

Semnal

Nr. 65
Iulie 2011
Anul - VI

Buletin gratuit editat de Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara

www.falt.ro



Decizie de neconstituționalitate!

Curtea Constituțională a României, prin Decizia nr. 670/2011, publicată în Monitorul Oficial nr. 421/16.06.2011, a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și a constatat că sintagma „de la adoptarea acesteia” este neconstituțională. Prevederea normativă a cărei neconstituționalitate a fost constatată nu mai poate fi aplicată de niciun subiect de drept, încetându-și de drept efectele, pentru viitor, și anume de la data publicării deciziei în Monitorul Oficial al României.

Art. 26 din Legea nr. 230/2007 prevede: *„Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia”.*

Curtea a constatat că prevederile art. 26 din Legea nr. 230/2007 sunt susceptibile a ridica probleme de constituționalitate în ceea ce privește momentul de la care proprietarii pot ataca în justiție hotărârea adunării generale a asociației de proprietari. În acest context, referitor la principiul accesului liber la justiție, consacrat prin art. 21 din Constituție și art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, Curtea consideră că acesta este înfrânt.

Din conținutul textului art. 26 din Legea nr. 230/2007 rezultă indubitabil dreptul oricărui proprietar/coproprietar dintr-un imobil cu destinație de locuințe de a ataca în justiție hotărârea adunării generale a asociației, dacă aceasta „este de natură să producă daune intereselor proprietarilor”, iar termenul de contestare a hotărârii adunării generale a proprietarilor curge la fel, atât pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației, cât și pentru membrii acesteia, și anume de la data adoptării hotărârii.

În aceste condiții, Curtea apreciază că proprietarii care nu au avut cunoștință de adunarea generală a asociației de proprietari și nici de faptul că s-a adoptat o hotărâre a acesteia, prin care au fost afectați, se pot afla în situația de a nu putea contesta hotărârea în termenul prevăzut de norma legală criticată, și anume cel de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Din această perspectivă, Curtea constată că art. 26 din Legea nr. 230/2007 aduce atingere dreptului de a accede efectiv la justiție pentru apărarea drepturilor legitime al persoanelor interesate.

Așa fiind, Curtea constată că sintagma „de la adoptarea acesteia” cuprinsă în art. 26 din Legea nr. 230/2007 este neconstituțională, referitor la momentul de la care se poate ataca în justiție respectiva hotărâre.

Din păcate, fără intervenția rapidă a legiuitorului, în sensul clarificării momentului de la care începe să curgă termenul de 45 de zile, de exemplu, de la luarea la cunoștință sau de la comunicarea hotărârii, activitatea de luare a deciziilor la nivelul asociațiilor de proprietari va fi perturbată de această prevedere interpretabilă. Vor exista numeroase cazuri de proprietari care vor abuza de dreptul de a ataca în justiție hotărârile adunării generale ale asociației atâta timp cât legea nu stabilește momentul de la care curge termenul de 45 de zile.

Impozitul pe clădiri datorat de persoanele care au în proprietate două sau mai multe clădiri

Legea nr. 88/2011, publicată în Monitorul Oficial nr. 411 din 10/06/2011, stabilește că prevederile art. I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 59/2010 pentru modificarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal se aplică până la data de 31 decembrie 2011.

Astfel, persoanele fizice care au în proprietate două sau mai multe clădiri datorează un impozit pe clădiri, majorat după cum urmează:

- a) cu 65% pentru prima clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;
- b) cu 150% pentru a doua clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;
- c) cu 300% pentru a treia clădire și următoarele în afara celei de la adresa de domiciliu.

Nu intră sub incidența acestor prevederi persoanele fizice care dețin în proprietate clădiri dobândite prin succesiune legală.

În cazul deținerii a două sau mai multe clădiri în afara celei de la adresa de domiciliu, impozitul majorat se determină în funcție de ordinea în care proprietățile au fost dobândite, așa cum rezultă din documentele ce atestă calitatea de proprietar.

Persoanele fizice care au în proprietate două sau mai multe clădiri au obligația să depună o declarație specială la compartimentele de specialitate ale autorităților administrației publice locale în raza cărora își au domiciliul, cât și la cele în raza cărora sunt situate celelalte clădiri ale acestora.

Declarația fiscală unică poate fi depusă pe hârtie și în iulie

Prin Ordinul nr. 2215/2011, publicat în Monitorul Oficial, nr. 455 din 29 iunie 2011, Ministerul Finanțelor Publice a decis să prelungească cu o lună termenul în care contribuabilii pot depune declarația fiscală unică în format de hârtie.

În aplicarea dispozițiilor art. 296¹⁹ alin. (1) și alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Declarația privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate aferentă lunii iunie 2011 poate fi depusă la organul fiscal competent sau la oficiile acreditate de Ministerul Finanțelor Publice, în format hârtie, semnat și ștampilat conform legii, însoțit de declarația în format electronic, pe suport electronic, până la data de 25 iulie 2011.

Inițial, începând cu luna iulie, contribuabilii erau obligați să depună doar online declarația 112, pe bază de semnătură digitală.

Puncte de colectare a deșeurilor din construcții, de echipamente electrice, electronice și electrocasnice



Primăria Municipiului Timișoara a stabilit, împreună cu operatorul de servicii publice de salubritate, S.C. RETIM Ecologic Service S.A., puncte de colectare a acestor tipuri de deșeuri în locațiile: Calea Torontalului, nr. 94; Str. Energiei, nr. 3 (zona Calea Șagului); Calea Moșniței, nr. 2; Aleea Avram Imbroane, nr. 70.

Punctele de colectare sunt dotate cu containere speciale, în care cetățenii, pe baza actului de identitate, pot depune următoarele tipuri de deșeuri, gratuit:

- de construcții (moloz etc.), până la 1 mc,
- de echipamente electrice, electronice și electrocasnice: aparate de uz casnic de mari dimensiuni, aparate de uz casnic de mici dimensiuni, echipamente informatice și de telecomunicații, echipamente de larg consum, echipamente de iluminat, unelte electrice și electronice (cu excepția celor industriale fixe de mari dimensiuni), jucării, echipamente sportive și de agrement, dispozitive medicale (cu excepția tuturor produselor implantate și infectate), instrumente de supraveghere și control, distribuitoare automate.

Programul de funcționare a acestor puncte de colectare este zilnic între orele 08.00 - 20.00, inclusiv în zilele nelucrătoare. Predarea deșeurilor în alte puncte de colectare în afara celor stabilite în acest scop, se sancționează contravențional cu amendă.

Cetățenii pot obține informații suplimentare referitoare la tipurile de deșeuri ce se colectează la punctul de colectare cel mai apropiat, precum și despre modul de pregătire și de preluare a deșeurilor, la sediul S.C. RETIM Ecologic Service S.A., telefon 0256/499.490 sau 0256/499.537.



GHID JURIDIC

Lege nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor Extras, Partea I

Actul a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 493/11.07.2011 și va intra în vigoare la data de 10 august 2011.

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1. - (1) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în

Din luna Martie 2011, sediul FALT s-a mutat temporar în locația fostei casierii Enel – Sinaia, P-ța Al. Mocioni, nr. 9
construcții și a prezentei legi, sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a elabora, organiza, monitoriza și controla realizarea programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora, în concordanță cu planurile de urbanism și regulamentele locale aferente, aprobate în condițiile legii.

(3) În situația în care deținătorii clădirilor prevăzute la alin. (1) nu iau din proprie inițiativă măsurile de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, autoritățile administrației publice locale notifică acestora obligațiile ce le revin în condițiile prezentei legi.

Art. 2. - Sunt exceptate de la aplicarea prevederilor prezentei legi:

a) clădirile expertizate tehnic și încadrate, în condițiile legii, în clasa I de risc seismic și pentru care proprietarii - persoane fizice și juridice - sunt obligați să acționeze pentru proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție privind reducerea riscului seismic al clădirilor;

b) clădirile reabilitate termic sau în curs de reabilitare la data intrării în vigoare a prezentei legi, precum și blocurile de locuințe înscrise în programe locale multianuale pentru executarea lucrărilor de reabilitare termică, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;

c) clădirile și ansamblurile clasate sau în curs de clasare, în condițiile legii, ca monumente istorice.

d) locuință unifamilială - clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Art. 5. - (1) Pentru elaborarea și fundamentarea programelor multianuale, autoritățile administrației publice locale au obligația luării măsurilor necesare pentru identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1), precum și a deținătorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și a regulamentelor de intervenție, în condițiile prevăzute de prezenta lege.

(2) Zonele de acțiune prioritară și regulamentele de intervenție prevăzute la alin. (1) se elaborează în condițiile prevăzute la art. 28 alin. (1) lit. b) și alin. (2).

(3) Programele multianuale, listele de inventariere a clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1) și a deținătorilor acestora, precum și stabilirea zonelor de acțiune prioritară și regulamentele de intervenție aferente se avizează din punct de vedere urbanistic, estetic și arhitectural de către comisiile locale de urbanism și amenajarea teritoriului și se aprobă, respectiv se actualizează ori de câte ori este necesar, prin hotărâri ale consiliilor locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, precum și ale Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(4) Comisiile locale de urbanism și amenajarea teritoriului prevăzute la alin. (3) pot fi abilitate prin hotărâre a consiliilor locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, precum și a Consiliului General al Municipiului București, după caz, să avizeze documentații tehnice pentru lucrările de intervenție, să monitorizeze executarea lucrărilor, inclusiv să participe la recepția la terminarea lucrărilor.

(5) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (3) și (4), comisiile locale de urbanism și amenajarea teritoriului colaborează, în condițiile legii, cu filialele teritoriale ale Ordinului Arhitecților din România, precum și cu Ministerul Culturii și Patrimoniului Național și/sau serviciile deconcentrate ale acestuia, după caz.

CAPITOLUL II

Lucrări de intervenție

Art. 6. - (1) Lucrările de intervenție privind reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor se stabilesc prin proiectul tehnic elaborat de colective tehnice de specialitate coordonate de un arhitect cu drept de semnătură și pot consta, după caz, în:

a) lucrări de reparare/refacere a zidărilor/peretilor exteriori;

b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;

c) lucrări de reparare/refacere a sistemului de acoperire;

d) lucrări de reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;

e) lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brăuri, ancadrame, bosaje, profiluri și altele asemenea;

f) lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.

(2) Odată cu lucrările prevăzute la alin. (1) se pot executa, după caz, și lucrări de intervenție justificate din punct de vedere tehnic prin proiect, precum:

a) lucrări de reparare/refacere a trotuarului de protecție al clădirii;

b) lucrări de eliminare a igrasiei, precum și de izolare a rosturilor;

c) alte lucrări de această natură, după caz.

Art. 7. - Odată cu executarea lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 6, deținătorii pot decide și executarea lucrărilor de reabilitare termică a anvelopei clădirii, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a clădirilor.

CAPITOLUL III

Etapele necesare implementării programului multianual și termenele de realizare a lucrărilor de intervenție

Art. 8. - (1) Etapele necesare elaborării și implementării programului multianual sunt următoarele:

a) identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1), precum și a deținătorilor acestora;

b) stabilirea zonelor de acțiune prioritară și elaborarea regulamentelor de intervenție, în baza strategiei de dezvoltare și a planurilor de urbanism aprobate, precum și stabilirea termenelor specifice pentru îndeplinirea măsurilor de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, pentru fiecare categorie de zone de pe teritoriul localității;

- c) notificarea de către primar a deținătorilor clădirilor inventariate;
- d) decizia deținătorului persoană juridică/asociație de proprietari luată prin hotărâre emisă în condițiile legii ori, după caz, acordul scris al deținătorului persoană fizică privind realizarea măsurilor notificate și asigurarea sumelor necesare proiectării și executării lucrărilor de intervenție;
- e) proiectarea lucrărilor de intervenție;
- f) executarea lucrărilor de intervenție;
- g) recepția la terminarea lucrărilor de intervenție;
- h) recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) lit. c), al cărei conținut cadru este prevăzut în anexa nr. 1, se transmite cu confirmare de primire și cuprinde în principal:

- a) obligațiile care revin deținătorilor pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin executarea lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora;
- b) facilitățile prevăzute de prezenta lege;
- c) condițiile, măsurile și elementele privind respectarea unor caracteristici de culoare, materiale, detalii, prevăzute în regulamentul de intervenție;
- d) termenul general sau, după caz, termenul specific stabilit pentru fiecare zonă de acțiune prioritară;
- e) răspunderile deținătorilor;
- f) sancțiunile aplicabile în cazul neîndeplinirii/îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor.

Art. 9. - (1) Termenul general prevăzut la art. 8 alin. (2) lit. d) pentru executarea lucrărilor de intervenție este de 12 luni de la data primirii de către deținător a notificării transmise în condițiile art. 8 alin. (2).

(2) La solicitarea scrisă a deținătorului notificat, depusă la autoritatea administrației publice competente în termenul prevăzut la art. 10, ținând seama de motivele invocate de acesta, precum și de concluziile notei tehnice de constatare și documentele tehnice prevăzute de prezenta lege privind natura, complexitatea și amploarea lucrărilor de intervenție necesare, primarul poate aproba, prin acord scris, majorarea corespunzătoare a termenului general prevăzut la alin. (1), dar nu mai mult de 6 luni, putând stabili și termene intermediare de control al executării lucrărilor de intervenție.

(3) Dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, precum și în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate, primarul poate solicita consiliului local aprobarea executării de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiuala deținătorilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați, în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate.

Art. 10. - Deținătorii notificați au obligația de a transmite primăriei hotărârea ori, după caz, acordul scris, prevăzute la art. 8 alin. (1) lit. d), însoțită/însoțit de nota tehnică de constatare elaborată în condițiile prezentei legi, în termen de maximum 60 de zile de la data primirii notificării, precum și de a înștiința primăria și inspectoratul județean în construcții cu privire la începerea executării lucrărilor de intervenție, respectiv recepția la terminarea acestora, în condițiile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Art. 11. - (1) În etapa privind proiectarea lucrărilor de intervenții, prevăzută la art. 8 alin. (1) lit. e), se elaborează:

- a) nota tehnică de constatare, prin derogare de la prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, precum și documentația de avizare a lucrărilor de intervenție, dacă este cazul;
- b) documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție și obținerea autorizației de construire, dacă este cazul;
- c) proiectul tehnic și detaliile de execuție elaborat/elaborate în condițiile legii, cu respectarea proiectului de arhitectură existent la cartea tehnică a construcției și a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii stabilite de regulamentele de intervenție pentru zonele de acțiune prioritară prevăzute la art. 4 lit. e), precum și a notei tehnice de constatare și, după caz, a documentației tehnice autorizate prevăzute la lit. b);
- d) documentația de atribuire pentru achiziția contractării proiectării și executării lucrărilor de intervenție, în condițiile legii, dacă este cazul.

(2) Documentația tehnică prevăzută la alin. (1) lit. b) se elaborează, respectiv autorizația de construire se obține, dacă lucrările de intervenție modifică aspectul arhitectural al fațadelor și/sau al sistemului de acoperire, stabilit prin proiectul inițial de arhitectură existent la cartea tehnică a construcției, prin schimbarea formei, dimensiunilor, materialelor, cromaticii și/sau ornamentației existente.

(8) În situația în care, în condițiile legii, lucrările de intervenție pot fi executate fără autorizație de construire, acestea se realizează cu avizul tehnic prealabil al arhitectului-șef al municipiului, orașului sau al municipiului București ori, după caz, al arhitectului-șef al județului sau al persoanei cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și al autorizării executării lucrărilor de construcții din cadrul primăriei comunei, emis în baza proiectului tehnic și detaliilor de execuție, elaborate cu respectarea regulamentelor de intervenție și verificate în condițiile legii, depuse de deținător la autoritatea administrației publice locale competente.

COLECTIVUL DE REDACTIE

Semnal nr. 65, Iulie 2011
Petru Olariu
Miriam Lazăr
Anamaria Soplontai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara
Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194
Tel./Fax: 0256/201237,
E-mail: falt@falt.ro
Http://www.falt.ro

Program cu publicul

Luni	9-13	
Marți	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	