

AVIZ
referitor la propunerea legislativă privind modificarea
Legii locuinței nr.114/1996

Analizând **propunerea legislativă privind modificarea Legii locuinței nr.114/1996**, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B615 din 08.11.2006,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea Legii locuinței nr.114/1996. Intervențiile legislative vizează ca acordul dintre chiriaș și proprietar, consemnat într-un contract scris, să se înregistreze la organele fiscale în termen de 10 zile de la momentul încheierii acestuia. Totodată, stabilirea sediului social al unei societăți comerciale într-un condominiu, în situația în care la respectivul sediu nu este stabilit un punct de lucru al societății comerciale sau nu se desfășoară o activitate prin care se realizează obiectul de activitate al acesteia, urmează a se face numai pe baza acordului proprietarului locuinței respective, fără a mai fi necesar acordul asociației de proprietari și al proprietarilor din locuințele cu care se învecinează în plan vertical și orizontal.

Prin conținut și obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice. În aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Având în vedere natura intervențiilor legislative, precum și faptul că legea de bază a fost republicată, după care a mai suferit unele modificări și completări, **titlul și partea introductivă a articolului unic** trebuie reformulate, astfel:

„LEGE **pentru completarea** Legii locuinței nr.114/1996”.

„Articol unic. - Legea locuinței nr.114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, se completează după cum urmează:”.

3. La **pct.1**, deoarece în prezent art.21 este alcătuit dintr-un singur alineat, introducerea unor noi alineate trebuie să se realizeze în ordinea firească a cifrelor, respectiv ca alin.2 și 3. Totodată, precizăm că întrucât în legea de bază alineatele nu sunt numerotate cu cifre încadrate între paranteze, pentru uniformitate în redactarea textului trebuie să se mențină aceeași modalitate de numerotare.

În considerarea preluării acestor observații, partea dispozitivă urmează să se reformuleze, astfel:

„1. După alineatul 1 al articolului 21 se introduc două noi alineate, alin.2 și 3, cu următorul cuprins:”.

Referitor la norma propusă pentru **alin 2**, având în vedere că alin.1 al art.21 din legea de bază dispune consemnarea într-un contract scris al acordului dintre proprietar și chiriaș privind închirierea locuințelor, o repetare a acestei dispoziții este inutilă. De aceea, sugerăm ca norma să dispună doar înregistrarea contractului, într-un anumit termen, la organele fiscale, în următoarea formulare:

„Contractul prevăzut la alin.1 se înregistrează la organele fiscale în termen de 10 zile de la încheierea acestuia.”

La **alin.3**, pentru precizia și claritatea normei, trebuie să se prevadă natura amenzii aplicate proprietarului. Totodată, pentru respectarea prevederilor Legii nr.348/2004 privind denominarea monedei naționale, cu modificările și completările ulterioare, abrevierea „RON” trebuie înlocuită cu „lei”.

4. La **pct.2** și **pct.3**, întrucât intervențiile legislative vizează introducerea a două noi articole după același articol, pentru o mai bună sistematizare a dispozițiilor normative, precum și pentru suplețea proiectului este necesară comasarea acestora într-un singur punct, **pct.2**, cu următoarea parte dispozitivă:

„După articolul 64 se introduc două noi articole, art.64¹ și 64², cu următorul cuprins:”.

Totodată, pentru identificarea articolelor, în fața textelor propuse trebuie introdus numărul de articol corespunzător și, pentru uniformitate în redactare, eliminate cifrele care semnifică alineatele. Ca urmare a acestei propuneri, partea dispozitivă a **pct.3** (numerotat din eroare tot ca pct.2), trebuie eliminată.

Semnalăm că dispozițiile propuse pentru articolele nou introduse, care prevăd că la stabilirea sediului social al unei societăți comerciale în spațiile destinate locuinței și spațiilor cu altă destinație situate în clădirile colective nu este nevoie de acordul asociației de proprietari și al proprietarilor și din locuințele cu care se învecinează, în plan vertical și orizontal, **contravin** dispozițiilor art.64 din legea de bază potrivit căreia schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație situate în clădiri colective se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociației de proprietari, fiind necesar avizul favorabil al proprietarilor și, după caz, al titularilor contractelor de închiriere din locuințele cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical. Având în vedere prevederile art.61 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, trebuie ca norma să debuteze cu formula: „Prin excepție de la ...”.

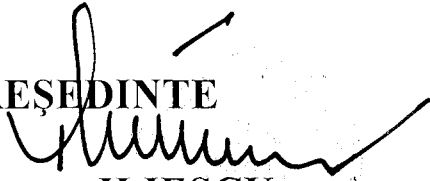
Referitor la **art.64¹** și **art.64²**, pentru respectarea exigențelor de tehnică legislativă, normele de trimitere la elementele structurale ale legii trebuie redactate prin scrierea abreviată a elementului structural respectiv, după următorul exemplu: „Prevederile **alin....**”, „prevăzute la **art...**”, „prevăzut la **alin...**”.

La **art.64¹**, semnalăm că art.64 la care se face trimitere, prevede modalitatea în care se poate realiza schimbarea destinației locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație situate în clădiri colective, și nu stabilirea sediului social al unei societăți comerciale, caz particular al acesteia. Totodată, potrivit Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, punctele de lucru sunt dezmembrăminte fără personalitate juridică ale unor societăți comerciale. Utilizarea în text a acestei sintagme poate crea confuzii, astfel încât norma derogatoare să se aplice doar acestor sedii secundare ale unei societăți, ceea ce ar contrazice intenția inițiatorilor, exprimată în Expunerea de motive.

Crearea unei situații privilegiate prin această normă, și anume pentru sediul social al societăților comerciale, spre deosebire de situația altor persoane juridice, precum companii naționale, societăți naționale, grupuri de interes economic, societăți cooperatiste, asociații, fundații, sau altor comercianți, precum persoanele fizice sau asociațiile familiale, nu se justifică. Ca urmare, propunem corelarea cu prevederile art.19 ale Legii nr.359/2004 privind simplificarea formalităților la înregistrarea în registrul comerțului a persoanelor fizice, asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice, potrivit cărora se distinge între situația sediilor sociale principale sau secundare în care se desfășoară activitățile ce constituie obiectul de activitate al operatorului economic, cuprins în actul constitutiv sau actele modificatoare, și situația sediilor sociale principale sau secundare în care nu se desfășoară aceste activități.

Urmare a celor de mai sus, pentru o exprimare riguroasă, care să asigure claritatea normei, propunem următoarea formulare pentru art.64¹:

„Prin excepție de la dispozițiile art.64, schimbarea destinației locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație situate în clădiri colective se poate face și doar cu acordul de voință al proprietarului, exprimat în scris, în situația în care la viitorul sediu social principal sau secundar nu se desfășoară nici una din activitățile ce constituie obiectul de activitate al operatorului economic, cuprins în actul constitutiv”.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU

București

Nr.

1658/05.12.2006