

MEMORIU

Reprezentam persoanele fizice si juridice (proprietari, chiriasi si angajati) afectate de amendamentele la **Legea 212/2022** introduse prin **Legea 243/2023**, respectiv **art. 10 (7) prin care este interzisa orice activitate comerciala in imobilele incadrate, pe listele primariilor, cu grad seismic I si II.**

Anul trecut in luna iulie 2022 a fost publicata in Monitorul Oficial **Legea 212/2022** prin care Statul Roman incearca sa solutioneze problema imobilelor cu risc seismic ridicat si care reglementeaza in detaliu (inclusiv normele metodologice) modul prin care se va trece la realizarea consolidarilor, lege salutata si asteptata, de altfel, de toata lumea.

Insa in data de 20 iulie 2023 Parlamentul a modificat-o prin **Legea 243/2023, puternic discriminatorie, si care a produs un grav impact negativ atat din punct de vedere economic, cat si social.** Astfel prin amendamentele propuse si sustinute de catre deputatul Alfred Simonis (PSD) si Diana Stoica (USR), **a fost interzisa orice fel de activitate comerciala in imobilele cu risc seismic gradul I si gradul II, argumentand ca acesta e motivul pentru care locatarii nu vor sa faca consolidarea imobilului!!!**

Aceasta modificare a fost introdusa in graba, fara sa aiba un studiu de impact bine documentat prin care sa se stabileasca ce efecte vor produce modificarile legislative asupra agentilor comerciali – firme mici si mijlocii cat si a numarului de someri care vor aparea ca efect al aplicarii al acesteia in actuala forma:

In prezent numai in Bucuresti sunt catalogate pe lista PMB 382 imobile aflate in Risc seismic gradul I si 455 in Risc seismic gradul II, adica **827 de imobile!!!** Lista va creste exponential odata cu realizarea expertizelor asupra tuturor celorlalte imobile construite anterior anului 1977, ajungand la peste 2000 de imobile. Pana in prezent se poate estima un numar de aproximativ **2000 de spatii**

comerciale care vor fi inchise exact in centrul Capitalei si 30.000 – 40.000 de angajati care vor deveni someri.

Atragem atentia ca Nu a fost realizat niciun studiu serios de impact asupra pagubelor suferite de agentii economici:

- credite bancare in derulare,
- credite comerciale de la furnizori,
- stocul de marfa depreciat,
- utilaje si echipamente ramase fara obiect de activitate si neamortizate
- pierderea vadului comercial deja creat,
- pierderea personalului calificat.

Si, in mod special, socul creat pe piata muncii prin aparitia unui numar de **zeci de mii de someri** care nu vor putea fi absorbiti rapid, situatie care ar fi trebuit in primul rand analizata de Ministerul Muncii si Justitiei Sociale.

Totodata nu exista niciun paragraf in tot textul legii prin care sa fie prevazute **despagubiri pentru agentii economici care vor intra in faliment si care nu au nicio culpa pentru ca parlamentul decide incetarea activitatii lor comerciale inopinat.**

In actuala formulare, Legea 212/2022 este discriminatorie referitor la dreptul de proprietate: proprietarii spatiilor cu destinatia de locuinta nu sunt afectati decat pe perioada de consolidare efectiva (atunci cand se va realiza), in timp ce **proprietarilor spatiilor comerciale din aceleasi imobile li se interzice inchirierea inca de la aparitia legii, pe termen nedefinit** (fiindca nu exista o data certa la care isi vor putea exercita dreptul deplin de proprietate).

Anormalitatea acestei legi consta si in faptul evident, ca sunt interzise activitatile comerciale de orice natura in imobilele proprietate privata incadrate in risc seismic **RsII**, in timp ce imobilele aflate in proprietatea statului- inclusiv spitale sau unitati de invatamant aflate in risc seismic **RsII!!!** si care pun in pericol viata

oamenilor – functioneaza nestingherit si au termen de peste 2 ani sa-si realizeze expertiza si solutiile de consolidare!!!

(din datele puse la dispozitie de Ministerul Educatiei, la data de 13.10.2023, **sunt 62 de imobile incadrate in Rsl si 793 in RslI aflate in proprietatea sau administrarea acestui minister si in care se invata in prezent!!!**) Conform Digi 24 sunt **75 de spitale sunt încadrate în clasa de risc seismic 1 și 2.**

Un alt aspect, la fel de important, este faptul ca fondurile alocate de la bugetul statului sau de la consiliile locale pentru finantarea consolidarilor nu sunt certe, neexistand o planificare judicioasa a acestora.

Totodata, spatiile aflate in proprietatea statului vor avea cu siguranta prioritate in obtinerea acestor fonduri, astfel la aceste incerte fonduri alocate, proprietarii particulari vor avea acces poate peste 5-10 ani.

Intr-un bloc locuiesc sute (!!!!) de persoane care sunt expuse zilnic timp de 365 zile/an unui real pericol **in cazul unui cutremur, evacuarea, mai ales de la etajele superioare fiind aproape imposibila intr-un timp rezonabil.** In timp ce spatiile comerciale functioneaza intre 8-12 ore zilnic $\frac{1}{3}$ sau $\frac{1}{2}$ din zi de regula 6 zile/saptamana.

Aglomerarile de persoane se inregistreaza, de obicei, doar in localuri si numai in cele doua seri de weekend, iar **evacuarea din aceste spatii se poate face in cateva secunde pentru ca se afla la parterul imobilelor.**

Astfel, in cazul imobilelor cu pericol seismic ridicat, **riscul unui locatar este de cateva zeci de ori mai mare decat al unui client si cu toate acestea legea interzice activitatile comerciale!**

In Capitala legea nu va putea fi pusa in practica in mod real, deoarece exista foarte putini experti tehnici atestati MLPAT care sa poata expertiza si elabora rapid solutii de consolidare, lucru care va dura cel putin 2-3 ani. Acelasi lucru este valabil si pentru inginerii proiectanti care vor avea nevoie de alti cativa ani pentru a realiza partea de proiectare.

Pentru toate aceste imobile, **Autorizatia de Construire se poate obtine numai de la Directia Urbanism a PMB, fiind singura autorizata pentru**

asemenea acte, deoarece majoritatea acestor imobile se gasesc in zone protejate conform PUG-ului P.M.B. Aceasta situatie va prelungi la nesfarsit perioada autorizarii datorita numarului mic de angajati ai respectivei directii (astazi se obtine autorizatia intre 6 luni si un an).

In conditiile in care demersurile acestor lucrari ar incepe din acest moment, va dura intre 5-10 ani sa se incheie intreg acest proces, iar preturile pentru consolidare vor creste necontrolat datorita insuficientei firmelor specializate in acest tip de lucrari.

Astfel prin aplicarea acestei Legi, abuzive, ilogice si total neconstitutionala, centrul Bucurestiului se va goli si va capata un aspect dezolant, iar „rechinii imobiliari” vor profita de grava situatie in care se vor gasi proprietarii si **vor putea cumpara aproape gratis intreg centrul Bucurestiului.**

De asemenea, prin introducerea acestor norme este afectat principiul securitatii juridice, dispozitiile legale fiind lipsite de caracterul predictibil si previzibil (cerinte esentiale retinute de jurisprudenta Curtii Constitutionale), subiectii de drept carora li se adreseaza fiind in deplina confuzie.

Referitor la aspectele de mai sus, **Curtea Constitutionala a retinut** intr-una din hotărârile sale recente (Decizia nr.295/18.05.2022) faptul **că “principiul previzibilității impune autorităților publice să reglementeze relațiile sociale prin adoptarea de acte normative previzibile și care să asigure securitatea juridică a destinatarilor acestora.** Lipsa unor asemenea exigente ale normelor juridice determină o nesiguranță a raporturilor juridice care poate avea ca efect vătămarea drepturilor subiecților de drept vizați de ipoteza normei legale. De asemenea, **asigurarea securității juridice trebuie avută în vedere cu mai mare strictete in cazul regulilor cu implicații si consecinte financiare”** (pct.36 din Decizie).

Or, în situația de față se observă în mod clar cum adoptarea acestui amendament nu a avut un caracter previzibil in sensul determinat de Curtea Constitutionala. Astfel, așa cum am arătat mai sus prin adoptarea O.G. nr.6/2023 nu s-a urmărit în vreun fel afectarea activității desfășurate de agenții economici in

cladirile de risc seismic RslI – dupa cum rezulta chiar din cuprinsul Notei de fundamentare.

Prin introducerea dispozitiilor art. 10 alin. 7 din Legea nr. 243/2023 se ajunge intr-o situatie pe care niciun destinatar al acestor norme nu putea in mod diligent sa o prevada, generand pe aceasta cale o stare de insecuritate asupra subiectilor vizati.

Mai mult decat atat, apare de neinteles cum atat anterior (prin raportare la O.G. nr.20/1994 modificata prin Legea nr.84/2015, Legea nr.282/2015, Legea nr.223/2018, Legea nr.170/2019, Legea nr.37/2022 , Legea nr.212/2022 si O.G.nr.6/2023) cat si in prezent (pana la intrarea in vigoare a Legii nr.243/2023) legiuitorul nu s-a referit niciodata la procedura de consolidare a **cladirilor cu risc seismic II**, (*"care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradari structurale majore, dar la care pierderea stabilitatii e putin probabila"*), toate dispozitiile legale in materie vizand exclusiv imobilele de risc I seismic.

Pe această cale, amintim faptul ca prin aplicarea dispozitiilor art.10 alin.7 din Legea nr.212/2022 se ajunge la o ingerinta asupra exercitării dreptului de proprietate, ajungându-se în ipoteza imposibilitatii de a dispune de bun ca urmare a unei masuri care nu se bucura de un caracter proportional raportat la situatia urmarita prin adoptarea O.G. nr.6/2023.

Art. 44 din Constitutie garanteaza proprietatea privata iar acest drept fundamental se extinde si asupra folosintei bunului. In actuala situatie se limiteaza dreptului de proprietate pe termen nedeterminat fara ca in prezent sa fie justificata prin vreo stare de calamitate. Drepturile fundamentale prevazute in Constitutie nu pot fi inlaturate prin simpla decizie a unei masuri legislative impredictibile si neanalizate temeinic.

Se poate constata cu usurinta ca in actuala forma, adica prin introducerea art.10(7), **legea nu va putea asigura in fapt protectia locatarilor atat timp cat acestia vor putea locui in aceste imobile si vor fi expusi in permanenta riscului seismic,ci va duce doar la falimentarea agentilor economici din respectivele imobile!**

PROPUNEM URMATOARELE MODIFICARI:

- Sa fie acordat acelasi termen de expertizare, proiectare si de incepere a consolidarii pentru imobilele proprietate privata (inclusiv a spatiilor comerciale) ca si pentru cladirile aflate in proprietatea statului;
- Pana la finalizarea expertizelor, a proiectelor de consolidare si a obtinerii finantarii spatiile comerciale sa functioneze in acelasi regim ca locatarii, urmand ca acestea sa-si inchida doar la inceperea consolidarii efective.
- Eliminarea incadrarii Rs II din cuprinsul legii avand in vedere ca ele nu prezinta un pericol similar cu imobilele Rsl.
- Sanctionarea proprietarilor sau asociatiilor de proprietari care nu realizeaza expertizarea, proiectarea si consolidarea in termenele stabilite de lege, inclusiv prin interzicerea comodatului, închirierii, oricăror spatii inclusiv comerciale. (deci delimitarea fără echivoc a proprietarilor de buna-credința si rea-credința, aplicabila clădirilor încadrate RS I si RS II)
- Afisarea obligatorie a gradului de risc seismic pe fatada cladirilor, si introducerea in contractele de inchiriere/comodat, concesiune, inclusiv autorizatie de functionare a mentiunii starii actuale a imobilului)

Va rugam sa analizati cu atentie memoriul nostru, sa mediatizati punctul nostru de vedere si sa interveniti la toate institutiile statului pentru a elimina aceasta prevedere neconstituțională, retroactivă, profund imorală, discriminatorie și o ingerință nejustificată și disproporționată în dreptul de proprietate privată al particularilor sau al unităților administrativ teritoriale.

Surse:

-
1. https://edu.ro/situatii_de_urgenta
 2. <https://www.digi24.ro/stiri/actualitate/sanatate/video-75-de-spitale-sunt-incadrate-in-clasa-de-risc-seismic-1-si-2-iar-autoritatile-nu-au-o-strategie-cum-arata-3-dintre-ele-2258447>
 3. Ordonanța nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente
 4. (În vigoare de la 28 ianuarie 1994 până la 28 iulie 2022, fiind abrogat și înlocuit prin Lege 212/2022)
 5. Legea nr. 84/2015 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente
 6. Legea nr. 282/2015 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente
 7. Legea nr. 223/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente
 8. Legea nr. 170/2019 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente
 9. Legea nr. 37/2022 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente
 10. Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor
 11. Ordonanța nr. 6 din 18 ianuarie 2023 pentru modificarea Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor
 12. Legea nr. 243/2023 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2023 pentru modificarea Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor

MEMORIUL

se va trimite catre:

1. PRESEDINTE / PRESEDINTIE
2. GUVERN – Prim Ministru
3. PARLAMENT: CAMERA DEPUTATILOR si SENAT
 - ❖ Comisii din cadrul CAMEREI DEPUTATILOR:
 - Comisia pentru buget, finante si banci
 - Comisie pentru Administratie publica si amenajarea teritoriului
 - Comisia pentru industrii si servicii
 - Comisia pentru invatamant
 - Comisia pentru sanatate si familie
 - Comisia juridica de disciplina si imunitati
4. AVOCATUL POPORULUI
5. MINISTERUL DEZVOLTARII, LUCRARILOR PUBLICE SI ADMINISTRATIEI
6. PMB + PRIMARII DE SECTOR
7. MINISTERUL MUNCII
8. CONSILIUL ECONOMIC SI SOCIAL DE PE LANGA GUVERNUL ROMANIEI