

Diferențele de apă !?



În prezent, legislația privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari nu precizează modalitatea în care se împart diferențele de apă apărute între citirea contorului general al blocului și citirea apometrelor de apartament.

La nivel local, există însă o hotărâre a Consiliului Local Timișoara (HCL nr. 195/1999 privind aprobarea metodologiei de contorizare individuală a consumurilor de apă, pe apartamente, în Municipiul Timișoara) care lasă la latitudinea asociației de proprietari împărțirea între proprietari a diferențelor apărute. Astfel, art. 11 din Anexa la HCLT nr. 195/1999 stabilește: „Cei care își montează contoare de apartament, vor suporta în plus față de consumul indicat de contor o cota parte ce reprezintă pierderile din instalațiile interioare comune dacă există defecțiuni, în cazul când nu toți sunt contorizați, cât și diferența pentru apa folosită la spălatul casei scării, europubelelor, spațiilor verzi și a diferențelor provenite din erorile de măsurare. Quantumul acestor pierderi se va stabili de către adunarea generală a asociației”. Art. 14 din hotărârea Consiliului Local prevede: „toate cheltuielile aferente părților comune, inclusiv cele cauzate de pierderile de apă vor fi suportate de toți beneficiarii; modul de repartizare pe beneficiar al pierderilor comune va fi precizat înainte de aplicarea contorizării individuale”.

Prevederile HCL Timișoara nr. 195/1999 nu contravin prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și ale normelor de aplicare ale acesteia, aprobate prin H.G. nr. 1588/2007. Conform art. 40 alin. 2 din H.G. nr. 1588/2007, „plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune”.

În practică, chiar dacă nu s-ar pune problema existenței defecțiunilor la instalațiile comune, întotdeauna vor exista diferențe între datele furnizate în urma citirii contorului de branșament, clasa C, și datele furnizate de contoarele de apartament, care aparțin clasei A sau B, în funcție de montaj. De regulă, contorul de branșament va indica un consum mai mare.

Astfel, deosebim două situații diferite: cazul în care toți proprietarii au contoare de apartament când apar diferențe de citire între contorul de branșament și contoarele individuale și situația când nu toți proprietarii din condominiu au instalate aparate de măsurare a consumului.

În prima situație, când toți proprietarii au contoare montate în apartament și consumurile pot fi individualizate, cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, iar diferențele dintre consumul înregistrat de contorul de branșament și suma consumurilor individuale, vor fi repartizate tuturor proprietarilor, conform hotărârii adunării generale.

În cea de a doua situație, când nu toți proprietarii din imobil au instalate contoare de apartament, quantumul pierderilor/diferențelor de apă va fi stabilit de către adunarea generală a asociației sub forma unui procent care va fi aplicat tuturor proprietarilor contorizați. Diferența între consumul înregistrat de contorul de branșament și suma consumului individual al celor contorizați, la care s-a adăugat procentul ce îl reprezintă diferențele de citire, va fi repartizată proprietarilor care nu au montate contoare, conform legii, proporțional cu numărul de persoane.

“GUVERNARE, ANTICORUPȚIE, TRANSPARENȚĂ, ATITUDINE” (GATA)

În cadrul proiectului “GUVERNARE, ANTICORUPȚIE, TRANSPARENȚĂ, ATITUDINE” (GATA), finanțat de Uniunea Europeană prin programul Facilitatea de Tranziție 2007/19343.01.11 - Consolidarea sprijinului societății civile în lupta împotriva corupției, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara (FALT), în parteneriat cu Asociația PAEM Arad, Asociația pentru Integrarea Dezvoltării Durabile (AIDD) Simeria, Asociația Microregională „Banat-Ripensis” Jimbolia, Liga pentru Integrarea și Dezvoltarea Societății (LIDS) Vața de Jos, desfășoară o campanie de sensibilizare și informare a cetățenilor din Timișoara și Jimbolia, în perioada martie-aprilie. Campania de sensibilizare va avea loc, în perioada următoare, și în localitățile Arad și Simeria.



Subiectele ce vor fi abordate se referă la transparența decizională în Timișoara și Regiunea de Vest; fenomenul corupției în această regiune, liberul acces al cetățenilor la informațiile de interes public, precum și la atitudinea cetățenească vis-a-vis de aceste aspecte.

Această campanie de sensibilizare are ca scop creșterea gradului de implicare a cetățenilor în procesul decizional, printr-o cunoaștere mai bună a drepturilor și obligațiilor cetățenești, pentru a putea deveni utili în comunitățile locale din care fac parte.

S-a considerat că servește scopului enunțat mai sus, punerea la dispoziția cetățenilor, de informații scrise, sub formă de afișe, fluturași, pliante, privind transparența decizională, liberul acces la informațiile de interes public, precum și informații despre actele de corupție și efectele negative ale acestora asupra comunităților.

Impozitul pe clădiri

Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire, exceptând cazul în care în lege se prevede diferit. Impozitul pe clădiri se datorează către bugetul local al localității în care este amplasată clădirea.

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii.

Dacă o persoană fizică are în proprietate două sau mai multe clădiri utilizate ca locuință, care nu sunt închiriate unei alte persoane, cu excepția persoanelor fizice care dețin în proprietate clădiri dobândite prin succesiune legală, impozitul pe clădiri se majorează după cum urmează: cu 15% pentru prima clădire în afara celei de la adresa de domiciliu, cu 50% pentru cea de-a doua clădire în afara celei de la adresa de domiciliu, cu 75% pentru cea de-a treia clădire în afara celei de la adresa de domiciliu, cu 100% pentru cea de-a patra clădire și următoarele în afara celei de la adresa de domiciliu.

Persoanele fizice prevăzute mai sus au obligația să depună o declarație specială la compartimentele de specialitate ale autorităților administrației publice locale în raza cărora își au domiciliul, precum și la cele în raza cărora sunt situate celelalte clădiri ale acestora.

În cazul unei clădiri care a fost dobândită sau construită de o persoană în cursul anului, impozitul pe clădire se datorează de către persoana respectivă cu începere de la data de întâi a lunii următoare celei în care clădirea a fost dobândită sau construită. Același principiu se aplică în cazul unei clădiri care a fost înstrăinată, demolată sau distrusă în cursul anului. Impozitul pe clădire încetează a se mai datora de persoana respectivă cu începere de la data de întâi a lunii următoare celei în care clădirea a fost înstrăinată, demolată sau distrusă. În cazul extinderii, îmbunătățirii, distrugerii parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente, impozitul pe clădire se recalculează începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost finalizată modificarea.

Orice persoană care dobândește, construiește sau înstrăinează, respectiv extinde, îmbunătățește, demolează, distruge sau modifică în alt mod o clădire are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data la care s-au produs aceste modificări.

Înstrăinarea unei clădiri, prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege, nu poate fi efectuată până când titularul dreptului de proprietate asupra clădirii respective nu are stinse orice creanțe fiscale locale, cu excepția obligațiilor fiscale aflate în litigiu, cuvenite bugetului local al unității administrativ-teritoriale unde este amplasată clădirea sau al celei unde își are domiciliul fiscal contribuabilul în cauză, cu termene de plată scadente până la data de întâi a lunii următoare celei în care are loc înstrăinarea. Atestarea achitării obligațiilor bugetare se face prin certificatul fiscal emis de compartimentul de specialitate al autorităților administrației publice locale. Actele prin care se înstrăinează clădiri cu încălcarea prevederilor prezentului alineat sunt nule de drept.



Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie inclusiv. Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de până la 10%, stabilită prin hotărâre a consiliului local. La nivelul Municipiului Timișoara.

Impozitul pe clădiri nu se aplică pentru:

- a) veteranii de război,
- b) persoanele fizice prevăzute la art. 1 al Decretului-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, cu modificările și completările ulterioare, precum și în alte legi,
- c) persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) și art. 4 alin. (1) din Legea recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989 nr. 341/2004,
- d) văduvele de război și văduvele veteranilor de război care nu s-au recăsătorit,
- e) persoanele cu handicap grav sau accentuat și persoanele încadrate în gradul I de invaliditate.

În cazul clădirii deținute în comun de o persoană fizică menționată mai sus, scutirea fiscală se aplică integral pentru proprietățile deținute în comun de soți. Scutirea de la plata impozitului pe clădiri se aplică doar clădirii folosite ca domiciliu de aceste persoane.

La nivelul orașului nostru, Anexa nr. 3 a Hotărârii Consiliului Local Timișoara nr. 196/26.05.2009, contribuabilii persoane fizice, beneficiază de scutire în proporție de 100% la plata impozitului datorat pentru locuința de domiciliu, în cazul în care aceștia se obligă ca în anul în care beneficiază de această facilitate fiscală (2010) să realizeze următoarele lucrări:

- înlocuire tâmplărie exterioară la clădiri cu tâmplărie din geam termopan;

- înlocuire acoperișuri tip terasă cu acoperișuri tip șarpantă sau refacerea acoperișurilor vechi tip șarpantă;

- izolații termice și hidro la fațade și terasele imobilelor;

- refacerea fațadelor imobilelor (îndepărtarea placajelor care se desprind de pe fațade și înlocuirea cu alte placaje noi, fie îndepărtarea completă a placajelor și astuparea rosturilor cu spumă, retencuire, zugrăvire, alte soluții tehnice cât și refacerea fațadelor unde există tencuială și ornamente).



GHID JURIDIC

Legea locuinței nr. 114/1996
- Extras -

CAPITOLUL III. Închirierea locuințelor

Art. 21. - Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și va cuprinde:

- adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- suma plătită în avans în contul chiriei;
- locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor;
- obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;



- inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- data intrării în vigoare și durata;
- condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- alte clauze convenite între părți.

Art. 22. - Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, care:

- obligă chiriașul să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează pe proprietar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 23. - În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

Art. 24. - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile;
- la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriașului.

Art. 25. - Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art. 26. - Chiriașul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută, numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere principal.

Beneficiarul contractului de subînchiriere nu se poate prevala de nici un drept împotriva proprietarului și nici asupra oricărui titlu de ocupare.

Contractul de subînchiriere, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale.

Art. 27. - În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă după caz:

- a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;
- c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

Art. 28. - Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).

Art. 29. - Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- d) să predea proprietarului locuința în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.

Obligațiile chiriașului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul subînchirierii locuinței.

Art. 30. - În cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, lucrările pot fi executate de către chiriași în contul proprietarului, reținând contravaloarea acestora din chirie.

Chiriașul va putea executa aceste lucrări, dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau a locuinței și numai atunci când proprietarul, la sesizarea scrisă a chiriașului, nu a luat măsuri de executare a lucrării, în termen de 30 de zile de la data sesizării.

Art. 31. - Chiria practică pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

Art. 32. - Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele aflate în proprietatea statului se stabilește prin lege specială. Chiria maximă pentru aceste locuințe se diferențiază pe categorii de localități și pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și a taxelor locale pentru terenuri.

Art. 33. - Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, cu avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinței.



**FEDERAȚIA ASOCIAȚIILOR DE LOCATARI
TIMIȘOARA**
vă urează Paște fericit!
HRISTOS A ÎNVIAT!

COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 49, Martie 2010
Petru Olariu
Miriam Lazăr
Anca Moțica
Anamaria Soplontjai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara
Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194
Tel./Fax: 0256/201237, 0356/401903
E-mail: falt@falt.ro
[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)

Program cu publicul

Luni	9-13	
Marti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	

