

EXPUNERE DE MOTIVE

referitoare la Propunerea legislativă privind vânzarea spațiilor, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, închiriate asociațiilor sau fundațiilor

Vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene și a consiliilor locale, către asociațiile și fundațiile cărora aceste spații le sunt închiriate, nu este reglementată de un set de norme clare, cu o prezentare centralizată într-un act normativ specific, remarcându-se în acest sens o lipsă în plan normativ cu consecințe negative sub aspectul raporturilor dintre unitățile administrativ-teritoriale și instituțiile private în cauză, precum și în ceea ce privește valorificarea spațiilor în discuție.

Prin urmare, se observă un real blocaj în ceea ce privește vânzarea acestor spații comerciale, în special datorită curențelor actelor normative, iar bugetul statului și bugetele locale au fost private de importante surse de venituri.

Reglementarea propusă creează un cadru legal care reglementează de o manieră unitară și clară problema mai sus ridicată, în vederea optimizării valorificării clădirilor aflate în patrimoniul privat al unităților administrativ-teritoriale.

În prezent asociațiile și fundațiile, sunt ultimele persoane juridice care dețin în chirie bunuri imobile proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pe care le utilizează conform scopului activității lor. Societățile comerciale, partidele politice și alte persoane juridice de drept privat, cu excepția asociațiilor și fundațiilor și-au putut cumpăra spațiile închiriate, conform normelor legale.

Reglementarea propusă permite vânzarea spațiilor închiriate asociațiilor și fundațiilor prin negociere directă cu acele asociații și fundații care le folosesc în baza unui contract de închiriere, sau prin licitație publică cu strigare, inclusiv a părților din spațiu deținute de alte persoane, în anumite condiții speciale. Sunt prevăzute și facilități la achiziționarea acestor spații, cum ar fi posibilitatea achitării prețului în rate.

Inițiativa legislativă oferă posibilitatea extinderii domeniului de aplicare a legii inclusiv imobilelor situate în zona de protecție a unui monument istoric. Rațiunea propunerii legislative este evidentă: instituțiile care închiriază astfel de spații sunt reticente de a face, în calitate de chiriași, investiții costisitoare deși tocmai acele clădiri necesită, de cele mai multe ori, din cauza vechimii lor și a importanței arhitecturale, efectuarea unor astfel de cheltuieli.

Mai mult, unitățile administrativ-teritoriale nu pot aloca, din cauza restricțiilor bugetare, sumele necesare, ceea ce de foarte multe ori conduce la

degradarea acelor clădiri, care, astfel, nu mai prezintă interes nici pentru eventualii chiriași, care refuză ocuparea lor, ceea ce conduce la scăderea contravalorii chiriei, etc. Totodată, datorită stării tehnice și uneori a poziției unor imobile, statul sau unitățile administrativ-teritoriale nu le pot exploata pe criterii de eficiență economică.

Între imobilele ce fac obiectul prezentei legi există spații în clădiri în care se găsesc și apartamente având un alt regim juridic (spre exemplu, de locuință), situație care se reflectă în dificultatea administrării în comun, respectiv a asigurării utilităților comune, precum și în aplicarea unor tarife ale chiriei diferențiate între ocupanții imobilului respectiv, probleme care sunt generatoare de litigii.

În vederea recuperării debitelor provenite din chiriile neachitate se instiue obligația ca orice persoană care dorește să achiziționeze un imobil ce face obiectul prezentei legi să nu aibă debite față de stat rezultate din chirii pentru spațiul respectiv. Pe de altă parte, sunt foarte greu de administrat, în acest moment, imobilele care sunt închiriate, pe de o parte, persoanelor fizice, și pe de altă parte persoanelor juridice, și este, în permanență, greu de determinat și mai ales de recuperat cheltuielile comune.

De asemenea, există spații care sunt sub contracte de închiriere, la care beneficiarii au efectuat investiții și solicită reducerea chiriei, motivând situația actuală a pieței imobiliare. Reducerea chiriei ar face, însă, exploatarea acestor imobile nerentabilă, dar din motivul că nu se operează reduceri ale chiriilor există situații în care chiriașii au renunțat la spațiile pe care le ocupau și au preferat ca pentru o chirie similară ca valoare să închirieze spații în clădiri special amenajate ca birouri, profitând de situația actuală a pieței și fluctuațiile regăsite la nivelul cererii și a ofertei. Prin urmare, imobilele părăsite de chiriași nu mai aduc în prezent venituri, ci numai pierderi (întreținere, utilități, pază).

În consecință, o soluție pentru stoparea acestor cheltuieli care, de cele mai multe ori, nu sunt acoperite de venituri, sau a căror exploatare economică nu aduce un rezultat pozitiv, ar fi vânzarea acestora și crearea de fonduri bănești, inclusiv pentru dezvoltare, pentru modernizarea, reabilitarea, dotarea bazei materiale administrate de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale, aflată în domeniul public sau privat al statului.

În modalitatea propusă de acest proiect de lege, spațiile în discuție vor ajunge să fie corespunzător renovate și amenajate, iar bugetul statului și bugetele locale vor beneficia de importante sume de bani, rezultate nu doar din vânzarea imobilelor, dar și din impozitul pe clădiri. Toate aceste sume vor fi, întotdeauna, mai mari decât ceea ce s-ar putea obține din chirie.

Legea stabilește termene scurte și proceduri simple pentru procesul de vânzarea a spațiilor comerciale în discuție, prin intermediul unor etape clare,

transparente și care să garanteze respectarea intereselor și a drepturilor tuturor părților implicate.

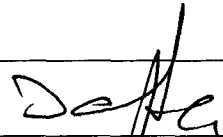


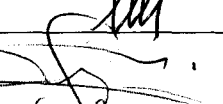


Mai mult, legea reglementează și vânzarea terenurilor aferente clădirilor, respectiv concesionarea celor care nu este indicat a fi vândute. Pentru celelalte terenuri, însă, apreciem ca necesară trecerea lor din domeniul public în domeniul privat al statului și vânzarea acestora către cumpărătorii construcțiilor aferente, demers care are ca scop direct casarea acestora deoarece, după înstrăinarea imobilului amplasat pe suprafața lor, nu mai pot fi exploatate rentabil din punct de vedere economic.

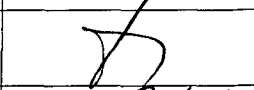
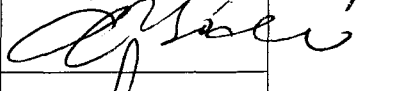
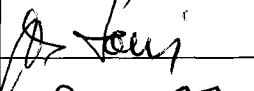

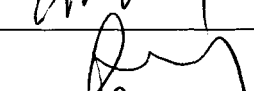
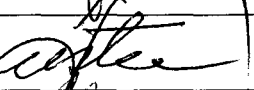
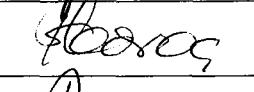
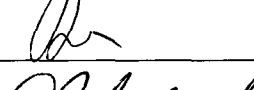
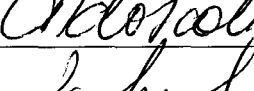

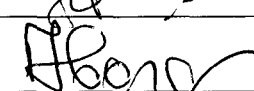
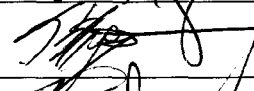

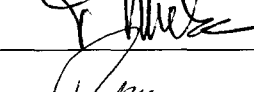

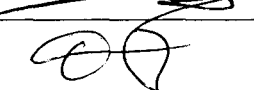
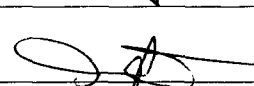



Proiectul de lege este în concordanță cu dispozițiile constituționale care încurajează inițiativa privată în domeniile de interes public în care activează asociațiile și fundațiile. Necesitatea îmbunătățirii cadrului juridic este impusă de motivele de mai sus, datorate în mare măsură reglementărilor cvasiinexistente, incoerente și interpretabile.

Față de cele de mai sus a fost elaborat proiectul de lege privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, închiriate asociațiilor și fundațiilor, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

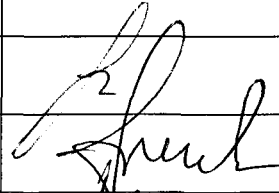
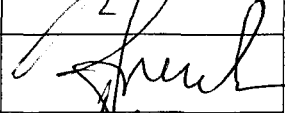

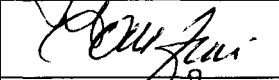
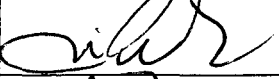
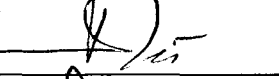
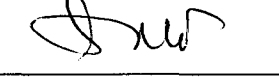
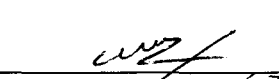
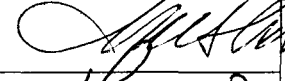
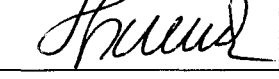

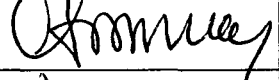
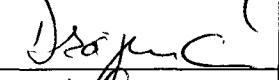

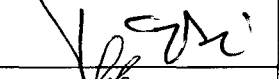
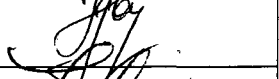

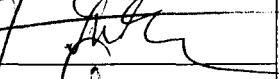
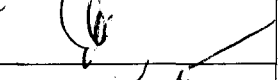
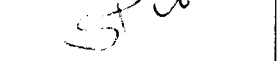
INIȚIATORII

propunerii legislative privind vânzarea spațiilor, proprietate privată a statului, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, închiriate asociațiilor sau fundațiilor

Nr. crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	APARTENENȚA POLITICĂ	SEMNĂTURA
1	Adam Ioan	PSD	
2.	RADULESCU CĂPĂUN MARIAN	PSD-ARGHES	
3	Călin Ion	PSD	
4.	Radulescu Constantin	PSD	
5.	ARABOMIR VIOREL MARIAN	P.S.A.	
6	PEIA NINEL	PSD.	

Nr. crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	APARTENENȚA POLITICĂ	SEMNĂTURA
7	Ochi IOR	PSA	
8	ILASOIU AUREL	P.S.D	
9	Hidor Iacovescu	PSD	
10	Körmenci Prilicu	PSD	
11	Intotero Natalia Elena	PSD	
12	TANA ADRIANA DOINA	PSD	
13.	CRISTEA VICTOR	PSD.	
14	COVACI AUREL	PSD	
15	Andea Petru	PSD	
16.	AAASCA LITEI OTIN	PSD	
17.	IACOBAN SORIN AVRAM	PSD	
18.	NEGRU CLEVENT	Independent	
19	HORGA VARILE	P.N.L	
20	Sbragea Sorin	PSD	
21	RABUCANU ION	UNPR	
22	EMACU GHEORGHE	UNPR	
23.	POPA OCTAVIAN MARIUS	P.M.L.	
24	Matei Calin	PSD	
25	OCTAVIAN BOT	P.N.L	
26	Protor Heenhor	PSD	

Nr. crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	APARTENENȚA POLITICĂ	SEMNĂTURA
27	Mirza Gavril	PSD	
28	Felix Măruș	PSD	
29	IANE OVIDIU-CRISTIAN	PSD	
30	Andrei Cota	PAL	
31	Bogdan Ștefănescu	PSD	
32	NITA EMIL	PSD	
33	Boșcașu St. Alex.	P.H.L.	
34	Cherches Flavia	PNL	
35	ZLATI RADU	PNL	
36	OROS HECHITA ADRIAN	PNL	
37	DOBINESCU TRAIAN	PNL	
38	VASILIŢĂ Rodu Costin	PSD	
39	BECI VASILE	PAL	
40	Petru Munte	PSL	
41	Clariane Suceche	P.S.D.	
42	Cristina Nichita	PSD	
43	BIMA ROADER	PSD	
44	Jhu Couer	PSD	
45	NOSA IULIU	PSD	
46	DINA ȘU IOANA	PSD	

Nr. crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	APARTENENȚA POLITICĂ	SEMNĂTURA
47	BOGDANIGI CAMELIA	Dep. PDL	
48	Reșcu Călina	PC	
49	Dep. MINCA LILIANA	PP-DD	
50	ȘALOT ȘTEFAN	PP-DD	
51	Nicușcu Dumitru	PP-DD	
52	Blăranu Valeriu	PP-DD	
53	DEACONU MIHAI	PP-DD	
54	NOCIOI NICULINA	PP-DD	
55	HISTOR MARICORA	PP-DD	
56	CIOBANU LILIANA	PP-DD	
57	DINU GIURESCU	PC	
58	AVRAM CONSTANTIN	PC	
59	Dăgăbancă Cătălina	PC	
60	Jurcaș Aureliu	PC	
61	TAMĂȘESCU ANDREI	PC	
62	Blăpuț Violet	INDEPENDENT	
63	Oșoaba Dorinel	PP-DD	
64	VĂNĂȘU AUREL	SPRIN	
65	UARIȘTE GEORGHE	PDL	
66	ȘTOICH ȘTEFAN-BUCUR	PDL	

7

Nr. crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	APARTENENȚA POLITICĂ	SEMNĂTURA
67.	Roman Cristian Cătălin	F.C.	
68	Dănuț Culetu	F.c.	
69	REMUS FLORINEL CERNEA	PARTIDUL VERDE	
70	MARIAN I. CRISTINEL	IND	
71	Mihail Aureliu An	IND.	
72	Puscas Macch	IND	
73	ANTON MARIN	PNL	
74	TOCUT DAN-LAURENTIU	PNL	
75	Veodorescu Ion Nicol	PNL	
76	Calotă Florină Jean	PNL.	
77	LONGHER GHERVAZEN	Minorități	
78	Merbe Adrian - Minorități	Minorități	
79	DRĂGHICI SONIA	PSD	
80	GHERA GIURECI-SLOBOAN	Minorități	
81	MAROCICO ION	Minorități	
82	STANCU IONEL	Minorități	
83	Man Mircea	PSL	
84	PETRESCU OCTAVIAN	PSL	
85	TUDOR CIUHOARA	PSD	
86	MAZILU CONSTANTIN	PSD	
87	EPARDU ION	PSD	
88	NOCOME Adrian	PSD	
89	Ungureanu Andrei	PSD	
89.	ZISOPOL DRAGOS	PSL	