoperă interesele capitalului investit. De aceea am prevăzut că se bucură de încurajările legii şi imobilele construite cu destinaţiune mixtă, cari servesc şi pentru locuinţe şi pentru prăvălii.

Scopul urmărit de acest proiect de lege este, deocamdată, nu împroprietărirea urbană, ci procurarea de locuinţe confortabile, cu preţ de locaţiune moderat, chiriaşilor. Pentru aceasta, orice sporire a capacităţii locative la imobilele existente este bine venită. Iată de ce, când adausurile făcute unui imobil sporesc la

de trei ori, sau şi mai mult, capacitatea lui locativă, am socotit justificată dispoziţiunea ca avantagiile legii să se extindă asupra întregului imobil.

Mai este oare nevoie de justificat dispoziţiunea prevăzută în proiect, că imobilele noui, atât cele construite sub imperiul legii din 1921, cât şi cele cari se vor construi pe baza legii de faţă, vor fi scutite de restricţiunile legii chiriilor, când se ştie că una din cauzele cari au făcut să stagneze industria construcţiilor, au fost aceste legi de restricţiune ?

Pe lângă avantagiile acordate, în general, tuturor construcţiilor de locuinţe, proiectul alăturat mai prevede o serie de alte avantagii pentru construirea de *locuinţe economice.*

Nu am numit aceste locuinţe *ieftine,* cum de obicei se numesc, pentrucă termenul de *ieftin* este foarte relativ. Mi s'a părut mult mai potrivit termenul de *economice.* Ce este o locuinţă economică ? Toate definiţiunile încercate nu mi s'au părut destul de cuprinzătoare şi destul de lămuritoare. O locuinţă poate să fie economică prin dimensiunile ei, prin suprafaţa clădită şi prin numărul şi distribuţia încăperlor ; mai poate fi calificată ca economice şi prin costul ei de construcţie, sau prin valoarea ei locativă. Criteriile de apreciere sunt numeroase şi variate. De aceea, am dat în atribuţia consiliului de administraţie al Casei construcţiilor de a stabili, dela caz la caz, dacă şi când o casă are caracterul de economică.

Inlesnirile prevăzute prin proiect în scopul construirii de locuinţe economice nu se acordă persoanelor particulare, în mod izolat, ci numai asociaţiunilor de persoane din categoriile enumerate în proiect, persoane cari să nu aibă un venit mai mare de 300.000 lei anual şi să nu poseadă în localitate un imobil în care ar puteà locui.

Singurul avantagiu mai important, care se acordă acestor asociaţiuni, este acela ca Statul, judeţele sau comunele să le cedeze, pe un preţ moderat, parcele din terenurile lor virane, situate în părţile mărginaşe ale oraşelor.

Imobilele cari s'ar construi pe aceste terenuri parcelate ar puteà fi cu înlesnire executate în condiţiuni cu adevărat economice, pentrucă executarea s'ar face în grupe şi cu standardizarea dimensiunilor, precum şi cu combinaţiuni de materiale mai ieftine ca cele obişnuite. Dispoziţiunile prevăzute în proiect, în această privinţă, nu sunt numai simple indicaţiuni teoretice; ele au caracterul obligator: „construcţiile..., *trebue* să fie executate după anumite norme şi regule", prescrie articolul în cestiune, dacă cel interesat vrea să aibă o locuinţă cu adevărat economică. Am crezut necesară introducerea acestei dispoziţiuni, pentrucă în România, mai ales la oraşe, spiritul de asociere şi de solidaritate este foarte slab.

Cap. III din proiect se ocupă de societăţile de construcţie, cărora le prevede privilegiu ipotecar în rangul întâiu asupra imobilelor construite, până la completa lor achitare, şi chiar de nudă proprietate, dacă societatea constructoare a dat şi terenul.

Am arătat în urmă, că marea majoritate a celor cari r dori să construiască nu o pot face decât doar în condiţiuni de plată prin anuităţi. Pentru ca societăţile constructoare — evident, e vorba de cele cari ar lucrà cu capital străin — să convină a construi în condiţiuni de plată pe termene lungi, ele vor pretinde, pe lângă garanţia privilegiului ipotecar, încă o garanţie mai mult pentru plata amortizării. Această garanţie ar fi asigurarea de vieaţă a proprietarului imobilului. Evident că prima de asigurare îngreunează sarcina proprietarului. Dar dacă constructorul se va mulţumi numai cu privilegiul ipotecar, care, eventual, i-ar da posibilitatea să ia în stăpânire imobilul — mai ales că proiectul îi dă multe înlesniri pentru aceasta, prin simplificarea procedurii de urmărire — va fi cu atât mai bine.

Dar credem că societăţile constructoare vor adoptà formula prevăzută de acest proiect pentru construcţiile executate cu creditele acordate de Casa construcţiilor, anume de a construi un apartament sau mai

multe în plus peste trebuinţele proprietarului, apartamente a căror chirie ar garantà plata anuităţilor de amortizare.

Instituţia pe care o creează proiectul în scopul de a dirigui şi supravegheà aplicarea legii şi totodată de a înlesni, prin credite directe, construirea de locuinţe, va aveà nevoie, se înţelege de fonduri, a căror procurare numai Statul i-o poate înlesni fie prin crearea de venituri, fie prin împrumuturi la Banca Naţională sau în străinătate.

In acest scop, proiectul instituie un impozit asupra tuturor contractelor de închiriere şi anume 1% din valoarea contractului. La contractele încheiate sub regimul liberei tranzacţiuni plata impozitului priveşte pe proprietar; iar la contractele prelungite în baza legii asupra chiriilor, impozitul va fi plătit de chiriaş. Nu putem precizà, nici măcar cu aproximaţiune, suma ce va rezultà din acest impozit, fiindcă nu se cunoaşte valoarea tuturor contractelor de închiriere în curs. Recensământul care se face chiar acum ne va puteà procurà date certe în această privinţă. Printr'o largă publicitate, se va aduce la cunoştinţa celor pe cari îi priveşte impozitul în cestiune, că au obligaţiunea de a se prezentà la percepţiile fiscale respective pentru a declarà valoarea contractelor şi pentru a li se vizà contractele, cu care ocaziune percepţiile vor întocmi listele de debite privitoare la impozitul în cestiune.

BCU IASI / Central University Library Iasi

Aceste liste ar mai puteà fi întocmite sau verificate şi cu ajutorul datelor rezultate din recensământul care se face actualmente.

O proporţie 60% din produsul acestui impozit va fi afectat exclusiv pentru creditele funcţionarilor şi pensionarilor publici în scopul construirii de locuinţe.

In proiect am mai indicat şi alte posibilităţi de dotaţiune a fondului pentru construirea de locuinţe. In primul loc, s'a prevăzut o subvenţie din partea Statului. Astăzi, Statul plăteşte salariaţilor săi, sub titlul de indemnizaţie de chirie, o sumă de peste 245.000.000 lei pe fiecare an. Ajutând la construirea de locuinţe

pentru funcţionari, această cheltuială anuală s'ar diminuà.

In ce priveşte împrumuturile contractate sau garantate de Stat în vederea constuirii de locuinţe, sarcina ar fi şi mai uşoară pentru Stat, de oarece sumele cari ar fi date cu împrumut celor cari vor să-şi construiască case ar fi restituite prin anuităţi.

Incepându-se o activă campanie de construcţiuni, este în afară de orice îndoeală că terenurile se vor scumpi şi încă mult. De aceea, am prevăzut ca proprietarii de terenuri virane, susceptibile de a se clădi pe ele loucinţe, sunt obligaţi să construească ; şi dacă nu vor construi, atunci peste trei ani vor trebui să suporte un impozit de 10% peste impozitul fixat de celelalte legi pentru locurile virane. Justificarea acestei măsuri este formulată, în discuţiunile din alte ţări, în felul următor : în ce măsuri este îndreptăţit proprietarul unui teren ca să se folosească de creşterea valorii terenului prin faptul că în vecinătate se construesc clădiri ?

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Este just ca o parte din această plus-valută să revină comunităţii sub formă de impozit.

O altă obligaţiune de a construi este aceea privitoare la societăţile anonime, pe cari proiectul le obligă să-şi construească localuri proprii pentru biurourile lor. In penuria de locuinţe care face să sufere o întreagă populaţiune, este nedrept ca instituţiile bogate să mai mărească şi ele concurenţa la chiriile imobilelor şi să nu contribue la uşurarea situaţiunii, clădindu-şi case proprii.

Dacă însă obligaţiunea aceasta ar primejdui situaţiunea financiară a societăţii, atunci ea va fi scutită de obligaţiunea în cestiune. Organul care va aprecià o asemenea situaţiune este consiliul de administraţie al Casei construcţiilor.

In fine, obligaţiunea de a construi, cea mai importantă, este aceea referitoare la locuinţele personalului din întreprinderile comerciale, financiare şi industriale. Obligaţiunea aceasta porneşte dela principiul că patronii diverselor întreprinderi sunt datori să se îngri-

jească de a da un adăpost salariaţilor lor. Acest principiu este admis aproape pretutindeni în străinătate. Am văzut cum, de exemplu, patronii din Angla şi-au luat sarcina de a aplicà acest principiu, legându-se dela început că, pentru aceasta, nu vor face nici un fel de apel la sprijinul bănesc al Statului.

Pentru ca patronii dela noi să poată fi în măsură de a aduce la îndeplinire această îndatorire, proiectul li arată calea asocierii în *sindicate patronale,* organizaţiuni cu administraţiune absolut independentă. Intreprinderile cu toată libertatea de a se asocià cum vor voì: pe specialităţi, pe localităţi şi chiar pe ţara întreagă.

Am lăsat la libera apreciere a consiliului sindicatului de a stabili proporţia cotizaţiei din cheltuielile generale ale fiecărei întreprinderi.

Sindicatul poate contractà împrumuturi, sau poate conveni cu societăţile constructoare pentru executarea construcţiilor, achitând datoria contractantă prin obligaţiuni amortizabile sau prin plată de anuităţi. Plata împrumuturilor sau a construcţiilor garantată prin privilegiu ipotecar de rangul întâiu asupra clădirilor executate şi prin capitalul social al sindicatului. Nu am prevăzut garantarea şi cu averea deosebită a fiecărei întreprinderi, aceasta fiind rezervată pentru împrumuturile dela Creditul Industrial în scopul măririi producţiunii.

Ţin să afirm şi aici — cu toate că lucrul reiese şi din textul proiectului de lege — că construcţiunile în cestiune, executate de patroni, vor fi proprietatea exclusivă a patronilor; salariaţii vor aveà locuinţele în calitate de chiriaşi, atâta vreme cât vor fi în serviciul întreprnderii proprietară a imobilului.

Aşà fiind, construcţiile se vor puteà face în condiţiuni avantagioase, întrucât ele vor fi executate în grupe şi serii.

Cap. VI al proiectului se ocupă de creditele ce ar puteà fi acordate de Casa construcţiilor în vederea construirii de locuinţe. Evident că aceste credite vor fi

acordate în limita fondurilor ce vor stà la dispoziţiunea Casei construcţiilor.

Vor aveà precădere la creditele acestei Case funcţionarii publici definitivi — deci nu şi diurniştii — pensionarii publici, funcţionari şi pensionari de toate categoriile, adică civili, militari, eclesiastici, precum şi particularii. Insă între toţi aceştia se face o selecţiune, excluzându-se acei cari au un venit anual mai mare de 300.000 le,i precum şi acei, cari după promulgarea legii, îşi vor fi vândut un imobil, pentru ca apoi să apeleze la creditul lesnicios şi ieftin al Casei construcţiilor, pentru a-şi construi un altul.

Credite vor mai fi acordate societăţilor pentru construire de locuinţe economice, cum ar fi de exemplu Societate comunală de locuinţe ieftine din Bucureşti, precum şi societăţilor cooperative, constituite pe bază legală, în vedere de a procurà locuinţe membrilor lor, însă pe garanţia solidară şi nelimitată a membrilor, adică membrii coperatori să-şi garanteze reciproc, nu numai cu capitalul lor social, ci cu întreaga lor avere, îndeplinrea obligaţiunilor de plată a fiecărui membru. Foarte puţină speranţă este să vedem constituindu-se asemenea cooperative.

Pentru ca societăţile constructoare sau capitaliştii să aibă o garanţie mai mult cu privire la regulata achitare a anuităţilor de către debitori, acestea ar puteà adoptà, în contractele de împrumut sau de construcţie, dispoziţiunile din proiect relative la garantarea creanţelor Casei construcţiilor, anume să prefere construirea acelor imobile cari ar cuprinde, pe lângă locuinţa proprietarului şi a familiei lui, încă unul sau mai multe apartamente destinate a fi închiriate, pentruca astfel, eventual, plata anuităţilor să fie asigurată.

Pentru a înlesni pe cineva ca să devină proprietarul unui imobil de locuit, proiectul are în vedere pe acei cari posedă dejà terenul şi un capital de cel puţin 10% din costul clădirii proiectate, aceasta pentru funcţionari şi pensionari; iar particularilor li se cere să poseadă, pe lârgă teren, şi 20% din costul clădirii.

Suma împrumutată se va da în rate; prima rată, servind pentru lucrările de fundaţie, nu va trece de 75% din valoarea terenului.

Pentru funcţionari publici, pensionari, societăţi de locuinţe economice şi pentru cooperative, termenul de amortizare va fi de 30 ani; pentru celelalte categorii de împrumutaţi, de 20 ani.

Imprumutaţii sunt datori să contracteze o asigurare de vieaţă pentru caz de moarte, sau pentru eventualitatea când nu vor mai fi în putinţă de muncă din cauza unei infirmităţi precum şi o asigurare a imobilului în contra incendiului.

Asigurarea de vieaţă este baza — am puteà-o calificà drept cea mai solidă şi acceptabilă bază — în creditul pentru construiri de locuinţe. Am convingerea, întemeiată pe propuneri serioase şi precise, că societăţile constructoare din străinătate s'ar grăbi să înceapă în România opera construirii de locuinţe, dacă... li s'ar garantà plata regulată a primelor de asigurare de vieaţă a celor pentru cari ele ar construi.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Insă, cu toată regulata plată a primelor către societatea de asigurare, debitorul fiind în vieaţă, poate neglijà plata anuităţilor. Pentru asemenea eventualitate, casa construcţilor — precum şi societăţile constructoare, după cum am văzut în urmă — au, conform acestui proiect de lege, privilegiu ipotecar de primul rang asupra imobilelor construite cu creditele lor.

Pentru a ne da seama — cel puţin cu aproximaţie — de sarcina ce ar apăsà pe proprietarul unui imobil construit în condiţiuni de achitare prin anuităţi, dăm mai jos un tablou cuprinzând anuităţile de plată la suma împrumutată (exemplu: 500.000 750.000 şi 1 milion), cu dobândă de 5%, pe termen de 20, 30, 40 şi 50 de ani:

No. anilor	SUMA CE URMEAZĂ A SE AMORTIZA		
	500.000 lei	750.000 lei	1.000.000 lei
	Anuitatea	Anuitatea	Anuitatea
20	40.121,30 lei	60.181,95 lei	80 242,59 lei
30	32.525,72 „	48.788,58 „	65.051,44 „
40	29.139,08 „	43.708.62 „	58.278,16 „
50	27.388,37 „	41.082,57 „	54.776,78 „

In ce privește prima pentru asigurarea de vieață, ea variază după suma asigurată, evident, și după etatea asiguratului.

In linii generale, aproximative, prima anuală pentru asigurarea unui capital de 1.000 (o mie) de lei, plătibil după 30 de ani, sau imediat în caz de predeces, ar fi :

La etatea de :	Prima :
25 de ani	26,95 lei
30 „ „	28,41 „
35 „ „	30,49 „
40 „ „	33,27 „

Prin urmare, o persoană în etate de 40 de ani, care ar contractà o asigurare pentru 500.000 de lei, de ex., ar aveà de plătit anual, ca primă de asigurare, suma de 16.635 lei ș. a .m. d.

Chiar dacă am admite pentru funcționari și pensionari construcțiuni de locuințe sub 500.000 lei, totuși sarcinile încă ar fi, în cele mai multe cazuri, greu de suportat pentru bugetul unui funcționar sau pensionar. De aceea pentru a veni în ajutorul funcționarilor și pensionarilor, am prevăzut prin proiect două măsuri : întâia este o dobândă de 1% la sumele împru-

mutate prin Casa construcţiilor; şi a doua măsură este ca Statul să plătească pentru funcţionari şi pensionari o jumătate din primele de asigurare în schimbul indemnizaţiei de chirie pe care li-o dă astăzi.

Suma totală înscrisă în bugetul general al Statului pentru indemnizaţiile de chirie este de 245.447.798 lei. ceeace reprezintă în mediu un procent de 14,12% din salarilie de bază. Nu pretind că, prin construcţiile ce şi-ar clădi funcţionarii şi pensionarii publici, Statul s'ar degrevà deodată de această sarcină; dar, treptat, o degrevare, din ce în ce mai apreciabilă, s'ar realizà.

Se înţelege dela sine că, atunci când un împrumutat îşi pierde calitatea de funcţionar public, el va plăti întreaga primă de asigurare.

Capitolul VII al proiectului se ocupă de proprietatea pe etaje sau pe apartamente.

Acest fel de proprietate erà aproape necunoscut la noi. Din cauza costului urcat al terenurilor şi al construcţiilor, orăsenii din România sunt nevoţi să cunoască şi să accepte acest fel nou de proprietate care este o indiviziune forţată. In Bucureşti s'au şi construit câteva imobile mari, stăpânite în acest mod de coproprietari. Şi, fără îndoeală, că sistemul va luà o extensiune tot mai mare. De aceea, e nevoie ca printr'o lege să se reguleze raporturile de coproprietate, prin derogare dela art. 728 codul civil dn Vechiul Regat, care prevede că indiviziunea nu poate să devină, prin voinţa părţilor, o stare permanentă a proprietăţii.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Prin art. 38 al legii pentru încurajarea construcţiilor din 23 Iulie 1921 se prevedeà acest fel de proprietate. Insă acest articol, împreună cu altele, din citata lege, fiind abrogat prin legea modificatoare din 28 Martie 1925 şi în urmă recunoscându-se necesitatea reglementării acestui mod de proprietate, Ministrul Justiţiei adinterim a prezentat Adunării deputaţilor, în sesiunea prelungită din 1926, un proiect de lege în acest sens. Din cauza dizolvării Parlamentului, proiectul în cestiune n'a putut deveni lege.

Am adoptat acest proiect, modificându-l cu observaţiunile făcute de Consiliul Legislativ (secţia II), observaţiuni cari mi s'au părut în totul întemeiate.

Prin art. 79 s'au luat măsuri pentru a împiedică ca la adunările generale ale coproprietarilor imobilului proprietarii cu apartamente de mare valoare să fie majoraţi de către proprietarii, uneori mai numeroşi, deţinători de apartamente cu puţine încăperi. In acest scop s'a prevăzut ca, în adunările generale ale coproprietarilor imobilului, hotărârile să se ia cu participarea a două treimi din numărul proprietarilor şi din valoarea apartamentelor şi cu majoritatea absolută a proprietarilor prezenţi şi a valorii apartamentelor.

Pe de altă parte, pentru a garantà drepturile proprietarilor rămaşi în minoritate la adunările generale, mai ales când această majoritate ar aveà-o un singur proprietar posedând un mare număr de apartamente, proiectul acordă fiecărui coproprietar dreptul de a apelà la instanţele ordinare împotriva hotărârilor adunării generale.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Cap. VIII al proiectului prevede măsurile de urmărire pentru realizarea creanţelor ipotecare ale societăţilor constructoare de locuinţe, în caz când debitorii ar rămâne în urmă cu plata anuităţilor de amortizare.

Ştim ce complicate, greoaie şi târzielnice sunt formele de procedură civilă în materie de urmărire a creanţelor ipotecare. Privilegiile ipotecare, fie şi de rangul întâiu, nu sunt aşa de ademenitoare, dacă formele de urmărire pentru realizarea creanţelor ar rămâne cele prevăzute de dreptul comun. Aşà încât capitaliştii sau societăţile constructoare cred că ar şovăi să se angajeze numai pe garanţia acestor ipoteci. De aceea, prin alăturatul proiect, am căutat să aduc o simplificare formelor de procedură civilă în materie de urmărire a creanţelor ipotecare; şi în acest scop am adoptat pentru societăţile constructoare aceleaşi forme de procedură civilă ca cele acordate, prin lege specială, Creditul funciar urban.

In sfârşit, ultimul capitol al proiectului de lege este consacrat organului care va avea menirea să controleze, să supravegheze şi să aducă la îndeplinire toate dispoziţiunile din proiectata lege pentru încurajarea construirii de locuinţe.

Dacă instituţia aceasta a Casei construcţiilor va dispune de fonduri pentru construcţie — precum sperăm că va dispune — atunci ea va îndeplini şi rolul unui Credit funciar urban. .In această eventualitate, ea ar puteà fi o instituţiune complet independentă. Dat fiind însă faptul, că i se dă în competinţă controlul şi supravegherea aplicării unei legi, prin aceasta ea trebue să fie, necesarmente, *o instituţie de Stat.*

In nici un caz Casa construcţiilor nu va construi direct. Dar va puteà tratà cu societăţile constructoare existente, sau cari se vor mai înfiinţà, condiţiunile construirii de locuinţe pe baza acestei legi.

Casa construcţiilor va fi administrată de un consiliu de administraţie, numit de Ministrul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor Sociale, prin Decret Regal, pe timp de 5 ani.

Vor face parte din consiliul de administraţie:

Foştii miniştri ai muncii cu o vechime de cel puţin doi ani în această calitate;

Primarul municipiului Bucureşti;

Raportorii dela Adunarea deputaţilor şi dela Senat ai prezentului proiect de lege;

Actualul Secretar general al Ministerului Muncii, care a colaborat la întocmirea acestui proiect de lege;

Preşedintele Uniunii Camerelor de comerţ şi industrie;

Un deputat ales de Adunarea deputaţilor;

Un senator ales de Senat;

Un delegat la Ministerului Muncii;

Un delegat al Ministerului Finanţelor;

Un medic igienist recomandat de Ministerul Sănătăţii publice;

Un delegat al Societăţii arhitecţilor-diplomaţi, recomandat de societate;

Directorul general al Casei construcţiilor va participà la consiliu cu vot consultativ.

Amănuntele organizării şi funcţionării mecanismului acestei noui instituţiuni se vor stabili prin regulament.

S'ar păreà la prima vedere că rolul acestei instituţiuni ar fi temporar, adică până când se vor clădi destule case pentru ca chiriile să fie la un nivel normal. Totuş, nu este aşà. După ce problema construcţiilor va căpătà o soluţiune satisfăcătoare din punct de vedere *cantitativ,* va continuà opera de soluţionare a problemei locuinţelor din punct de vedere *calitativ.* Asanarea cartierelor, prin dărâmarea cocioabelor şi prin construirea în locul lor, a locuinţelor sănătoase şi confortabile, este o operă de viitor, de netăgădută importanţă socială şi naţională. De aceea am prevăzut că instituţia Casei construcţiilor va aveà şi misiunea de a se ocupà cu studierea şi rezolvarea tuturor cestiunilor în legătură cu problema locuinţelor.

La redactarea definitivă a textului alăturatului proiect, am ţinut seamă, în cea mai mare parte, de observaţiunile Consiliului Legislativ, cari mi s'au părut întemeiate.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

* * *

Astăzi idealul nostru naţional este înfăptuit. Va trebui de azi înainte să avem de urmărit un ideal social.

De acum înainte toată grija şi toată preocuparea guvernelor din România trebue să fie, în mod constant, îndreptate către idealul de a realizà un cât mai mare bine, un cât mai lesnicios traiu, o cât mai plăcută vieaţă, într'un cuvânt cât mai desăvârşită mulţămire şi fericire, pentru cei cari sălăşluesc între hotarele acestei ţări.

In tendinţa pentru atingerea acestui ideal, asgurarea unei bune locuinţe are rol de căpetenie.

Ministrul Muncii, Coop. şi Asig. sociale
GRIGORE L. TRANCU-IAŞI

A V I Z U L
CONSILIULUI LEGISLATIV SECŢIA III.

PROCES-VERBAL No. 34

Şedinţa dela 16 Martie 1927.

Preşedinţia d-lui profesor *I. N. Angelescu.*

Prezenţi fiind:

Consilierii permanenţi d-nii: *G. Slătineanu* şi *St. Chicoş.*

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Referent titular al lucrării, d. *Nicolae Moruzi.*

Luând în discuţie proiectul de lege pentru încurajarea construirii de locuinţe, înaintat consiliului de Ministerul Muncii, Cooperaţiei şi Asigurărilor Sociale cu adresa No. 5.069 din 23 Fevruarie 1927, emanând dela acelaş Minister şi înregistrat la acest consiliu sub No. 192 dela 1 Martie 1927;

Ascultând raportul d-lui consilier St. Chicoş şi referatul d-lui Nicolae Moruzi, referent titular,

Consiliul,

Constată că prin art. 15 al proiectului se institue un impozit de 1% asupra tuturor contractelor scrise sau verbale, privitoare la imobilele închiriate, fie pentru locuinţe, fie pentru afaceri industriale şi comerciale. Conform art. 20, acest impozit, încasat de percepţiile fiscale şi vărsat lunar la administraţiile financiare, e consemnat de acestea la Casa de depuneri şi consemnaţiuni pe seama „fondului pentru construire de locuinţe".

De asemenea prin art. 24 se institue un alt impozit, al cărui produs e ofectat tot fondului Casei construcţiilor. La această Casă se mai varsă de altfel, tot direct, conform prevederilor art. 14, alin. final, art. 25 şi 72, şi alte sume provenite, în primul caz din diferenţa de moştenire ce ar rămâne după plata sumei împrumutate dela Societatea constructoare, atunci când nu există moştenitori (art. 14), în al doilea caz din amenzile ce vor trebui să le plătească societăţile cari nu vor construi locuinţe pentru funcţionarii lor, în termenul prevăzut de lege (art. 26) şi în al treilea caz din amenzile prevăzute de legea chiriilor (art. 72).

Se afectează astfel veniturile provenite din impozitele instituite prin legea de faţă, precum şi din alte isvoare de venituri ale Statului, unui fond pentru construirea de locuinţe, fond care nu are nimic comun cu bugetul Statului şi asupra căruia acesta nu poate aveà nici un drept, întrucât art. 25 al proiectului prevede că „sub nici un motiv nu se va puteà întrebuinţà vre-o sumă, cât de mică, din acest fond în alt scop decât direct pentru construirea de locuinţe".

Acc. Prof. Central University Library Cluj

Proiectul de lege nu prevede dacă acest fond e administrat conform dispoziţiunilor legii de contabilitate a Statului, sau dacă se face vre-o derogare la această lege. Casa construcţiilor fiind o instituţie administrativă, după cum reese din acest proiect de lege, administrarea acestui fond ar urmà să se facă conform normelor contabilităţii publice. Insă operaţiile ce se prevăd în proiect că vor fi făcute de această instituţie, arată că se va depăşi legea contabilităţii publice a Statului. In acest caz ar trebui să se precizeze în ce ar constà toate derogările.

In ceeace priveşte constituirea fondului de construcţie, consiliul socoteşte că destinarea, odată pentru totdeauna, a unor venituri publice, pentru alcătuirea unui anumit fond, nu cadrează cu principiile, în deobşte admise de doctrina financiară, principii ce sunt şi la baza organzaţiei noastre constituţionale. Statul are un singur buget care cuprinde în el toate veniturile şi toate cheltuielile, cari servesc la îndestularea nevoilor

lui şi la funcţionarea tuturor serviciilor publice, în fiecar an. Impozitele prevăzute la art. 15 şi 24, precum şi sumele prevăzute la art. 14, 26 şi 72, trebuesc să fie deci înglobate printre celelalte venituri ale Statului.

Dispoziţiile referitoare la instituirea impozitului de 1% asupra contractelor de închiriere (art. 15), a impozitului de 10%, peste impozitul dejà prevăzut în legile existente pe terenurile virane (art. 24), ca şi dispoziţiunile din art. 14 final, art. 26 şi 72, precum şi cele referitoare la fondul pentru construirea de locuinţe (art. 22 şi 56) din proiect calcă deci principiile fundamentale ale dreptului bugetar şi textele categorice constituţionale, ca şi pe acelea ale legii contabilităţii publice generale a Statului, ducând la distrugerea unităţii bugetare, la afectaţiunea extrabugetară a diverselor surse de venituri, la excluderea din bugetul general al unor venituri publice şi la încălcarea principiului anualităţii bugetului, principii formulate în Constituţie şi în legea contabilităţii publice generale ale Statului.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Intr'adevăr, art. 114, alin. II din Constituţie spune: *„Toate veniturile* sau cheltuelile Statului trebuiesc trecute în buget şi în socoteli"; iar după art. 36 din legea contabilităţii publice generale a Statului: *„Toate veniturile* Statului se vor trece la articolele din buget specificate prin tabele anexate la legea bugetară".

Aceasta însemnează că Adunarea deputaţilor, care dá în fiecare an autorizaţia sa pentru perceperea veniturilor şi efectuarea cheltuelilor Statului, prin votarea legii anuale de finanţe, adică a bugetului, e chemată să se pronunţe asupra *tuturor veniturilor şi cheltuelilor publice* anuale. Bugetul trebuie deci să cuprindă situaţia totală a veniturilor şi cheltuelilor publice anuale; veniturile trebuiesc trecute toate în buget şi vărsate la tezaur; de asemenea toate cheltuelile, pentru cari sunt destinate aceste venituri, trebuiesc înscrise la coloana cheltuielilor în buget.

Aceasta este regula *universalităţii bugetare* prevăzută în art. 114 din Constituţie şi art. 36 din legea contabilităţii publice a Statului. Chiar când aceste venturi ar

proveni din surse speciale şi ar constitui fonduri speciale pentru diferite servicii, administraţiuni sau destinaţiuni speciale, ele trebuiesc totuş înscrise în bugetul general al Statului.

Dar mai mult decât atât, art. 117 din Constituţie spune: *„Toate fondurile* provenite din Case speciale şi de cari guvernul dispune sub diferite titluri, *trebuie să fie cuprinse în bugetul general al veniturilor Statului"*.

Or, după prezentul proiect de lege, impozitul de 1% asupra contractelor de închiriere, impozitul de 10% peste impozitul dejà existent pe terenurile virane, precum şi sumele prevăzute la art. 14, 26 şi 72, cari alimentează fondul pentru construirea de locuinţe, nu sunt trecute între veniturile generale ale Statului, iar totalitatea sumei provenite din ele e afectată unei destinaţiuni speciale. Se calcă prin aceasta un al doilea principiu, adică acela al *nonafectaţunii veniturilor publice,* după care toate veniturile Statului constituiesc o sumă globală în buget şi din această sumă se repartizează apoi la diferite capitole şi articole de cheltueli.

© Copyright Centrul Național de Cercetare Științifică

„Fondul pentru construirea de locuinţe", aşà cum rezultă din spiritul proiectului, este un fond cu caracter permanent. Acest fapt constituie o altă încălcare a principiilor de drept bugetar şi o încălcare chiar a textului constituţional. Principiul care se calcă este acela al anualităţii bugetare, conform căreia Adunarea deputaţilor este chemată să autorizeze perceperea veniturilor şi efectuarea cheltuelilor *în fiecare an,* prin votarea bugetului. Nu pot există fonduri permanente alocate, cari să nu aibă nevoie de aprobarea anuală a Adunării deputaţilor, atât în ceece priveşte veniturile cari le alimentează, cât şi cheltuelile la cari sunt afectate aceste venituri.

Art. 114, alin. I din Constituţie spune: *„In fiecare an* Adunarea deputaţilor încheie socotelile şi votează bugetul"; iar după art. 35 din Legea contabilităţii publce generale a Statului: „Legea anuală de finanţe aprobă *în fiecare an* percepţiunea impozitelor şi veniturilor sale".

Pentru aceste considerente, consiliul este de părere că:

1. Venitul creat prin impozitul de 1% asupra valorii contractelor de închiriere prevăzut prin prezentul proiect, venitul creat prin instituirea impozitului de 10% peste impozitul dejà existent pe terenurile virane, precum şi sumele prevăzute la art. 14, 26 şi 72, trebuiesc trecute în bugetul general de venituri al Statului.

2. Fondul pentru construirea de locuinţe trebuie să fie alocat din veniturile publice generale şi prevăzute în bugetul Ministerului Muncii, în fiecare an.

II. In art. 21 aln. *d* se prevede că se poate alimentà fondul pentru construirea de locuinţe şi „din sumele ce ar rezultà din înfiinţarea şi concesionarea unei loterii pentru construcţiuni".

E vorba deci de o loterie concesionată, care va fi exploatată de particulari, fără a se impune prin lege nici o garanţie, lăsându-se să funcţioneze această loterie pe baza unor statute cercetate şi aprobate de consiliul de administraţie al Casei construcţiilor.

Cum înfiinţarea şi funcţionarea unei loterii, care ridică chestiuni de ordin moral şi social, trebuie făcută luându-es maximum de garanţii în contra fraudelor şi neregulilor la cari o asemenea loterie ar puteà da loc, consiliul socoteşte că această organizare urmează să se facă, în amănuntul ei, printr'o lege specială în legătură cu legile fiscale, iar nu în mod incidental, pe calea unui singur alineat dintr'o lege.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

III. Prin art. 25, alin. 2 şi art. 28 se dă în *competinţa consiliului de administraţie* să judece dacă întreprinderile, cari au biurourile lor în cartiere pur comerciale, pot fi scutite de obligaţiunea de a construi localuri pentru administraţie (art. 25) şi dacă chiar întreprinderile, cari nu sunt situate în cartiere comerciale, sunt scutite de obligaţiunea prevăzută în art. 25, întrucât prin executarea acestei obligaţiuni s'ar primejdui situaţia financiară a societăţii.

Cum această dispoziţie ar lăsà poartă deschisă favorurilor pentru anumite societăţi, creându-se astfel favorizaţi în faţa legii, Consiliul legislativ e de părere că această putere de hotărâre nu trebuie lăsată la arbitrarul unei administraţiuni, nici măcar a puterii execu-

tive, ci trebuesc prevăzute în mod expres *în lege* criteriile după cari se pot face excepţiuni pentru anumite întreprinderi.

IV. Prin art. 29 şi 30 din proiect se impune patroniniior întreprinderilor industriale, comerciale şi financiare, cari întrebuinţează în mod obişnuit, un număr de peste 50 salariaţi, să construiască locuinţe pentru aceştia şi familiile lor, şi pentru ajungerea la acest scop obligă pe patroni a se asocià în sindicate patronale. In caz că, într'un timp hotărât de lege (6 luni) aceştia nu se vor fi sindicalizat, Ministerul Muncii are dreptul, acordat prin art. 33 din actualul proiect, a constitui din oficiu sindicate patronale.

Toate aceste dispoziţiuni sunt contrare art. 5 şi 29 din Constituţie, care acordă *dreptul* de a se asocià, dar nici de cum obligaţiunea de a o face. Textele constituţionale sunt clare în această privinţă. Intr'adevăr, după art. 5 „Românii, fără deosebire, de origină etnică, de limbă sau de religie, se bucură de *libertatea* de asociaţiune". Iar după art. 29, alin. I „Românii au *dreptul* de a se asocià, conformându-se legilor cari regulează exerciţiul acestui drept".

BCU Cluj / Central University Library Cluj

De altfel, acest principiu a fost desvoltat în legile ordinare, de câte ori a fost vorba de aplicarea lui. Aşà, este cazul în legea asupra sindicatelor profesionale, care în art. 2 spune: „Se recunoaşte tuturor persoanelor fizice sau morale, cari exercită aceeaş profesiune, profesiuni similare sau conexe, dreptul de a se constitui, în mod liber, în sindicate profesionale, fără a aveà nevoie de vreo prealabilă autorizare".

„Nimeni nu poate fi constrâns de a face parte, de a nu face parte, sau de a încetà de a face parte dintr'un sindicat profesional în contra voinţei sale".

Dar, ca urmare a primei obligaţiuni de a se asocià, proiectul vine cu o a doua, impusă de art. 46, prin care se dispune că: „Fiecare membru al sindicatului patronal este obligat să ia asupra-şi un număr de obligaţiuni". Repartiţia se face de consiliul de administraţie al sindicatului patronal. Ori, această obligaţie, care nu este în fond decât un împrumut forţat,

aduce o atingere a principiului proprietăţii, principiu prevăzut de art. 17 din Constituţie şi după care: „Proprietatea de orice natură, precum şi creanţele asupra Statului, sunt garantate“ .

Aşà fiind, Consiliul socoteşte că dispoziţiunile art. 29, 30 şi 46 trebuiesc puse în acord cu spiritul şi texaul Constituţiei.

V. Proiectul întrebuinţează apoi în art. 74 termenul de „deciziuni explicative“, termen nepotrivit aci, întrucât, dacă e vorba de interpretarea unui text de lege, puterea judecătorească e singură în drept, a se pronunţà; iar dacă e vorba de o singură explicaţiune a unui text în vederea aplicaţiunii lui, ea incumbă organului care trebuie să execute legea şi nu e nevoie ca aceasta să fie trecută în proiect. Consiliul e deci de părere că art. 74 să fie suprimat.

VI. La art. 71, în loc de cuvântul „vânzare“, Consiliul e de părere a se întrebuinţà termenul „înstrăinarea de orice fel“, pentru a cuprinde toate cazurile de înstrăinări: dare de zestre, donaţiuni, etc.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

VII. Art. 79, alin. 9, 10 şi 11 e confuz. Consiliul propune înlocuirea textului actual prin următorul:

Textul din proect	Textul propus de consiliu
Aceste ordonanţe prezidenţiale se dau fără drept de opoziţie, cu drept de recurs la tribunalul din care face parte preşedintele, în termen de 5 zile dela data comunicării ordonanţei. Termenul de *recurs* va fi de 5 zile dela data comunicării ordonanţei, Judecata se va face în termen scurt. Atât apelul, cât şi recursul, se vor judeca tot în camera de chibzuire, după citarea părţilor.	Aceste ordonanţe prezidenţiale se dau fără drept de opoziţie, cu drept de *apel* la tribunalul din care face parte preşedintele, în termen de 5 zile dela data comunicării ordonanţei şi cu *recurs* în Casaţie, în termen tot de 5 zile dela data comunicării hotărârii date de tribunal în apel. Se suprimă.

VII. In art. 82, alin. 2, se dispune că:

„Urmărirea se va face în puterea unei simple ordonanţe, care se va emite *fără citarea părţilor* de preşedintele tribunalului de notariat sau în lipsă...“ etc.

Această dispoziţie e periculoasă, întrucât se ia celui urmărit dreptul de apărare, prin necitarea lui în faţa instanţei care decide de soarta lui. Intreg acest alineat e de altfel confuz. Consiliul propune următorul text:

Textul din proect	Textul propus de consiliu
Urmărirea se va face în puţerea unei simple ordonanţe, care se va trimite, *fără citarea părţilor*, de preşedintele tribunalului de notariat, sau, în lipsa unui asemenea tribunal, de preşedintele tribunalului civil al situaţiunii imobilului, cu drept de recurs, în termen de 3 zile dela comunicarea ordonanţei, la completul aceluiaş tribunal.	Urmărirea se va începe în puterea unei simple ordonanţe, care se emite de urgenţă, *cu citarea părţilor*, de preşedintele tribunalului de notariat, sau, în lipsa unui asemenea tribunal, de preşedintele tribunalului civil al situaţiunii imobilului, cu drep de *apel*, în termen de 3 zile dela comunicarea ordonanţei la completul aceluiaş tribunal şi cu recurs la înalta Curte de casaţie în termen de 3 zile dela data comunicări hotărârii date de tribunal în apel.

Digitized by Central University Library Cluj-Napoca

IX. Art. 94 din proiect prevede numirea în consiliul de administraţie al Casei construcţiilor a actualului Secretar General al Ministerului Muncii „care a participat la întocmirea prezentului proiect de lege“.

In interesul unei bune technice legislative, şi în conformitate cu principiile constituţionale, Consiliul legislativ crede că o atare dispoziţiune nu poate figurà într'un text de lege, de oarece sub această formă legea cuprinde dispoziţiuni de „lege personală“.

X. In art. 97 al proiectului se vorbeşte de un Director General care convoacă consiliul Casei construcţiilor, ori de câte ori este nevoie. Nu e prevăzut însă nimic în proectul de lege, cu privire la acest Director General şi la atribuţiunile ce cad în sarcina sa.

Proiectul actual prevede numai un consiliu de administrație numit de Ministerul Muncii.

Acest consiliu are însă atribuții de organizare și îndrumare. El nu poate fi, în nici un caz, un organ de execuție. Pentru ca legea să se poată aplicà, este însă de neapărată nevoie ca, pe lângă organul de îndrumare, să se prevadă și organele de execuție ale legii, determinându-se și specificându-se atribuțiile acestor organe.

Consiliul crede deci că această lacună a proiectului urmează să fie împlinită, căci altfel legea ar deveni inaplicabilă.

XI. Nu există apoi o coordonare perfectă între expunerea de motive și textul legii. Astfel, nu se hotărăște în textul proiectului de lege cine plătește impozitul de 1% asupra valorii contractului de închiriere, prevăzut în art. 15, pe când din expunerea de motive reese că legiuitoru a vrut să hotărască ca impozitul de 1% să fie plătit de proprietar, în caz când închirierea s'a făcut sub imperiul liberei tranzacțiuni și de către chiriaș, în cazul închirierilor pe baza prelungirilor prevăzute prin legea excepțională.

http://vasile.lupascu.ro/privy.blog

O astfel de precizare nu trebuie să existe nici în expunerea de motive.

Intr'adevăr, acest impozit este instituit asupra actului de închiriere însuși, impunerea făcându-se după valoarea contractului de închiriere. Incidența lui este determinată de împrejurăriie economice din momentul când se produce actul. Ea scapă influenței legiuitorului, căci oricât ar vrea aceasta din urmă să decidă dacă proprietarul sau chiriașul este acela care trebuie să plătească impozitul, ceeace va hotărî în ultima analiză această incidență, vor fi tot împrejurările economice exprimate în acest caz prin raportul dintre cerere și ofertă.

Pentru aceste motive, consiliul crede că o precizare în această privință nu trebuie să figureze nici în expunerea de motive după cum nu figurează nici în proiectul de lege și că deci expunerea de motive și textul trebuiesc să fie puse de acord.

Pe baza considerațiunilor de mai sus, Consiliul legslativ este de părere a se introduce în proiectul de lege pentru încurajarea construirii de locuințe modificările și precizările de mai sus, pentru a fi pus de acord cu principiile constituționale.

Președinte, I. N. ANGELESCU

Consilieri permanenți, *G. Slătineanu, Chicoș*

Referent, *Nic. Moruzi*

BCU Cluj / Central University Library Cluj

RAPORTUL
D. SENATOR G. VĂLEANU

Domnilor senatori,

Proiectul de lege pentru încurajarea construirii de locuinţe, adus în deliberarea Senatului cu Mesajul regal No. 785 dela 17 Martie 1927, secţiunile d-voastre, luându-l în cercetare, l-au admis toate, numind delegaţi:

Secţiunea I pe d-l Gh. Văleanu;
Secţiunea II pe d-l A. Chiriacescu;
Secţiunea III pe d-l General I. Pătraşcu;
Secţiunea IV pe d-l Niculescu-Buzeşti;
Secţiunea V pe d-l Gogu Iliescu;
Secţiunea VI pe d-l Leon Holca, şi
Secţiunea VII pe d-l A. Alexandrescu, cari, întrunindu-se în ziua de 24 Martie 1927, sub peşedinţia d-lui senator General I. Pătraşcu, luând parte la şedinţă raportorul comisiunii respective care a fost convocat, şi luând din nou în cercetare sus arătatul proiect de lege, precum şi raportul comisiunii respective, l-a adoptat cu mici modificări acest proiect care este de mult timp şi de multă lume aşteptat cu nerăbdare.

In adevăr, problema locuinţelor, problemă generală în toate ţările europene şi cu deosebire în ţările cari au luat parte la marele răsboi, prezintă un caracter de acuitate atât de grav, încât o soluţiune urgentă a acestei probleme a devenit imperios necesară.

Incă de acum 6 ani guvernul partidului poporului a încercat o soluţionare a problemei prin legea din 23 Iulie 1921. Acea legiuire începuse să dea roade, ince-

puse o activă campanie de construcţiuni. Din nenorocire, numai după 3 ani de aplicare, legea în chestiune a fost abrogată de guvernul din 1924.

Anulându-se avantajele constructorilor, acordate pe baza legii dela 1921, campania construirii de case a încetat aproape cu totul.

Iar în acest timp problema locuinţelor s'a agravat şi soluţionarea ei a devenit an cu an tot mai grea.

In vreme ce în alte ţări s'au făcut eforturi mari pentru a încurajà construirea de case de locuit, cu importante sacrificii financiare din partea Statelor, noi, în România, suntem nevoiţi să continuăm cu sistemul de restricţiuni, cu legiuiri de comprimarea chiriilor; acest sistem este evident departe de a fi o soluţiune a problemei locuinţelor; el nu este decât un paliativ.

Proictul alăturat este o nouă încercare de a soluţionà problema atât de arzătoare la ordinea zilei.

Avantajele pe cari acest proiect le acordă celor cari construesc sunt în primul loc scutirile de impozite. De data aceasta se prevede precis şi lămurit că între scutirile de impozite se cuprinde şi impozitul global alături de toate celelalte impozite către Stat, judeţ şi comună. Să sperăm că aceste dispoziţiuni vor aveà o soartă mai fericită decât dispoziţiunile similare din legea dela 1921. Altminterea, lumea ar pierde desăvârşit orice încredere în legiuirile din ţara noastră.

Ademeniţi de scutirile de impozite, prevăzute în legea dela 1921, mulţi oameni şi-au angajat toată averea lor în construcţiuni de clădiri, ba de multe ori s'au mai şi împrumutat cu dobânzi foarte grele. Abrogarea dispoziţiunilor de scutire a fost dureroasă şi inechitabilă pentru cei cari au construit. Proiectul actual reintroduce la beneficiul scutirii de impozite şi clădirile executate pe baza legii de încurajare dela 1921.

Ţinta către care tinde alăturatul proiect este să procure locuinţe, în condiţiuni moderate, la cât mai mulţi locuitori. De aceia proiectul prevede că dacă se fac unui imobil adăugiri aşà de mari încât îi sporesc capacitatea locativă la de două ori sau şi mai mult, atunci beneficiul scutirii de impozite se extinde asupra între-

BCU Iași / Central University Library Iași

gului imobil. Comitetul delegaţilor a introdus chiar modificare, reducând condiţia sporirii capacităţii locativă la de două ori.

Când e vorba de construcţiuni de locuinţe ieftine sau economice, proiectul mai prevede şi alte avantaje. In primul loc scutirea de taxele comunale pentru construcţiuni. Insă această scutire se acordă nu individual, ci asociaţiunilor de cetăţeni români, asociaţiuni pe cari proiectul le scuteşte de taxele de timbru şi înregistrare pentru constituire, lichidare sau dizolvare.

Apoi, proiectul obligă Statul, judeţele şi comunele să vândă asociaţiunilor constituite în vedere de a procură locuinţe membrilor or terenuri cu preţuri moderate, bineînţeles, preţuri ce se vor stabili de comisiune.

Proiectul prevede apoi diferite înlesniri şi posibilităţi de garanţii pentru societăţile constructoare cum şi pentru antreprenorii particulari. Intre aceste posibilităţi sunt privilegiile ipotecare de rangul întâi şi poliţele de asigurare pe viaţa a proprietarilor, asigurări în favoarea constructorilor.

Mol Elect. Central University Library Cluj

Din cauza fluctuaţiunilor valutare, pot suferi pagube sau proprietarul sau constructorul. Dacă valoarea leului creşte, va suferi pagubă proprietarul; dacă din contra, leul ar scădeà, va păgubi societatea constructoare. Pentru a evità asemenea eventuale riscuri şi pentru o parte şi pentru alta, comitetul delegaţilor Senatului a introdus în proiect putinţa revizuirii contractelor de împrumut la fiecare cinci ani.

In ce priveşte fondul pentru construire de locuinţe, *Comitetul delegaţilor a găsit oportună suprimarea impozitului de 1% asupra contractelor de închiriere, pentru motivul că un nou impozit ar îngreuià şi mai mult sarcinile şi aşà destul de grele, cari apasă asupra proprietăţii clădite, şi această fără vreun important avantaj pentru fondul construcţiilor, căci produsul impozitului ar fi cu totul neînsemnat faţă cu opera imensă ce se urmăreşte.*

S'au menţinut celelalte posibilităţi de dotare a fondului construcţiilor prevăzute în proiect, suprimându-se însă loteria pentru construcţie.

Proiectul impune societăţilor bogate anonime (cu capital de peste 50 milioane lei) să-şi construiască localuri proprii pentru serviciile şi biurourile lor.

Deasemenea proiectul stabileşte principiul că patronii întreprinderilor comerciale, industriale şi financiare, cu mai mult de 50 de salariaţi, au îndatorirea de a procură locuinţe pentru salariaţii lor, şi pentru atingerea acestui scop le arată calea asocierii în sindicate patronale. Pentru salariaţi şi pensionari publici, de orice fel, cum şi pentru persoanele particulare cu mijloace modeste de trai proiectul prevede posibilitatea unor înlesniri financiare prin Casa construcţiilor, bineînţeles dacă această instituţiune va fi în măsură să poată acordà credite. Proiectul prevede suficiente măsuri pentru garantarea împrumuturilor, anume: privilegiul ipotecar, apartamente în plus pentru a fi închiriate şi poliţa de asigurare pentru cazul de moarte a proprietarului.

Proiectul se ocupă apoi cu o nouă formă a dreptului de proprietate pe etaje şi pe apartamente, o formă care a început a se introduce şi în România; e vorba, adică de stăpânirea imobilelor clădite de către mai mulţi proprietari, o stare de indiviziune forţată, proiectul reguleazà raporturile de drept între co-proprietari.

Cum fondurile pentru construcţiuni, în măsura nevoilor din ţara noastră şi în condiţiuni de plată lesnicioase lipsesc, şi cum numai prin capitalurile străine s'ar puteà soluţionà problema, proiectul — în vedere de a da capitalului siguranţa plasamentului — cuprinde importante simplificări de procedură în materie de urmărire a creanţelor ipotecare. Societăţile constructoare se vor bucurà de aceleaşi privilegii, pentru urmărirea creanţelor lor, ca şi Societatea de credit furciar urban.

In sfârşit proiectul în chestiune prevede instituirea unui organ de conducere, de îndrumare şi de execuţie pentru aplicarea dispoziţiunilor înscrise în proiectul de lege. Acest organ este Casa Construcţiilor.

Domnilor senatori,

Proiectul întocmit de d-l ministru al Muncii, Cooperației și Asigurărilor Sociale, răspunde, fără nici o îndoială, unor nevoi urgente, adânc simțite, și răspunde în mod foarte satisfăcător.

Votând acest proiect, cu un moment mai curând, veți adăugà încă un act de reală și importantă valoare la opera legislativă a acestei sesiuni parlamentare.

Raportor, G. VALEANU

BCU Cluj / Central University Library Cluj

RAPORTUL
D. DEPUTAT CONST. C. BRAIESKU

Domnilor deputaţi,

Comisiunea muncii, asigurărilor de prevedere socială şi economie, întrunindu-se în numărul cerut de regulament, astăzi 2 Aprilie a. c., a luat în discuţiune *proiectul de lege* votat de Senat, *privitor la încurajarea construirii de locuinţe.*

In urma discuţiunilor urmate, comisiunea a admis proiectul, alegându în delegaţiune, conform art. 93 din regulamentul Adunării, pe d. I. Possescu ca preşedinte, subsemnatul ca raportor şi ca membri pe d-nii: Otetelişanu Alex., Marinescu Nour Anton şi Magearu D.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Domnilor deputaţi,

Problema locuinţelor a preocupat într'o largă măsură, după încetarea marelui răsboi la care am participat şi noi, toate ţările europene şi mai cu osebire acele ţări cari au luat parte efectivă în acest mare conflict internaţional.

Adâncile prefaceri pricinuite în existenţa popoarelor ce au luptat şi au sângerat în acest uriaş răsboi, au impus stăruitor preocupării generale o serie de probleme, printre cari aceia a locuinţelor ocupă un loc de căpetenie.

Populaţiunea oraşelor şi în deosebi aceia a marilor centre a suferit profunde modificări în componenţa ei

anterioară şi continuă să treacă sub privirile uneori neputincioase, alte ori indiferente ale organelor de Stat conducătoare, prin una dn cele mai grave şi apăsătoare crize: *criza de locuinţe.*

Sub îndemnul hotărît şi cald al unei sincere preocupări pentru problemele de interes obştesc, guvernul partdului poporului, de sub preşedinţia d-lui General Averescu, a atacat cu hotărîre şi cu pricepere marea problemă a locuinţelor, a cărei acuitate deveneà din ce în ce mai gravă, încercând în anul 1921, să o soluţioneze spre satisfacţiunea generală.

Exponentul acestei mari preocupări şi a acestei mari dorinţe pe care o aveà guvernul din 1921 de a veni efectiv în ajutorul populaţiunii ce sufereà din cauza lipsei de locuinţe, a fost atunci cum este şi astăzi, d-l ministru Grigore Trancu-Iaşi, un muncitor neobosit şi un realizator încercat în domeniul ocrotirei sociale şi al revendicărilor obşteşti.

Inspirându-se dela legiuirile celorlalte ţări civilizate, adunând un bogat material de observaţiuni şi studii proprii şi punând într'o largă măsură, la contribuţiune, bogata sa experienţă şi pricepere, actualul ministru al muncii a făcut atunci un prim şi hotărât pas pentru rezolvarea acestei probleme, alcătuind legea din 23 Iulie 1921.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Aplicată imediat, acea lege începuse să dea roade serioase, stimulând în deosebi iniţiativa particulară, printr'o serie de avantaje ce i se acordau şi printr'o serie de măsuri înţelepte luate de către legiuitor, pentru atingerea ţelului urmărit.

Lipsa unor sancţiuni mai serioase şi mai efective, au contribuit ca societăţile şi celelalte instituţiuni, obligate să construiască, să nu facă faţă obligaţiunilor impuse prin legea din 1921.

Nu mai puţin a contribuit şi lipsa de credite necesare pentru realizarea marei opere de construcţiuni preconizată de către legiuitor.

Aceste neajunsuri ar fi fost totuş, cu siguranţă remediate, impunându-se celor în drept respectarea legii şi organizându-se creditul chemat să realizeze opera

preconizată, dacă legea din 1921 ar fi fost privită cu interesul şi obiectivitatea ce i se cuveneau de către cei chemaţi să o aplice, după plecarea guvernului care o întocmise şi începuse să o pună în aplicare.

Din nefericire, un complex de împrejurări asupra cărora nu este oportun să mai insistăm aci, străine în orice caz interesului ce trebuià purtat operei începută cu atâta râvnă şi pricepere acum şase ani, au determinat căderea în desuetudine a legii din 23 Iulie 1921 şi mai apoi, chiar abrogarea ei.

A fost de bună seamă, o mare greşeală, şi îndrăsnesc a spune, o mare nesocotire a intereselor obşteşti, legate de opera ce se realizase la 1921.

Rezultatele s'au şi văzut imedat. Lovită dela început fără cruţare, lipsită de ocrotirea legii şi de avantajele ce i se acordaseră, opera de construcţiune, începută cu atâta elan şi cu atâta folos la 1921, a fost cu brutalitate oprită în loc şi stingherită în mersul ei sigur spre soluţionarea problemei de interes general, ce preocupase pe legiuitorul din 1921.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Consecinţele acestei stări de lucruri şi repercusiunea lor adâncă asupra nevoilor obşteşti, au fost din cale afară de regretabile.

S'a întârziat o problemă în curs de soluţionare şi s'a contribuit într'o largă măsură, la menţinerea pe tărâmul de încordare şi de vrăjmăşie a raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi.

Am convingerea adâncă — şi sper că nu este numai a mea —că dacă s'ar fi dat o mai mare atenţiune construirii de locuinţe şi s'ar fi arătat o mai mare solicitudine intereselor mari ce se grefau pe ea, problema extrem de delicată a raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi, ar fi pierdut mult din acuitatea ei şi ar fi fost de mult îndrumată pe calea normalizării şi a armonizării între aceste două clase deopotrivă de importante pentru bunul mers şi propăşirea Statului. Demne, într'o egală măsură de solicitudinea şi oblăduirea sferelor conducătoare, cele două clase nu s'au putut reconcilià nici până astăzi, datorită, în mare parte, lip-

sei regretabile de prevedere şi de solicitudine a celor cari au abrogat legea dela 1921 şi au tăiat firul unei activităţi rodnice pe acest teren.

Proiectul de lege, adus astăzi în discuţiunea d-voastre, d-lor deputaţi, înoadă firul acestei laborioase activităţi începută şi desfăşurată acum şase ani de către partidul poporului şi continuată de el chiar în timpul opoziţiunii prin o largă dezbatere la congresele acestui partid. El restabileşte în drepturile ei concepţiunea largă şi înţeleaptă pe care acest partid şi conducătorii lui au avut-o în această materie.

Privită sub întreitul ei aspect, acel al procurării de terenuri, de materiale şi de credite necesare, problema construirii de locuinţe este îndrumată de astă dată, cu o hotărâre şi mai dârză pe calea realizărilor.

Scutirile de impozite către Stat, judeţ şi comună, acordate celor cari construesc; numeroasele avantaje ce li se acordă prin prezentul proiect de lege; înlesnirile şi posibilităţile de garanţii pentru societăţile constructoare, cum şi pentru antreprenorii particuari; punerea la adăpost atât a proprietarilor, cât şi a constructorilor de riscurile eventuale ale fluctuaţiunilor valutare prin putinţa revizuirii contractelor de împrumut la fiecare cinci ani de zile; crearea în condiţiuni sigure şi fructuoase, a *fondului pentru construirea de locuinţe;* impunerea unei serii de măsuri fericite cu privire la obligaţiunea societăţilor bogate de a-şi construi localuri proprii pentru serviciile şi biurourile lor, obligaţiune estinsă şi la întreprinderile comerciale, industriale şi financiare cu mai mulţi de 50 salariaţi; crearea *Casei construcţiunilor* cu un scop aşa de hotărâtor în desfăşurarea marei opere de construcţiune ce se urmăreşte; măsurile luate pentru garantarea eficace a împrumuturilor acordate în acest scop, precum şi o serie de alte măsuri, dispoziţiuni înţelepte cuprinse în prezentul proiect de lege dovedesc cu prisosinţă, d-lor deputaţi, dorinţa vie şi hotărâtă cu care se păşeşte de astădată la înfăptuirea definitivă a operei începută la 1921.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Domnilor deputaţi,

Astfel înfăţişat, proiectul de lege ce vi se prezintă, merită cea mai caldă solicitudine din partea d-voastre.

Supus deliberărilor acestei Adunări, el va rali, am convingerea, în jurul lui toate intenţiunile bune şi sincere, indiferent de culoarea politică şi de mici preocupări de ordin general, din care se desprinde, ca o fâşie de lumină, intenţiunea autorului acestui proiect de lege.

Veţi realiza, astfel d-lor deputaţi, nu numai o operă sănătoasă şi de mult aşteptată de către mulţimea ce şi-a pus toată nădejdea în reprezentanţii ei, dar şi o operă trainică, peste care, de data aceasta, nimeni nu va mai îndrăzni să treacă cu uşurinţă, odată trecută în patrimoniul acelora ce o aşteptau suferind, dar nepierzându-şi totuşi speranţa în înfăptuirea ei.

Raportor, CONST. C. BRAIESKU

BCU Cluj / Central University Library Cluj

INSTRUCŢINUI

Date de Ministerul de finanţe cu Circulara No. 131.688 din 23 Mai 1927

Prin legea publicată în *Monitorul Oficial* Nr. 95 din 3 Mai 1927, relativă la încurajarea construirii de locuinţe, se acordă o serie de scutiri de impozite directe. In vederea aplicării în mod uniform a acestei legi, vă dăm următoarele instrucţiuni:

A. SCUTIRI

Art. 2 al legii pentru încurajarea construirei de locuinţe scuteşte imobilele noui construite pe timp de zece ani integral de impozitul pe clădiri cu adiţionale şi de impozitul global; pe alţi cinci ani scuteşte de 75 la sută din aceste impozite şi pe alţi cinci ani următori scuteşte de 50 la sută din aceste impozite, după cari vor plăti impozitele integral. Aceste scutiri incep dela 1 Ianuarie 1927 şi se operează atât asupra imobilelor ce se vor construi pe baza acestei legi cât şi asupra celor ce au fost construite după 23 Iulie 1921 până la punerea în aplicare a legii de mai sus, pe baza vechei legi de încurajare a construcţiunilor din 23 Iulie 1921.

Este necesar să se facă în prealabil o distincţiune între aceste imobile:

1. Imobilele construite după 23 Iulie 1921 în baza vechei legi a încurajării construiţiunilor se găsesc în majoritatea lor în curs de scutire de impozitul elementar pe clădiri fiind trecute şi în registrele de scutiri. Aceste imobile vor continuà a beneficià de scutirea im-

pozitului pe clădiri până la împlinirea termenelor de scutire prevăzute de art. 2 din legea încurajării construcţiilor din 3 Mai 1927, sub rezerva îndeplinirii condiţiunilor arătate la punctul B de mai jos. Indeplinindu-se aceste condiţiuni venitul lor va fi scutit şi de impozitul global cu începere dela data de 1 Ianuarie 1927, conf. art. 84 al acelei legi.

2. Toate imobilele cari, fără a fi îndeplinit condiţiile legii construcţiunilor din 1921, beneficiază totuşi de scutirea impozitului elementar pe clădiri în baza art. 17 şi art. 121 din legea contribuţiunilor directe, vor continuà a beneficià de scutire strict în limitele acestor texte de lege, deoarece scutirea de impozite pe baza legii încurajării construcţiunilor nu se acordă decât sub rezerva îndeplinirii condiţiunilor dela punctul B de mai jos, condiţiuni imperios cerute. Venitul acestora va intrà în compunerea venitului global al beneficiarului ca şi până acum.

3. Imobilele ce se vor construi în baza legii din 3 Mai 1927 pentru încurajarea construirei de locuinţe vor beneficia de scutirea de impozitul elementar şi global conform art. 2 din această lege. în condiţiunile prevăzute de art. 94 din legea contribuţiunilor directe şi după îndeplinirea condiţiunilor cerute la punctul B de mai jos.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

4. Adaosele la clădiri în înălţime sau în suprafaţă beneficiază în principiu de aceleaşi scutiri ca şi clădirile noui construite pentru porţiunea clădită din nou, iar dacă mărirea imobilului îi sporeşte de două ori sau mai mult capacitatea locativă, întregul imobil se va bucurà de scutire. Comisiunile vor constatà în fapt situaţia acestor adause şi vor aprecià în ce proporţie trebuie să se acorde.

Pentru această categorie de imobile vi se atrage atenţiunea că art. 4 din legea din 3 Mai 1927 nu specifică dacă pentru adausele făcute în trecut se acordă sau nu scutire; urmează deci că această categorie de adause beneficiază de dispoziţiile art. 121, alin. 2 din legea contribuţiunilor directe, completate cu instrucţiunile legii de revizuire a impozitului pe venitul proprietăţi-

lor clădite, punctul *h*, iar venitul lor va intrà şi în compunerea venitului global al contribuabilului.

Adausele cari se vor construi după 3 Mai 1927 vor beneficià de scutirile arătate mai sus, la punctul 3, în condiţiunile art. 94 din legea contrib. directe şi sub rezerva îndeplinirei formalităţilor prevăzute la punctul B de mai jos.

5. Imobilele noui construite destinate exclusiv unei întreprinderi comerciale nu beneficiază de nici o scutire, singura excepţiune fiind admisă de art. 5 al legii din 3 Mai 1927 pentru acele imobile ce se vor construi cu destinaţia de a servi şi pentru locuinţă şi pentru întreprinderi comerciale. Această dispoziţie se aplică de aci înainte, imobilelor construite până la 3 Mai 1927 urmând a beneficia de avantagiile ce le-au fost acordate prin legea contribuţiunilor directe.

Cum însă art. 17, pt. 2, alin. a din legea contribuţiunilor directe prevede scutirea fără excepţie a imobilelor noui construite pe timp de 5 ani, se înţelege că această dispoziţie rămâne în vigoare pentru toate imobilele noui de orice fel, deci şi pentru cele destinate exclusiv comerţului, ori când ar fi construite şi strict în limitele legii contribuţiunilor directe. Aşa dar venitul lor va intra în compunerea venitului global al beneficiarului ca şi până acum.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

6. Imobilele noui construite proprietatea societăţilor anonime de construcţiuni beneficiază deasemeni, conform art. 85 al legii din 3 Mai 1927, de scutirea impozitului elementar pe clădiri. Venitul acestor clădiri, pentru cari se vor îndeplini condiţiunile arătate mai jos la punctul B, fie că sunt construite după 23 Iulie 1921, fie că se vor construi de aci înainte pe baza legii din 3 Mai 1927, va fi scutit de impozitul pe clădiri pe timpul prevăzut de art. 2 al acestei legi, cele aflate în curs de scutire bine înţeles numai până la completarea perioadei de scutire prevăzută de art. 2.

Articolul 85 citat mai sus mai prevede scăderea venitului acestor imobile din beneficiul supus impozitului comercial ales conform bilanţului acelor societăţi pe timpul prevăzut de art. 2, cum şi din venitul supus

impozitului complimentar. In efectuarea impunerilor la comercial a acestor societăţi se va scădeà deci venitul imobilelor noui construite, dacă acest venit este prevăzut prin bilanţ, însă numai cu începere dela 1 Ianuarie 1927.

Vi se atrage atenţiunea că această dispoziţie priveşte numai societăţile anonime de construcţiuni, celelalte întreprinderi urmând a fi impuse la comercial strict în condiţiunile prevăzute de art. 31 din legea contribuţiilor directe.

Distincţiunile prevăzute la punctul A alin. 5 de mai sus sunt aplicabile şi societăţilor de construcţiuni.

B. CONDIŢIUNILE PENTRU ACORDAREA SCUTIRILOR

Pentru a se obţine scutirile de impozitul elementar pentru clădiri pentru perioada prevăzută de art. 2 din legea pentru încurajarea construcţiilor din 3 Mai 1927, însăşi această lege prin art. 6 prevede că contribuabilii urmează a prezentà certificate eliberate de ministerul muncii cu avizul conform al consiliului de administraţie al Casei construcţiilor din care să rezulte dreptul de a beneficià de aceste scutiri. Aceste certificate împreună cu autorizaţiile de construcţie se vor depune cu o cerere la percepţia de care aparţine imobilul. Percepţiile le vor supune de îndată comisiunilor anuale spre rezolvare, dacă ele nu şi-au terminat încă lucrările, şi chiar în faţa comisiunilor de apel, dacă contribuabilii se găsesc în apel pentru impunerile deja efectuate. Comisiunile vor procedà la scutiri strict în conformitate cu dispoziţiunile de mai sus, atât pentru impozitul elementar pe clădiri cât şi pentru impozitul global, iar percepţiile vor trece în registrele de scutire toate imobilele ce urmează a beneficià de aceste avantagii cum şi data impozabilităţii lor prin expirarea termenului de scutire.

In cazurile în cari va fi locul de a se acordà scutirea venitului imobilelor noui construite din venitul glo-

bal al contribuabililor, Comisiunile vor acordà scutirea numai cu începere dela 1 Ianuarie 1927 chiar dacă venitul lor a fost prevăzut prin declarația ce fiecare este obligat a dà în cursul lunei Ianuarie.

Dacă impunerile sunt dejà efectuate prin comisiunile anuale sau de apel, cererile ce au de obiect acordarea acestor scutiri însoțite de actele arătate mai sus, vor fi strânse pe comune și suburbii și după ce se vor cercetà de către controlorul percepției respective se va întocmi un tablou de imobilele ce îndeplinesc condițiunile de scutire, care va fi supus verificării Administrației Financiare. Un tablou identic se va întocmi și pentru cazurile ce nu îndeplinesc condițiunile de scutire și care deasemenea se va trimite Administrației Financiare arătându-se motivele pentru cari nu se pot bucurà de scutiri.

Tablourile vor fi însoțite de cererea și actele depuse și vor cuprinde numele proprietarului, domiciliul lui, comuna și strada, în care se află imobilul, data când a devenit locuibil, data de când începe scutirea și când expiră, actele depuse.

BCU Cluj / Central University Library Cluj

Administrația Financiară primind tablourile va procedà la verificarea lor, operațiune foarte importantă care se va face chiar de d-voastră personal. Dacă toate condițiunile sunt îndeplinite și dacă constatările de fapt ale controlorilor corespund cu cele arătate în certificatul Ministerului Muncii și cu autorizația de construcție, se vor întocmi state de scădere cari vor fi supuse aprobării Ministerului însoțite de dosarele actelor depuse. După aprobarea de către Minister a statelor veți comunicà percepțiilor cazurile admise pentru ca acestea să le înscrie în registrele de scutiri.

In toate cazurile în cari se admit scutiri ce urmează a e operà la global pentru contribuabilii domiciliați în cuprinsul altei percepții decât aceea unde se află imobilul scutit, veți îngriji ca aceasta să se comunice percepției unde domiciliază contribuabilul spre a luà măsuri ca în acelaș mod să se opereze scutirea.

Societățile de construcțiuni prevăzute la punctul A, alin 6, sunt datoare să îndeplinească aceleași condițiuni.

Scutirile de mai sus se înțeleg și se acordă atât pentru impozite elementare cât și pentru adiționale.

Veniturile imobilelor scutite vor continuà a figurà în matricole cu mențiunea *„scutit”*.

C. SARCINI IPOTECARE

Pentru contribuabilii, cari vor beneficià de scutire atât la elementar cât și la global a veniturilor imobilelor noui construite, din moment ce venitul lor nu mai intervine în compunerea venitului global, dobânzile sarcinelor ipotecare sau privilegiate ce grevează imobilele noui construite, nu se mai pot scădeà din venitul global al contribuabilului.

Aceasta este și logic și legal deoarece art. 61, alin. 2 din legea contribuțiunilor directe prevede scăderea acestor dobânzi *întrucât ele nu sunt deduse la elementar,* iar art. 69 și paragraful 163 din instrucțiuni prevăd că scăderea acestor dobânzi se operează la impozitul elementar pe clădiri, însă venitul imobilului ipotecat intervenind la global integral, aceste dobânzi se scad la global. Aceasta presupune însă că venitul acestor imobile erà cuprins în venitul global așa cum se precizează în art. 60, alin. c din lege.

Din moment însă ce venitul lor nu este supus nici la impozitul elementar nici nu intervine în calculul globalului, nu se mai poate operà scăderea din venitul global al dobânzilor ipotecare ce le grevează lipsind însuș venitul grevat. Nu s'ar puteà invocà nici subiectivitatea impozitului global, deoarece nu trebuie uitat că împrumuturile ipotecare sau privilegiate sunt obligațiuni reale și deci lovesc în primul rând imobilul; iar dacă în asemenea cazuri s'a admis scăderea lor la global, aceasta s'a făcut deoarece art. 60, alin. c, înglobà în venitul impozabil și venitul imobilelor scutite la elementar. Pe de altă parte impozitul global îmbrățișând, conform principiului legii contribuțiilor, întreaga situație a contribuabilului, adică totalitatea veniturilor și sarcinelor sale, nu s'ar mai puteà pretinde scăderea sarcinelor ce apasă unele venituri ce nu sunt cuprinse în venitul său global impozabil.

ROMÂNIA Biblioteca U... din Cluj

D. CALCULUL IMPOZITULUI GLOBAL

In cazurile în cari contribuabilii vor beneficià de scăderea din venitul lor global a venitului imobilelor noui construite, impozitul global se va aşezà asupra venitului rămas după deducerea venitului imobilelor noui construite şi bine înţeles a celorlalte sarcini prevăzute de lege la cari ar aveà dreptul cu excepţia celor prevăzute la punctul C de mai sus.

Veniturile imobilelor noui construite vor continuà a fi evaluate şi prevăzute în procesele-verbale de impunere la global model 11, cu menţiunea că veniturile acestea sunt scutite, însă calculul impozitului global se va face aşa cum se arată mai sus, debitându-se şi rolurile cu sumele astfel stabilite.

De asemenea în matricola pentru global model 5, aceste venituri vor continuà a figurà cu menţiunea *scutit*.

Vă dàm mai jos şi textul ce tratează scutirile de mai sus, prevăzute în legea pentru încurajarea construirii de locuinţe, publicată în *Monitorul Oficial* Nr. 95 din 3 Mai 1927 (1).

BCU Cluj / Central University Library Cluj

p. Ministru, CHR. SIMIONESCU.

p. Director general, *I Ştefănescu*

1) Vezi art. 2, 4, 5, 6, 84 şi 85 în textul legii.

TABLA DE MATERII

Textul Legii . . . . . 3— 35
Expunerea de motive a Ministrului . . . . 37—104
Avizul Consiliului legislativ . . . . . 105—114
Raportul d-lui Senator G. Văleanu . . . . 115—119
Raportul d-lui Deputat Braiesku . . . . . 120—124
Instrucţiuni . . . . . 125—131

BCU Cluj / Central University Library Cluj