

Obligațiile asociațiilor de proprietari în conformitate cu prevederile O.G. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente

Având în vedere că numeroase asociații de locatari/prorietari din Timișoara au primit notificări din partea Instituției Arhitectului Șef al Municipiului Timișoara, Serviciul Autorizare și Control Construcții, din care rezultă obligația de acțiune pentru expertizarea tehnică a structurii de rezistență a întregii clădiri, de către experți tehnici atestați, conform art. 2, alin. 1, lit. b) din O.G. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente am considerat util să prezentăm unele dintre prevederile legislației indicate mai sus.

Din notificarea primită de asociații rezultă obligația prezentării expertizei tehnice și a măsurilor luate potrivit concluziilor din aceasta, la Primăria Municipiului Timișoara, camera 212, termen 01.12.2012, fără să se specifice nimic în legătură cu finanțarea cheltuielilor privind expertizarea tehnică.

Art. 6 din O.G. nr. 20/1994 prevede: „(2) Pentru locuințele proprietate privată a persoanelor fizice fondurile necesare privind finanțarea cheltuielilor pentru expertizarea tehnică, proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție se vor asigura astfel:

- a) din transferuri de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru expertizarea tehnică;
- b) din sursele proprii ale proprietarilor, din despăgubiri acordate de societățile de asigurare și/sau din credite, pentru proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2) lit. a), autoritățile administrației publice locale pot hotărî, în condițiile legii, finanțarea de la bugetele locale, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație, pentru expertizarea tehnică a locuințelor proprietate privată a persoanelor fizice.”

Conform art. 7, “(1) Construcțiile cu destinația de locuință multietajate, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public, se includ în programe anuale de acțiuni privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic, denumite în continuare programe anuale.

(3) Programele anuale se elaborează de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, în baza propunerilor fundamentate de Consiliul General al Municipiului București și de consiliile județene și avizate de comitetele județene, respectiv al municipiului București pentru situații de urgență și de Comisia Națională, și se aprobă, respectiv se actualizează ori de câte ori este necesar, prin hotărâre a Guvernului, în limita prevederilor bugetare anuale aprobate cu această destinație.”

Referitor la finanțarea cheltuielilor privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție la clădirile care sunt incluse în programele anuale, art. 8 prevede: “(1) Fondurile necesare pentru finanțarea cheltuielilor privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție la clădirile incluse în programele anuale se vor asigura astfel:

- a) din transferuri de la bugetul de stat și/sau din credite, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru locuințele proprietate privată a persoanelor fizice, prin excepție de la prevederile art. 6 alin. (2) lit. b);
- b) din bugetele locale, pentru locuințele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea sau în administrarea unităților administrativ-teritoriale;
- c) din bugetul de stat, din bugetele locale sau din venituri extrabugetare, după caz, în limita fondurilor stabilite anual cu această destinație pentru locuințele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, existente în proprietatea sau în administrarea celorlalte instituții publice, în funcție de subordonarea instituțiilor respective;
- d) din fondurile proprii ale operatorilor economici, pentru locuințele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea sau în administrarea acestora;
- e) din sursele proprii ale proprietarilor, persoane fizice și/sau juridice, după caz, ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință.

(1^a) Prin excepție de la prevederile alin. (1) lit. e), autoritățile administrației publice locale pot hotărî, în condițiile legii, finanțarea de la bugetele locale, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație, pentru proiectarea și execuția lucrărilor de consolidare la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, astfel cum



sunt definite la art. 2 alin. (3) lit. a), proprietatea persoanelor fizice, situate în clădirile incluse în programele anuale.”

Conform art. 9, alin. 1 din ordonanță, proprietarii locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, persoane fizice, din clădirile incluse în programele anuale vor beneficia de finanțare din transferuri de la bugetul de stat și bugetul local pentru proiectarea și execuția lucrărilor de consolidare, în următoarele condiții:

a) existența hotărârii asociației de proprietari, adoptată cu acordul majorității proprietarilor clădirilor prevăzute la art. 7 alin. (1), privind aprobarea deciziei de intervenție pentru proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție, precum și a documentațiilor cadastrale în vederea stabilirii cotei-părți indivize din proprietatea comună care revine fiecărei proprietăți individuale;

b) notarea dreptului de creanță, în partea a III-a a cărții funciare a imobilelor incluse în programele anuale, în baza contractelor prevăzute la art. 11 alin. (1) lit. h), cu menționarea cuantumului sumelor ce urmează a fi restituite de către fiecare proprietar, pentru executarea lucrărilor de consolidare, în condițiile prezentei ordonanțe;

c) restituirea, la terminarea lucrărilor de consolidare, a sumelor alocate din transferuri de la bugetul de stat și bugetul local pentru execuția lucrărilor de consolidare, în rate lunare egale fără dobândă, cu o durată de rambursare de până la 25 de ani de la data recepției terminării lucrărilor de consolidare; în cazul întârzierii la plată a ratelor cu mai mult de 30 de zile se calculează majorări de întârziere la ratele scadente, aplicându-se cota de majorare, stabilită în condițiile legii, pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare.”

Art. 10 prevede că “Proprietarii locuințelor, persoane fizice, care realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie, pe perioadele în care realizează aceste venituri sunt scutiți de la plata ratelor lunare, prin excepție de la prevederile art. 9 alin. (1) lit. c); obligația de a restitui sumele alocate din transferuri de la bugetul de stat pentru execuția lucrărilor de intervenție se diminuează cu sumele aferente perioadelor de scutire la plată a ratelor lunare.”

Proprietarii beneficiază, prin exceptarea de la prevederile legale, de scutirea de taxa privind eliberarea autorizației de construire pentru execuția lucrărilor de intervenție a construcțiilor cu destinația de locuință din proprietate, precum și de taxa privind timbrul arhitecturii, conform art. 16 din ordonanță.

Art. 20, alin. 2 prevede: „Asociațiile de proprietari din construcții cu destinația de locuință încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public, cuprinse în programele anuale:

a) participă, prin reprezentant desemnat, la contractarea proiectării și, respectiv, a executării lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;

b) confirmă, prin reprezentant desemnat, însușirea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a situațiilor de lucrări executate;

c) participă, prin reprezentant desemnat, la recepția la terminarea lucrărilor de intervenție, precum și la recepția finală a acestora, care se organizează la 3 ani de la data semnării recepției la terminarea lucrărilor.”

Contravențiile care se aplică proprietarilor și sancțiunile nerespectării obligațiilor prevăzute de O.G. nr. 20/1994 sunt prevăzute în art. 24, și sunt următoarele:

a) nerespectarea, în termen de 2 ani de la notificare, a obligației prevăzute la art. 2 alin. (2) privind expertizarea tehnica se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei;

b) nerespectarea obligației de a proceda la proiectarea lucrărilor de intervenție, în termen de 2 ani de la notificarea încadrării în clasa I de risc seismic a clădirii expertizate se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei;

c) neînceperea execuției lucrărilor de intervenție în termen de 2 ani de la data finalizării proiectului de consolidare se sancționează cu amendă de la 7.500 lei la 15.000 lei;

d) nerespectarea obligației de a depune documentația pe baza căreia primăria poate să stabilească obligația de plată, în raport cu cotele-părți indivize din proprietatea comună aferentă fiecărei proprietăți individuale, în termen de 60 de zile de la solicitarea acesteia de către autoritățile administrației publice locale se sancționează cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;

e) nerespectarea obligației de realizare și amplasare a panourilor de înștiințare în termen de 60 de zile de la data primirii raportului de expertiză tehnică se sancționează cu amendă de la 25.000 lei la 35.000 lei.

Ordonanța prevede sancțiuni între 35.000-75.000 lei și pentru contravențiile săvârșite de primari, pentru nerespectarea prevederilor privind inventarierea clădirilor și notificarea în scris a proprietarilor/asociațiilor de proprietari a obligațiilor ce le revin privind expertizarea/proiectarea lucrărilor de intervenție, respectiv pentru nerespectarea prevederilor privind contractarea proiectării/execuției lucrărilor de intervenție în termen de 2 ani de la notificarea încadrării în clasa I de risc seismic a clădirii, respectiv de la data finalizării proiectului de consolidare.

Așadar, aplicarea ordonanței și a măsurilor pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, prevăzute de aceasta, ar trebui să preocupe, în egală măsură, atât proprietarii, cât și autoritățile publice, care sunt datoare să creeze premisele necesare, stabilite de legislație, pentru ca proprietarii clădirilor să își poată executa obligațiile legale.

ATENȚIE! SE MODIFICĂ REGIMUL CONTRIBUȚIILOR SOCIALE OBLIGATORII, REȚINUTE LA VENITURILE DIN CONVENȚII CIVILE

Referitor la intrarea în vigoare, începând cu data de 01 iulie 2012, a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 125/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, atenționăm asociațiile de proprietari că, în calitate de plătitori de venituri, acestea au obligația reținerii contribuției de asigurări sociale de sănătate pentru persoanele cu care au încheiat convenții civile.

Așadar, îndemnăm membrii comitetului executiv al asociațiilor de proprietari, precum și cenzorii, să studieze prevederile OUG nr. 125/2011 și, eventual, să se adreseze la FALT pentru mai multe informații și, astfel, să evite unele probleme ulterioare ce ar putea apărea datorită nerespectării obligațiilor prevăzute de ordonanță.

DEMERSURI ÎN INTERESUL CETĂȚENILOR ...

... LA MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara, organizație neguvernamentală care reprezintă peste 3412 asociații de locatari/proprietari din Timișoara, a adresat o solicitare Ministerului Sănătății prin care a cerut modificarea proiectului de Lege privind organizarea și funcționarea sistemului de sănătate din România, postat pe site-ul Ministerului Sănătății și aflat în etapa de consultare publică.

În primul rând, am solicitat modificarea art. 154, lit. b), care prevede cota de contribuție: „5,2 pentru angajator, valoarea acestei contribuții nu poate fi mai mică decât 5,2% aplicată la un salariu mediu brut pe țară, lunar, pentru fiecare angajat.” și eliminarea condiției ca această contribuție să se raporteze la un salariu mediu brut pe țară, lunar.

Din păcate, stabilirea unei asemenea cote de contribuție pentru angajatori ar duce la dispariția organizațiilor neguvernamentale și a asociațiilor de proprietari, având în vedere că salariile personalului sunt mult mai mici, cu mult sub pragul salariului mediu brut pe economie, iar angajatorii ar fi împovărați de această obligație.

Trebuie avut în vedere că, de exemplu, la nivelul asociațiilor de proprietari, pot fi angajați administratori sau femei de serviciu a căror venit lunar, în general, nu depășește salariul minim pe economie. Același lucru se întâmplă și în cazul organizațiilor neguvernamentale.

De asemenea, am solicitat modificarea art. 156, lit. a) care, la literele i) și ii), face diferența între asigurații a căror venituri impozabile lunare depășesc dublul salariului minim brut pe țară și cei ale căror venituri lunare sunt sub această limită. În forma propusă, la art. 156, lit. a), se prevede: „Contribuția lunară a categoriilor de persoane asigurate, pentru care plata se face din alte surse, se suportă astfel:

a) pentru coasigurați, respectiv soțul, soția sau părinții fără venituri proprii, aflați în întreținerea unei persoane asigurate, așa cum sunt definiți în Legea nr. 571/2006 cu modificările și completările ulterioare:

i. În situația în care venitul impozabil lunar al persoanei asigurate depășește dublul salariului minim brut pe țară, persoana asigurată va plăti contribuția de asigurări obligatorii de sănătate în cota corespunzătoare pentru asigurat, aplicată la salariul minim brut pe țară, lunar, pentru fiecare persoană coasigurată.

ii. În situația în care venitul impozabil al persoanei asigurate este sub cel menționat la lit. i., contribuția de asigurări obligatorii de sănătate în cota corespunzătoare pentru asigurat, aplicată la salariul minim brut pe țară, lunar, se plătește din bugetul de stat”.

Ori, această diferențiere este una discriminatorie și nejustificată, atâta timp cât persoana asigurată este singura care întreține familia și deja plătește cota de contribuție la asigurările sociale de sănătate pentru venitul propriu. Astfel, nu ar fi echitabil să se rețină încă o cotă de contribuție, corespunzătoare pentru fiecare coasigurat, din venitul persoanei asigurate, întreținătoare de familie, indiferent de cuantumul venitului.



... LA MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a solicitat Ministerului Finanțelor Publice să coreleze prevederile articolului 52, alin. 2, lit. a) din Codul Fiscal cu prevederile art. 52¹, astfel încât și contribuabilii care au încheiat convenții civile și au optat pentru stabilirea impozitului pe venit ca impozit final, 16%, să beneficieze de deducerea contribuțiilor sociale din venitul brut.

Până în iunie 2010, ONG-urile și asociațiile de locatari/proprietari care aveau încheiate convenții civile cu anumite persoane plăteau doar impozitul de 16%. Odată cu intrarea în vigoare a Ordonanței de Urgență nr. 58/2010, acestea au fost obligate să rețină și să plătească și contribuțiile sociale.

În toată această perioadă, reprezentanții asociațiilor au făcut demersuri ca asociațiile de locatari/proprietari să beneficieze măcar de deducerea contribuțiilor sociale, drept urmare prin Ordonanța de Urgență nr. 125/2011, art. 52 a fost modificat. Însă, modificarea se aplică doar contribuabililor care plătesc 10% cota de impunere și nu se aplică și celor care au optat pentru plata impozitului final, în condițiile art. 52¹, deoarece sintagma „la venitul brut din care se deduc contribuțiile sociale obligatorii reținute la sursă” nu a fost introdusă expres și la art. 52¹. Fără ca art. 52¹ să fie modificat, în prezent Administrațiile Financiare nu acceptă deducerea și în cazul veniturilor din convenții civile pentru care s-a optat pentru stabilirea impozitului pe venit ca impozit final.

Considerăm că între cele două categorii de plătitori s-a creat o discriminare prin neincluderea celor care plătesc impozitul final în categoria celor care beneficiază de deducerea contribuțiilor sociale din venitul brut. În situația în care deducerea de contribuții sociale se aplică salariilor și convențiilor civile cu cotă de impunere 10%, este normal ca această deducere să se aplice și în cazul convențiilor civile cu opțiunea impozit final.

Întrebări și răspunsuri

În cadrul unui contract de închiriere, care sunt obligațiile proprietarului? Dar ale chiriașului? Cine suportă cheltuielile cu reparațiile?

Cu privire la obligațiile părților contractului de închiriere, Codul Civil stipulează:

„Art. 1.786. - Locatorul este ținut, chiar fără vreo stipulație expresă:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.”

„Art. 1.796. - Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul cu prudență și diligență;
- d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.”

În legătură cu sarcina reparațiilor, art. 1788 din Codul Civil prevede:

“(1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite potrivit art. 1.799.

(2) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

(3) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

(4) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.”



GHID JURIDIC

Definiția cotei-părți indivize

Art. 3, lit. e) din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari prevede următoarea definiție: „cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale”.

COLECTIVUL DE REDACTIE

Semnal nr. 77, Iulie 2012

Petru Olariu

Miriam Lazăr

Anamaria Soplonțai

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	
Mărti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	