

EXPUNERE DE MOTIVE

Vânzarea spațiilor proprietate privată a statului, aflate în administrarea unităților administrativ-teritoriale, către asociațiile și fundațiile cărora aceste spații le sunt închiriate, nu este clar reglementată în actele normative, astfel producând 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 reglementarea vânzării spațiilor comerciale către agenți economici, și a spațiilor către partidele politice s-a comis o mare nedreptate la adresa asociațiilor și fundațiilor, care desfășoară multiple activități în folosul societății civile și al comunității, cu un mare impact pozitiv.

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

Legea propusă creează un cadru legal ce reglementează printr-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: asociațiile și fundațiile care închiriază astfel de spații au foarte multe activități în folosul comunității dar sunt reticente în 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 pentru investiții, din acest motiv, de foarte multe ori, rezultă în 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.

Printre imobilele care fac obiectul prezentei legi, există spații 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 instituie 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, pentru care sunt, greu de determinat și mai ales de recuperat cheltuielile comune.

De asemenea, există spații pentru care sunt încheiate 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 sau mai mică, 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, aflate 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.

De asemenea, beneficiile multiplelor activități pe care actualii chiriași ai acestor spații, asociații și fundații de tineret, educație, cultură, sport, mediu ș.a.m.d., le desfășoară în folosul comunității, vor crește odată cu siguranța unui sediu permanent, în care se vor face investiții și pe care aceste asociații și fundații le vor transforma într-un pol de activitate continuă în folosul comunităților locale.

Sumele atrase de către aceste organizații, prin proiecte cu finanțare europeană, vor crește odată cu deținerea unui sediu permanent, deoarece pentru multe micro finanțări chiria nu este eligibilă ca cheltuielă de susținere a proiectelor și, prin urmare, constituie permanent o problemă reală posibilitatea de a găsi surse alternative de venit pentru acoperirea acestor cheltuieli.

SZABÓ ÖDÖN

UDMR

