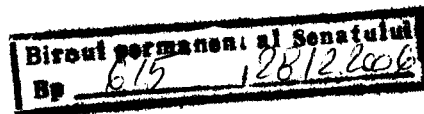




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

3848
1512 2006



Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind modificarea Legii locuinței nr. 114/1996*, inițiată de domnii deputați Gabriel Sandu, Florin Popescu, Petre Ungureanu, Emilian Frâncu și Mircea Pușcă din Grupul parlamentar al PNL (Bp. 615/2006).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune modificarea *Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul eliminării obligativității avizului asociației de proprietari și al vecinilor în momentul utilizării locuinței ca sediu social al unei societăți comerciale, menținându-se obligativitatea numai în cazul în care sediul social constituie și punct de lucru, în sensul desfășurării de activități efective privitoare la funcționarea persoanei juridice.

II. Propuneri și observații

1. Conform art. 2 lit. a) din Legea nr. 114/1996, prin termenul de „*locuință*” se înțelege construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoanei sau familii.

În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietatea comună indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari. Drepturile și obligațiile proprietarilor în cadrul asociației de proprietari reprezintă o noțiune ce implică două aspecte: pe de o parte, dreptul de proprietate individuală al fiecăruia poate fi exercitat numai conform destinației sale economice și sociale recunoscute de lege, ceea ce implică obligația proprietarilor de a se limita la folosirea normală a bunului conform destinației sale de spațiu de locuit și de a nu stânjeni sub nicio formă pe ceilalți proprietari în exercitarea dreptului lor, iar pe de altă parte, dreptul asupra proprietății comune specifice condominiului care impune coproprietarului obligația ca prin exercitarea dreptului său de folosință asupra acestor părți să nu lezeze dreptul de aceeași natură a celorlalți coproprietari, utilizarea proprietății comune să corespundă destinației sale și fiecare dintre coproprietari să suporte, proporțional cu întinderea cotei sale, cheltuielile de conservare și întreținere a acesteia.

În vederea respectării regulilor de conviețuire socială, în cadrul raporturilor de vecinătate, legiuitorul, prin dispozițiile art. 64 din Legea nr. 114/1996, a stipulat că 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. În vederea efectuării acestei schimbări, este necesar avizul favorabil al proprietarilor și, după caz, al titularilor contractelor de închiriere din locuințele cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării. Îndeplinirea acestei obligații are menirea să excludă în viitor declanșarea unor conflicte locative ori chiar procese, civile sau penale, care ar putea decurge din disconfortul, dezagrementele datorate folosirii spațiului de locuit în alt scop decât acela stabilit inițial.

Totodată, în favoarea proprietarilor, art. 25 din Anexa nr. 2 a Legii nr. 114/1996, conținând *Regulamentul – cadru al asociațiilor de proprietari*, prevede că, dacă o hotărâre a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere, sau este de natură să producă daune considerabile intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiției nu trebuie să întrerupă executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Atunci când refuzul asociației de proprietari de a aviza favorabil schimbarea destinației locuinței are scop șicanator sau este chiar abuziv, cei îndreptățiți se pot adresa instanței judecătorești, a cărei hotărâre va înlocui, dacă este cazul, refuzul respectiv.

2. În ceea ce privește înregistrarea la organele fiscale a contractului de închiriere, subliniem că, potrivit art. 31 din *Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a*

prevederilor Legii nr. 114/1996, contractul de închiriere va fi înregistrat la organele fiscale prin grija proprietarului. Întrucât cerința formei scrise și înregistrarea la organele financiare nu sunt prevăzute pentru validitatea actului – sub sancțiunea nulității absolute – aceste formalități sunt necesare numai ad probationem.

Totodată, potrivit art. 82 alin. (1) din Codul fiscal, contribuabilii care realizează venituri din activitățile independente, din cedarea folosinței bunurilor, cu excepția veniturilor din arendare, precum și venituri din activități agricole sunt obligați să efectueze în cursul anului plăți anticipate cu titlu de impozit, exceptându-se cazul veniturilor pentru care plățile anticipate se stabilesc prin reținere la sursă.

Referitor la sancționarea cu amendă a nerespectării de către proprietar a înscrierii la organele fiscale a contractului de închiriere, precizăm că trebuia stabilit caracterul amenzii.

Fiind vorba de nerespectarea unei obligații de a face, aceea de a înregistra contractul de închiriere la organele fiscale, mijloacele juridice puse la dispoziție de Codul civil îmbracă forma daunelor cominatorii, sumă de bani pe care proprietarul trebuie să o plătească pentru fiecare zi de întârziere – sau pentru o altă unitate de timp, până la executarea obligației.

Dacă se dorea un caracter administrativ pentru această amendă, atunci se impunea corelarea dispozițiilor pct.1 cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor. În acest sens, potrivit art. 15 alin. (1) din acest act normativ, contravenția se constată printr-un proces-verbal încheiat de persoanele anume prevăzute în actul normativ care stabilește și sancționează contravenția, denumite în mod generic agenți constataatori. Or, în propunerea legislativă, nu se menționează cine anume sunt persoanele ce au calitatea de agenți constataatori, care să constate contravenția și, în cazul în care, în actul normativ nu se prevede altfel, să și aplice sancțiunea. De asemenea, trebuie respectate și limitele, minimă și maximă, ale amenzii, prevăzute la art. 8 din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001.

3. Referitor la stabilirea sediului social al unei societăți comerciale, subliniem că dispozițiile **art. 64¹** trebuiau corelate cu cele 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, cu modificările și completările ulterioare, care cuprinde dispoziții asemănătoare.

Astfel, la art. 15 alin. (1) lit. a) din acest act normativ se prevede că, în vederea eliberării de către biroul unic din cadrul oficiului registrului comerțului de pe lângă tribunal a certificatului de înregistrare conținând codul unic de înregistrare sau, după caz, a certificatului de înscriere de mențiuni, solicitantul are obligația să depună, o dată cu cererea de înregistrare și actele doveditoare, declarația-tip pe propria răspundere, semnată de asociați sau de administratori,

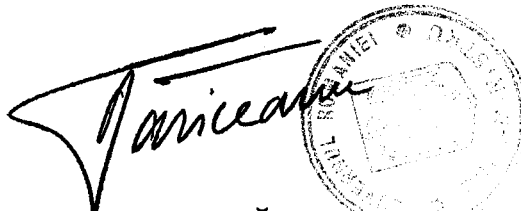
din care să rezulte, după caz că persoana juridică nu desfășoară, la sediul social sau la sediile secundare, activitățile declarate, o perioadă de maximum 3 ani.

Orice modificare cu privire la cele declarate atrage obligația solicitantului de a depune la biroul unic din cadrul oficiului registrului comerțului de pe lângă tribunal o nouă declarație-tip pe propria răspundere corespunzătoare modificărilor intervenite.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului