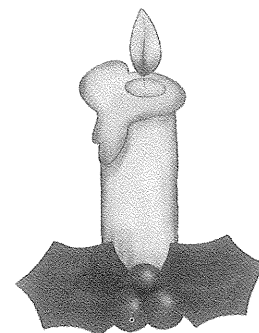


*Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara
vă urează Crăciun fericit și un An Nou mai bogat!
Fie ca sărbătorile să vă aducă sănătate,
bucurie și pace în suflete!
La Mulți Ani, 2013!*



A MAI TRECUT UN AN ...

Acum, când a mai trecut un an cu multiple probleme pentru asociațiile de proprietari, dorim să vă amintim prin ce am trecut și ce dorim să realizăm.

Problema crucială pentru asociațiile de proprietari este legea după care vor funcționa acestea.

Din 2007, Guvernul și Parlamentul se tot joacă cu modificări la această lege, Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, unele modificări aprobate de Parlament, altele respinse.

Dacă ne referim la lege, în ansamblul ei, putem spune că toate proiectele gândite de Guvern au fost o catastrofă, motiv pentru care am reușit să blocăm înaintarea unor asemenea proiecte spre Parlament.

Ca și consecință a acestei ambiguități a apărut și problema convențiilor civile, adică pretenția Inspectoratelor Teritoriale de Muncă ca administratorii și femeile de serviciu să fie angajați cu contract individual de muncă.

La întâlnirile pe care le-am cu candidații pentru Parlament am ridicat și această situație și avem promisiuni că problema va fi rezolvată.

Referitor la reabilitarea termică, am reușit, prin propunerile făcute, să îmbunătățim legislația, cel puțin în problema transparenței. Acum, asociațiile de proprietari au primit drepturi în plus, unul din ele fiind participarea la licitație.

În ceea ce privește birocrăția referitoare la declarațiile pe care le fac asociațiile de proprietari, am reușit să ni se permită depunerea declarațiilor fără a avea semnătură electronică, însă lupta noastră trebuie să continue, până la modificarea legislației în acest sens.

În anul 2012, am avut întâlniri pe această temă la Ministerul Finanțelor, când ni s-a promis o analiză a situației și, eventual, a posibilității depunerii declarației și efectuării plății impozitului și contribuțiilor sociale obligatorii semestrial, dacă nu chiar anual.

Am putea continua cu multe alte probleme, dar spațiul nu ne permite.

De reținut că, pentru a lupta cu birocrăția, trebuie depuse foarte multe eforturi umane și financiare din partea noastră, a celor de la Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara.

În orașele în care asociațiile de locatari/prorietari nu au înțeles că fără o organizație puternică nu se poate face mai nimic, iar, această organizație nu a fost susținută financiar, prin plata cotizației, s-a ajuns ca nimeni să nu mai apere drepturile și interesele asociațiilor de locatari/prorietari, iar autoritățile fac ce vor cu acestea.

Sperăm ca acest lucru să nu se întâmple la Timișoara, motiv pentru care facem apel la dumneavoastră să vă plătiți cotizația, pentru ca FALT să poată oferi servicii în mod continuu, zilnic. Autoritățile publice nu finanțează un ONG care apără drepturile dumneavoastră, iar dacă ne-ar finanța, am fi subordonați lor, ne-am pierde independența și imparțialitatea atât de necesare unui ONG.

Pentru că suntem la sfârșit de an, vă dorim un Crăciun fericit și La Mulți Ani! Sărbători fericite!

Petru Olariu

CONVENȚIILE CIVILE:

problema asociațiilor de proprietari și răspunsul viitorilor parlamentari de Timiș



Înainte de a prezenta problema convențiilor civile, dorim să mulțumim public tuturor cetățenilor și asociațiilor de proprietari care s-au implicat în acest sens și au participat la acțiunile FALT de sensibilizare a actualei guvernări, dar și a viitorilor parlamentari de Timiș.

Suntem recunoscători tuturor celor care ne-ați sprijinit în demersul nostru pentru clarificarea problemei legalității încheierii de convenții civile cu personalul necesar asociației (administrator, femeie de serviciu etc.) și ne bucurăm că ați înțeles că numai împreună avem șanse să fim ascultați și să influențăm politicile publice în domeniul asociațiilor de proprietari. Vă dorim sănătate, putere de lucru și ne dorim să nu vă părăsească această conștiință civică!

În prezent, asociațiile de proprietari, pentru personalul necesar în asociație (administrator, femeie de serviciu etc.), conform Legii nr. 230/2007, H.G. nr. 1588/2007, noului Cod civil, Codului fiscal și chiar și conform celor două proiecte de lege emise de Ministerul Administrației și Internelor, respectiv Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pot încheia convenții civile, numai că Ministerul Muncii, prin ITM, nu sunt de acord cu aceste două acte normative și amenință asociațiile cu amenzi de până la 200.000.000 lei vechi, pe considerentul că ar practica munca la negru, deși ele fac declarații, plătesc impozite și alte taxe aferente.

Dacă, până în anul 1990, asociațiile de proprietari funcționau fără birocrație, plăteau 15,5% impozit pe venit, fără formalități, o singură dată pe an, anul acesta, după instalarea noului Guvern, asociațiile de proprietari și cetățenii din asociații, atât prin FALT, cât și în țară, la nivel de Liga HABITAT, au solicitat Primului-Ministru, Victor Ponta, ajutorul pentru rezolvarea celei mai mari probleme pe care o au, respectiv problema birocrației excesive, confundarea asociațiilor de proprietari cu societățile comerciale.

La miile de solicitări adresate de noi, cetățenii din Timișoara și din țară, nu am primit răspuns, cu excepția celor două răspunsuri contradictorii, unul primit de Liga HABITAT, unul primit de FALT.

Extras din Răspunsul nr. 188244/02.11.2012 al Direcției Juridice, Legislația Muncii și Contencios din Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, semnat de Director Eduard Corjescu, adresat FALT:

„Conform art. 34 alin (2) și art. 35 alin (1) și (2) din Legea nr. 230/2007 privind înființarea organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, administratorul persoană fizică, care desfășoară activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie poate fi angajat prin încheierea unui contract individual de muncă.

Precizăm că, în privința femeii de serviciu și a îngrijitorului, remunerarea lor se poate face, ca regulă generală, în baza unui contract individual de muncă cu normă întreagă sau cu timp parțial, având în vedere că activitatea acestora nu are caracter ocazional.”

Extras din Răspunsul nr. 19145G/187939DLM/19.09.2012 al Direcției Legislația Muncii din Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, semnat de Director Eduard Corjescu, adresat Ligii Habitat: *“Facem precizarea că, în temeiul prevederilor legale în vigoare, încheierea unui contract civil de prestări servicii cu o persoană fizică conform Codului Civil, se pretează numai în cazul activităților **accidentale, ocazionale, fără a fi repetitive** și **fără să aibă caracterul unui activități dependente**, permanente conform art. 7 alin (1) punctul 2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, astfel cum acesta a fost modificat prin OUG nr. 82/2010. Ori de câte ori persoana fizică efectuează o prestație pentru un beneficiar persoană fizică sau juridică în mod **accidental, întâmplător, fără repetitivitate** vor fi aplicabile dispozițiile Codului civil putând fi încheiate contracte civile.”*

Față de prevederile legale menționate, apreciem că pot fi încheiate contractelor civile de prestări servicii, conform Codului Civil, în cazul activităților accidentale, ocazionale, fără a fi repetitive și fără să aibă caracterul unei activități dependente, permanente conform art. 7 alin (1) punctul 2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Precizăm că toate cuvintele bolduite (îngroșate) din textul de mai sus sunt invenția autorului răspunsului, respectiv Director Direcția Legislația Muncii Eduard Corjescu, din cadrul MMFPS, și nu au bază legală.

Redăm, în continuare, câteva dintre prevederile legale care constituie temei legal pentru încheierea convențiilor civile de către asociațiile de proprietari:

- H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari: *„Art. 17. - (5) **Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.**”*

- Codul Civil (nou), Capitolul III, Contractul de furnizare: *„Art. 1.766. - (1) **Contractul de furnizare este acela prin care o parte, denumită furnizor, se obligă să transmită proprietatea asupra unei cantități determinate de bunuri și să le predea, la unul sau mai multe termene ulterioare încheierii contractului ori în mod continuu, sau să presteze anumite servicii, la unul sau mai multe termene ulterioare ori în mod continuu, iar cealaltă parte,***

denumită beneficiar, se obligă să preia bunurile sau să primească prestarea serviciilor și să plătească prețul lor.”

- Codul Fiscal: „Art. 7. - (1) În înțelesul prezentului cod, cu excepția titlului VI, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: **4. activitate independentă - orice activitate desfășurată cu regularitate de către o persoană fizică, alta decât o activitate dependentă**”.

„Art. 46 (1) Veniturile din activități independente cuprind veniturile comerciale, veniturile din profesii libere și veniturile din drepturi de proprietate intelectuală, realizate în mod individual și/sau într-o formă de asociere, inclusiv din activități adiacente.

(2) Sunt considerate venituri comerciale veniturile din activități de producție, comerț sau prestări de servicii ale contribuabililor, din prestări de servicii, altele decât cele prevăzute la alin. (3), precum și din practicarea unei meserii.”

FALT, în numele celor peste 3430 de asociații de locatari/proprietari membre FALT, a solicitat sprijin candidaților la alegerile pentru Parlamentul României pentru lămurirea problemei legalității încheierii de convenții civile cu personalul necesar asociației, prin depunerea de către aceștia a tuturor diligențelor necesare.

Nu am uitat să aducem în dezbatere și următoarele aspecte din activitatea asociațiilor de proprietari:

- Corelarea prevederilor articolului 52, alin. 2, lit. a) din Codul Fiscal cu prevederile art. 52¹, astfel încât și contribuabilii care au încheiate convenții civile și au optat pentru stabilirea impozitului pe venit ca impozit final, 16%, să beneficieze, la calculul impozitului, de deducerea contribuțiilor sociale din venitul brut, deducere care se aplică în cazul veniturilor din salarii și din convenții civile cu cotă de impunere 10%.

- Declararea și plata impozitului și contribuțiilor sociale, după caz, de către asociațiile de locatari/proprietari să se facă anual sau în cel mai rău caz, semestrial pe baza unui formular simplu pe suport de hârtie.

- Situația terenului de sub bloc.

- Reglementarea instalării conductei de gaz pe casa scării.

- Regândirea treptelor pentru acordarea ajutoarelor de încălzire.

- Reglementarea momentului intrării în vigoare a unei Hotărâri de Consiliu Local atacată în instanță pentru legalitate.

FALT a organizat patru întâlniri cu public și discuții cu candidați din partea USL și ARD și am primit reacții favorabile din partea tuturor candidaților cu care ne-am întâlnit. Prezentăm, în continuare, câteva poziții ale candidaților care au participat la întâlniri.

La cele două întâlniri cu Cornel Sămărtinean, candidatul PDL - ARD în Colegiul I Camera Deputaților, în data de 19 și 23 noiembrie, la care au participat 50, respectiv 40 de persoane, acesta și-a însușit propunerile noastre și a declarat că, dacă va ajunge parlamentar, va propune modificarea legislației, care, în prezent, este necorespunzătoare.

La cea de a 3-a întâlnire, care s-a desfășurat în data de 23 noiembrie, au participat Horia Cristian, candidatul USL pe Colegiul 1 Deputat, Ben-Oni Ardelean, candidat USL pe Colegiul 1 Senat, și Sorin Grindeanu, candidatul USL pe Colegiul II Deputați Timișoara. În timpul acestor discuții, domnul Grindeanu ne-a dat dreptate, precizând că „vis-a-vis de lege, exista cadru legislativ pentru a se aplica cum trebuie și totuși, răspunsurile diferă de la caz la caz, și că este clar o treabă de birocrație excesivă.”

Joi, 29 noiembrie, ne-am întâlnit cu Maria Grapini, candidat USL pe Colegiul 3 Deputați, Petru Ehegartner, candidat USL pe Colegiul II Senat Timișoara, și Ion Răducanu, candidat USL pe Colegiul 4.

Domnul Răducanu ne-a dat dreptate în proporție de 100%, precizând că lucrează de mult timp în administrație. Dumnealui a spus că, după cum știm, legile din România sunt făcute să fie interpretate și că nu e normal ca un administrator de bloc să aibă contract de muncă. În concluzie, domnul Răducanu ne-a declarat că până ce nu se clarifică situația, nimeni nu poate fi amendat, pentru că prefectul conduce serviciile publice în teritoriu și a promis că va vorbi cu acesta pentru a lua legătura cu doamna Mariana Câmpeanu, Ministrul Muncii, pentru a rezolva situația.

Petru Ehegartner a spus că e de acord cu cele precizate de domnul Răducanu și a considerat că asociațiile au un rol extrem de important și că problema nu este atât de complicată precum pare. În final, acesta a precizat că trebuie să existe o concordanță între Codul civil și Codul fiscal.

Doamna Maria Grapini a spus că nu este normal ca asociațiile de locatari/proprietari să fie tratate ca și societățile comerciale, iar acest lucru ar trebui schimbat. De asemenea, dumneaei a precizat că noul parlament trebuie să modifice modul în care funcționarii publici răspund. În final, aceasta a precizat că a cuprins în programul USL ca microîntreprinderile să plătească taxe doar semestrial și că va încerca să facă același lucru și pentru asociațiile de proprietari.

Având în vedere că toți cei amintiți mai sus au obținut un loc în Parlamentul României, în urma alegerilor din 9 decembrie, la începutul anului 2013 îi vom contacta pentru a ne asigura că promisiunile făcute, în fața noastră, la întâlnirile amintite, vor fi respectate.





GHID JURIDIC

Decizia Curții Constituționale nr. 740/2012 referitoare la respingerea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 30 alin. (2) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006

Considerăm importantă motivarea Curții Constituționale, care respinge excepția de neconstituționalitate invocată, mai ales pentru cei care consideră că dreptul lor de proprietate privată primează în fața dreptului de proprietate al celorlalți proprietari din condominiu.

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 30 alin. (2) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 651 din 27 iulie 2006, potrivit căroră *"Deconectarea unui consumator de energie termică dintr-un condominiu se face cu respectarea următoarelor condiții cumulative:*

a) acordul vecinilor de apartament, atât pe orizontală, cât și pe verticală;

b) acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale, asupra intenției de realizare a unui sistem individual de încălzire;

c) anunțarea, în scris, a operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte."

În opinia autorului excepției de neconstituționalitate, textul de lege criticat contravine dispozițiilor constituționale ale art. 45 referitoare la "libera inițiativă" și art. 44 privind dreptul de proprietate privată.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că nu poate fi reținută invocarea dispozițiilor art. 45 din Constituție, acestea neavând incidență în cauză. Astfel, în accepțiunea sa constituțională, libertatea economică ține de esența unei economii de piață și presupune posibilitatea oricărei persoane de a iniția și întreprinde o activitate cu scop lucrativ, prin care se urmărește obținerea sau împărțirea de beneficii.

Așa fiind, Curtea apreciază că textul constituțional se referă la libera inițiativă a persoanelor de a desfășura activități economice care țin de producerea, distribuția și consumul bunurilor și serviciilor, și nu la cele invocate de autorul excepției, și anume la "libertatea de opțiune în alegerea unei soluții avantajoase din punct de vedere patrimonial, care nu aduce atingere drepturilor și libertăților altora, necesară pentru satisfacerea unor interese legitime".

Autorul excepției susține, de asemenea, că reglementarea criticată instituie, pentru solicitanții aprobărilor de debranșare, obligația de a prezenta acceptul scris al unor locatari/proprietari - vecini de apartament, ceea ce constituie, în opinia acestuia, o încălcare a dreptului de proprietate.

Potrivit art. 44 alin. (7) din Constituție "Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului." De aceea, conviețuirea într-un condominiu implică anumite constrângeri și limitări, astfel încât să nu fie afectate drepturile recunoscute de lege celorlalți proprietari ai imobilului.

Totodată, conform art. 14 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, "Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu." Debranșarea unuia sau mai multor consumatori de la serviciul public de alimentare cu energie termică implică o modificare a instalațiilor de distribuție a energiei termice aferente încălzirii, ceea ce afectează buna lor funcționare și implică "un dezechilibru hidraulic și termic față de sistemul inițial proiectat și realizat".

În aceste condiții, Curtea apreciază că prin reglementarea legală criticată legiuitorul a avut în vedere tocmai prevenirea încălcării, afectării sau prejudicierii dreptului de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu, deoarece prin afectarea sistemului termic se poate aduce atingere exercitării depline a prerogativelor dreptului de proprietate al celorlalți vecini - proprietari/locatari, respectiv folosinței în condiții normale a apartamentului, consecință negativă pe care cei potențial afectați și-o asumă prin exprimarea acordului scris în vederea realizării debranșării.

COLECTIVUL DE REDACTIE

Semnal nr. 82, Decembrie 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	
Marți	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	

