

Către: Parlamentul României, Camera Deputaților

Comisia pentru buget, finanțe și bănci

Comisia pentru politică economică, reformă și privatizare

Comisia pentru industrii și servicii

Comisia pentru administrație publică și amenajarea teritoriului

Comisia juridică, de disciplină și imunități

Spre știință: domnului Marcel Ciolacu, Președinte

Ref. Propunere legislativă privind aplicarea unor scutiri de la plata chiriei pentru perioada aferentă stării de urgență – Plx 134

2 aprilie 2020

Stimate doamne/Stimați domni deputați,

Cu privire la Propunerea legislativă privind aplicarea unor scutiri de la plata chiriei pentru perioada aferentă stării de urgență, înregistrată la Camera Deputaților pentru dezbateri cu nr. Plx 134, vă transmitem alăturat poziția Coaliției pentru Dezvoltarea României (CDR) însoțită de un set de amendamente pe care vă rog să o aveți în vedere în cadrul dezbaterilor în comisiile de specialitate pentru avize și respectiv pentru raport.

1. Lipsa de adecvare în raport cu problema intenționează să o rezolve

Măsurile propuse în cadrul inițiativei nu țin cont de complexitatea și multitudinea de scenarii potențiale ale relațiilor locatar-proprietar:

- Chiriașii sunt scutiți de la plata chiriei, indiferent dacă activitatea lor este întreruptă sau doar restricționată - fără nicio distincție.

- A fi

proprietar, adică a deține și a da spre închiriere proprietăți comerciale, este o afacere ca oricare alta - companiile imobiliare au angajați, plătesc impozite și contribuții, au fluxuri de numerar, împrumuturi bancare și sunt afectate deja de COVID-19 ca orice alte întreprinderi și având și ei, de fapt, la rândul lor, nevoie de protecție. Unele dintre aceste societăți imobiliare sunt entități listate și trebuie să se ocupe de creditori și deținători de obligațiuni față de care au

mai multe obligații și legături care ar putea fi încălcate cu ușurință ca urmare a acestei inițiative legislative. În cazul în care un centru comercial devine insolvent, acest lucru ar duce la închiderea acestuia, ceea ce ar duce mai departe la eliminarea a sute de magazine și la mii de oameni rămași fără loc de muncă. Și asta este doar pentru un singur centru comercial.

- Nu există nicio distincție între diverse tipuri de proprietăți comerciale - vânzare cu amănuntul, birouri, logistică și industriale. Chiriașii din fiecare dintre aceste proprietăți sunt destul de diferiți, fiind afectați foarte diferit de criza COVID.

- De exemplu, în ceea ce privește spațiile de birouri - unele companii continuă să opereze din birourile închiriate și au doar partial sau deloc o politică de management al forței de muncă (WFM). Unele companii IT își folosesc spațiile de birou pentru a-și găzdui echipamentele IT care sunt funcționale în prezent la capacitate maximă. În ceea ce privește spațiul logistic, unii dintre chiriași care folosesc astfel de spații - de ex. magazinele online, au fost puțin afectate, unele dintre ele având de fapt o activitate crescută comparativ cu perioada anterioară crizei. Ce se întâmplă cu magazinele / mărcile care au vânzări online și folosesc spațiile dintr-un centru comercial pentru a desfășura astfel de activități online? Dar restaurantele care continuă să funcționeze și să facă livrări la domiciliu? Ei își continuă activitatea și fac o cifră de afaceri folosind spațiile, de ce ar trebui să fie scutite total de chirie?

- Este posibil ca unii proprietari și chiriași să fi fost de acord cu alte soluții pentru aceste situații - înainte de criză sau după apariția acesteia, dar înainte de intrarea în vigoare. Cum vor fi impactate aceste aranjamente?

- Marfa celor mai mulți chiriași este încă în spațiile închiriate, astfel, chiar dacă magazinele sunt închise publicului, spațiile sunt încă folosite ca depozite

- Pe lângă chirie, chiriașii din proprietăți comerciale datorează și taxa de serviciu. Ce se întâmplă cu aceasta? Proprietarii mai trebuie să asigure servicii și utilități în centrul comercial / birou; de exemplu securitatea, deoarece marfa și mobilierul chiriașului sunt încă în incintă; iluminat, încălzire în zonele comune; întreținerea tuturor acestor sisteme, etc. Pentru acest motiv, se impune ca locatarii prevăzuți la art.1 să datoreze și să achite în continuare locatarilor costurile și cheltuielile prevăzute în sarcina acestora în contractele de închiriere (inclusiv taxa pe servicii), altele decât chiria, inclusiv pe perioada în care activitatea este întreruptă ca urmare a măsurilor dispuse de autorități.

- Locatarii și proprietarii sunt parteneri - unul nu poate funcționa fără celălalt. Ei au negociat, au convenit asupra unor termeni și se bazează pe astfel de aranjamente contractuale și pe cadrul legal pentru a face față acestor situații (în marea majoritate a contractelor de închiriere există o clauză de forță majoră). Chiar și într-o situație de diferend, intervenția unui terț, în afară de instanțele de judecată, nu este ceea ce părțile au convenit și astfel sunt inoportune. Cea mai bună modalitate de a face față impactului COVID-19 este de la caz la caz - ținând cont de specificul fiecărei proprietăți și de situația particulară a fiecărui locatar și proprietar, întrucât este practic imposibil de tratat într-un mod adecvat și corect toate complexitățile și multitudinea de situații reale.

- De

asemenea, prezentul proiect de lege propune scutirea pentru cel mult 90 de zile pentru operatorii economici care sunt parte în următoarele forme de contracte:

1. contracte de concesiune, așa cum sunt reglementate prin OUG 54/2006, OUG 57/2019 sau prin alte acte normative care privesc contracte de concesiune pentru bunuri proprietate publică și privată, în care operatorii economici au calitatea de concesionar.
2. Contracte de asociere în participațiune, reglementate de Codul Civil și Codul fiscal.
3. Contractele de utilizare zonă drum așa cum sunt reglementate de OG 43/1997 dar și de prevederile generale ale Codului civil

Durata acestor contracte se va prelungi în mod corespunzător cu durata în care operatorii economici respectivi au fost scutiți de la plata sumelor datorate.

2. Inegalitatea tratamentului și lipsa de înțelegere a efectelor inițiativei

Inițiativa nu prevede măsuri temporare (cum ar fi amânarea obligațiilor, ceea ce iau în considerare alte inițiative similare de sprijin), ci anularea definitivă și irevocabilă a obligațiilor în detrimentul companiilor private care nu beneficiază de sprijin proporțional. Există o multitudine de efecte secundare pe care această inițiativă le-ar declanșa - de ex. societățile imobiliare care nu își mai achită datoriile față de creditorii lor, ajungând în insolvență și astfel provocând închiderea mall-urilor, evacuarea chiriașilor etc. Măsurile de sprijin, în general, și în special cele cuprinse în inițiativă, nu ar trebui luate fără a înțelege pe deplin impactul măsurilor asupra tuturor părților interesate. Inițiativa are ca scop sprijinirea chiriașilor împotriva dificultăților financiare, dar îi poate împinge pe proprietari în insolvență. Nu se ia în considerare impactul negativ al măsurilor propuse asupra proprietarilor. A fi proprietar sau, cu alte cuvinte, o companie imobiliară, este o afacere ca oricare alta - companiile imobiliare au angajați, plătesc impozite și contribuții, au fluxuri de numerar, împrumuturi bancare și sunt deja afectate de COVID-19 ca orice alte întreprinderi. Nu se pot lua măsuri pentru o situație care afectează ambele părți într-o relație contractuală și ambele entități private și să acorde atenție numai impactului pozitiv pentru o parte și ignorând impactul negativ asupra celeilalte părți. În plus, inițiativa propune abordări disproporționate și nedrepte, chiriașii fiind scutiți de chirie (în întregime) chiar și într-o situație în care activitatea lor a fost parțial afectată.

3. Măsura inoportună și impactul negativ asupra încrederii și percepției investitorilor

România are un cadru legal aplicabil la nivel național și la nivelul UE care reglementează situația prezentată. Cadru legal existent conține toate instituțiile și mecanismele necesare pentru a face față acestor situații (pandemiei COVID-19) - forță majoră, greutate, caz fortuit, suspendarea obligațiilor etc. De asemenea, România are un sistem judiciar - instanțe comune și de arbitraj care ar trebui să se ocupe, pe baza cadrului legal existent și a aranjamentului contractual între părți, de orice conflict între chiriași și proprietari în legătură cu interpretarea legii cu privire la impactul COVID-19. Atât chiriașii, cât și proprietarii au încheiat contracte de închiriere bazându-se pe prevederile din aceste contracte (ce tratează astfel de situații de criză care prevăd forță majoră, suspendarea activității etc.), pe dispozițiile legale în vigoare și pe sistemul judiciar în caz de litigii. În plus, toate companiile, investitorii și instituțiile financiare se bazează pe cadrul legal în vigoare atunci când investesc și se așteaptă ca regulile jocului să nu fie schimbate, odată ce au fost convenite. Adoptarea inițiativei ar avea un impact negativ asupra încrederii investitorilor din România și ar descuraja investițiile suplimentare.

Impactul asupra fluxurilor de capital ale chiriașilor și proprietarilor este disproporționat: chiriașii ar fi scutiți de plata chiriei cu un impact imediat, în timp ce proprietarii ar beneficia de reduceri fiscale ce ar putea fi eșalonate pe perioade foarte lungi de timp. Măsura nu deteriorează doar climatul investițional ci afectează în mod direct și valoarea clădirilor: măsura ar duce la scăderea încasărilor locatarilor, indicator ce determină valoarea de piață a clădirilor. Acest element va afecta în mod negativ accesul la capital al proprietarilor de clădiri atât pe piața bancară cât și pe piața de capital.

4. Neconstituționalitatea măsurii de scutire a plății chiriei

Prin această inițiativă legislativă se încalcă atât prevederile Decretului Președintelui României nr. 195/2020, precum și o serie de prevederi din legea fundamentală, precum art. 45 (Libertatea economică), art. 135 (Economia de piață), art. 44 (Dreptul de proprietate – inclusiv prin raportare la art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția de la 1950 pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale – „CEDO”) sau art. 16 (Egalitatea în drepturi):

- Potrivit art. 45 din Constituție, accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora în condițiile legii sunt garantate. Prin măsura dispusă se intervine în mod nejustificat în raporturile contractuale stabilite în mod liber între părți, în ciuda faptului că dreptul civil prevede instituțiile juridice necesare adresării unei situații neprevăzute precum cea actuală (mecanismele forței majore, cazului fortuit, impreviziunii, etc.). Mai mult, potrivit art. 135 din legea fundamentală, „Economia României este economie de piață, bazată pe libera inițiativă și concurență”, Statul fiind obligat să asigure *„libertatea comerțului, protecția concurenței loiale, crearea cadrului favorabil pentru valorificarea tuturor factorilor de producție”*.
- Art. 44 din Constituție și Art. 1 Protocolul nr. 1 la CEDO (aplicabil în lumina art. 20 din Constituția României) protejează dreptul la proprietate, acesta fiind încălcat atât prin privarea proprietarilor de beneficiul chiriei (ce intră în sfera noțiunii de „proprietate” în sensul art. 44 din Constituție), cât și prin faptul că proprietarii sunt forțați să pună la dispoziție spațiile din cadrul complexelor comerciale (care sunt indisponibilizate din perspectiva proprietarilor, putând totuși fi folosite de chiriași pentru alte scopuri precum depozitare, comerț electronic, etc.), fără a primi orice remunerație în schimb. Astfel, proprietarii sunt privați de folosința spațiilor în mod gratuit, fiindu-le încălcat astfel dreptul de proprietate privată asupra bunurilor respective.
- Art. 16 din Constituție și art. 14 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului și de art. 1 din Protocolul Adițional nr. 12 la CEDO (aplicabile în lumina art. 20 din Constituție) protejează egalitatea în drepturi și interzic discriminarea, stipulând că toate persoanele sunt egale în fața legii și a autorităților publice, fără privilegiu și fără discriminări. Contractul de locațiune este un contract sinalagmatic, oneros, ce se bazează pe existența unor obligații interdependente, respectiv predarea folosinței bunului și plata chiriei. Contextul actual cauzat de pandemia Covid-19 a generat o serie de situații absolut imprevizibile și inevitabile pentru ambele părți – atât proprietarii, cât și chiriașii. Măsura privind scutirea de plata chiriei plasează întreg riscul generat de aceste situații în sarcina proprietarului, care este privat de folosința spațiului său (ce rămâne ocupat de bunurile chiriașului și nu poate fi

utilizat în alt scop), fără a încasa orice remunerație. În acest mod se generează un grav dezechilibru între cele două părți, fiind încălcată egalitatea în drepturi a celor două părți prin favorizarea nejustificată și discriminatorie a chiriașului în dezavantajul proprietarului, deși ambele părți sunt persoane juridice române, plătitoare de taxe și impozite, deopotrivă afectate de pandemia de COVID-19 și măsurile legislative și administrative adoptate în acest context.

Art. 53 din Constituție impune o serie de condiții cumulative ce trebuie respectate pentru ca limitarea oricărei libertăți fundamentale să fie permisă (măsura să fie instituită prin lege, să urmărească un obiectiv legitim, să fie adecvată, necesară și proporțională, să nu aducă atingere însăși existenței dreptului și **să fie aplicată în mod nediscriminatoriu**). După cum s-a statuat în jurisprudența Curții Constituționale, neîndeplinirea uneia dintre aceste condiții determină neconstituționalitatea restrângerii exercițiului unor drepturi. Totodată, remarcăm că, prin instituirea stării de urgență pe teritoriul României, nu s-a derogat de la aceste prevederi, stipulându-se clar în art. 2 că exercițiul unor drepturi fundamentale este restrâns „proporțional cu gradul de realizare al criteriilor prevăzute de art. 4 alin. (4)”.

Prin măsurile propuse a fi adoptate, libertatea economică și dreptul de proprietate sunt restrânse până la suprimare printr-o intervenție nepermisă a statului în circuitul economic. Mai precis:

- **scopul** urmărit prin limitarea libertății economice a proprietarilor de spații comerciale și a dreptului de proprietate **nu este unul legitim**, întrucât se încearcă remedierea unor potențiale probleme de natură financiară ale chiriașilor direct afectați de măsuri luate în contextul pandemiei de COVID-19 prin crearea unor probleme financiare certe, profunde și complexe pentru proprietari;
- pentru considerente similare, **limitarea acestor drepturi și libertăți fundamentale nu este adecvată**, neputând duce la îndeplinirea scopului propus. Înlăturarea unora dintre consecințele economice negative suferite de o serie de operatori economici conduce doar la transferul consecințelor negative către alți operatori economici care sunt privați de sumele de bani la care ar fi fost îndreptățiți potrivit dispozițiilor legale și contractuale în contextul în care au la rândul lor alte obligații contractuale de onorat atât față de chiriași, cât și față de alte persoane;
- restrângerea libertății economice și a dreptului de proprietate **nu este strict necesară**, adică „*indispensabilă pentru îndeplinirea scopului*” conform jurisprudenței CCR (în sensul că este „*sarcina statului să găsească soluții*” și „*nu există o altă soluție pentru a salvarda valori ale statului care sunt puse în pericol*”). Statul român trebuie să găsească soluții pentru a ajuta întreprinderile aflate în dificultate fără a leza drepturile sau interesele legitime ale proprietarilor. Mai mult, există deja prevederi legale și de multe ori contractuale care reglementează modul de alocare a riscurilor contractuale, precum și posibilitatea de exonerare de la executarea unor obligații civile sau de echilibrare a contractelor în anumite circumstanțe excepționale;
- **limitările** aduse libertății economice sunt **disproporționate**, nerespectând, „*justul echilibru între interesele concurente pentru a fi corespunzătoare scopului urmărit*”, după cum a impus CCR în jurisprudența sa. Prin măsurile propuse a fi adoptate, nu au fost puse în balanță echilibrul dintre interesele concurente ale proprietarilor și chiriașilor, ci pur și simplu se propune transferul consecințelor negative din sarcina unor operatori economici către alți operatori aflați într-o poziție similară;

- Nu în ultimul rând, **măsura este profund discriminatorie**, pentru prin aceasta se favorizează o categorie economică (chiriașii) prin dezavantajarea nejustificată a altei categorii de agenți economici (proprietarii). Pe de o parte, măsurile de susținere a agenților economici ar trebui să fie acordate ambelor părți ale raporturilor contractuale afectate de contextul generat de pandemie (atât chiriașii, cât și proprietarii). Pe de altă parte, măsurile de susținere a unei categorii de agenți economici (chiriașii) ar trebui să fie acordate de Stat prin resursele Statului (susținute de la bugetul public), iar nu pe baza resurselor altor agenți privați (locatorii).

Mai mult, potrivit art. 1270 Cod civil, contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractate. Prin măsura impusă se contravine acestui principiu, încălcându-se voința părților, care au avut puterea de a reglementa inclusiv modul în care contractul este afectat în ipoteza ivirii unui caz de forță majoră precum pandemia. Art. 1272 Cod civil prevede că un contract valabil încheiat obligă și la toate urmările pe care practicile statornicite între părți, uzanțele, legea sau echitatea le dau contractului, după natura lui (cu alte cuvinte, contractul este legea părților). Acest articol consfințește un principiu fundamental, al echității și echilibrului contractual dintre părți. Prin măsura propusă se adoptă o poziție complet inechitabilă, în care întreg riscul și prejudiciul cauzat de evenimentul extraordinar care ne afectează pe toți este suportat de către proprietar, în ciuda faptului că nu poartă nicio vină în producerea acestuia, cu atât mai mult cu cât chiriașul continuă să beneficieze într-o oarecare măsură de spațiul închiriat.

5. Măsura de scutire de la plata chiriei încalcă acordurile bilaterale privind promovarea și protejarea reciprocă a investițiilor

O mare parte din proprietarii spațiilor comerciale din România sunt investitori străini, provenind din state cu care România a încheiat acorduri bilaterale în vigoare privind promovarea și protejarea reciprocă a investițiilor. Or, scutirea chiriașilor de la plata chiriei și privirea investitorilor străini (proprietari ai spațiilor comerciale) de aceste venituri echivalează cu încălcarea obligațiilor asumate de România de a asigura un tratament just și echitabil investitorilor străini și de a nu împiedica prin măsuri nerezonabile funcționarea investitorilor străini.

Or, o astfel de încălcare a obligațiilor de către Statul Român poate atrage inițierea de către investitorii străini a unor proceduri internaționale vizând protejarea investițiilor, spre exemplu în conformitate cu regulile Centrului Internațional pentru Reglementarea Diferendelor relative la Investiții.

Alocarea riscurilor ar trebui reglementată pe baza principiului de distribuire a riscului și pe o perioadă determinată de timp, evitându-se alocarea exclusivă a riscurilor către locator. În cazul în care locatorilor li se va solicita să suporte exclusiv realocarea riscului contractual, acest lucru constituie o lipsire de dreptul acestora de proprietate, fără o compensare prealabilă și rezonabilă din partea Guvernului României. Compensațiile ar trebui oferite pe baza aceluiași principii aplicabile în cazul exproprierilor, iar nu pe principiul unui ajutor de stat, deoarece efectele disruptive sunt cauzate de către stat.

În raport cu cele menționate, vă transmitem în anexă propuneri pentru amendarea proiectului de lege și rămânem la dispoziție pentru eventuale completări.

Cu considerație,

Anca Damour

Leader Grup de lucru Consumatori și Concurență

Nr.	Forma din proiect	Forma propusă	Motivare
1.	<p>Art. 1 – Locatarii, operatori economici, profesioniști și autoritățile publice și entitățile juridice de drept privat, a căror activitate a fost întreruptă sau restrânsă prin aplicarea unor acte ale autorităților publice în perioada de aplicare a stării de urgență pot suspenda la cerere, fără plata de dobânzi și alte penalități asemănătoare plata chiriei pentru folosința imobilelor înregistrate ca sedii sau puncte de lucru.</p>	<p>Art. 1 – (1) Locatarii, operatori economici, profesioniștii și autoritățile publice și entitățile juridice de drept privat, a căror activitate a fost întreruptă sau restrânsă prin aplicarea unor acte ale autorităților publice în perioada de aplicare a stării de urgență sunt scutiți de la plata chiriei pentru folosința imobilelor înregistrate ca sedii sau puncte de lucru pot amana la cerere, fără plata de dobânzi și alte penalități asemănătoare, pe durata stării de urgență, plata chiriei pentru folosința imobilelor înregistrate ca sedii sau puncte de lucru.</p> <p>(2) Locatorii vor negocia cu locatarii prevazuti la art. 1 a caror activitate nu a fost interupta ci restransa ca urmare a aplicarii unor acte ale autorităților publice în perioada de aplicare a stării de urgență în vederea adaptarii clauzelor contractelor de inchiriere pe durata stării de urgenta, cu luarea in considerare a condițiilor exceptionale generate de starea de urgenta, si cu respectarea principiului echilibrului contractual.</p> <p>(3) Prin restrângerea activității operatorilor economici și profesioniștilor se înțelege reducerea încasărilor din activitatea desfășurată în spațiile închiriate cu cel puțin 25% față de media încasărilor din ultimele trei luni anterioare decretării stării de urgență.</p> <p>(4) Notiunea de chirie in sensul prezentei legi nu include si alte costuri si cheltuieli prevazute in sarcina locatarilor prin contractele de inchiriere (inclusiv taxa pe servicii).</p>	<p>Considerăm că se impune o clarificare in sensul in care plata chiriilor trebuie amanata, si nu suspendata. Suspendarea are ca efect „inghetarea” platii chiriilor pe durata starii de urgenta, avand drept consecinta directa lipsirea totala a proprietarilor de orice venit pe aceasta perioada.</p> <p>In plus, masura amanarii de la plata chiriei nu poate sa vizeze ambele categorii de chiriasi, respectiv nu se poate aplica acelasi tratament pentru chiriasii a caror activitate a fost intrerupta versus cei a caror activitate a fost restransa. Sfera persoanelor vizate de acest articol 1 ar trebui reprezentată strict de locatorii a căror activitate a fost total întreruptă. În celelalte cazuri de restrângere a activității, aceștia au prestat în continuare o activitate comercială în spațiile închiriate, astfel încât este inechitabil să nu achite deloc chirie pe durata stării de urgenta pentru spațiile folosite, fie și numai în scopul depozitării unor echipamente sau obiecte de inventar. O astfel de abordare ar însemna lipsirea locatorului de folosința spațiilor închiriate, corelată cu imposibilitatea de a incasa chiria pentru locatia respectiva. Cu alte cuvinte, în timp ce locatorul își execută obligațiile contractuale, locatarul este exceptat de la executarea obligațiilor sale.</p> <p>De asemenea, in contractele de inchiriere incheiate intre profesioniști, exista o practica</p>

Nr.	Forma din proiect	Forma propusă	Motivare
			<p>variata in ceea ce priveste calcularea chiriilor, mai ales in situatiile in care chiria este compusa dintr-o suma fixa la care se adauga un procent din incasarile realizate in spatiul inchiriat. Astfel, locatarii a caror activitate a fost restransa vor beneficia automat de o reducere a chiriei, prin simpla aplicare a mecanismului contractual.</p> <p>Desi nu se poate stabili o regula unanima pentru toti locatarii a caror activitate a fost restransa, consideram oportun ca legiuitorul sa introduca obligatia renegocierii, similar mecanismului prevazut in alin 2 al art. X din OUG nr. 29/2020.</p> <p>În mod suplimentar se impune definirea noțiunii de restrângere a activității.</p>
2.	<p>Art. 2 – Locatorii care nu încasează contravaloarea chiriei ca urmare a aplicării suspendării prevăzute la art. 1 sunt scutiți de la plata obligațiilor față de bugetul de stat aferente chiriilor neîncasate pe perioada stării de urgență și față de bugetele locale în privința impozitelor și taxelor pe clădiri și teren așa cum sunt definite prin TITLUL IX Impozite și taxe locale din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, care se datorează proporțional cu numărul de zile din anul 2020 cu excepția perioadei de</p>	<p>Art. 2 – Pana la incasarea contravalorii chiriei ca urmare a aplicării amanarii prevăzute la art. 1, locatorii nu vor fi obligati la plata obligațiilor față de bugetul de stat aferente chiriilor neîncasate pe perioada stării de urgență și față de bugetele locale în privința impozitelor și taxelor pe clădiri și teren așa cum sunt definite prin TITLUL IX Impozite și taxe locale din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare (inclusiv impozitele pe profit / venit, impozitele pe proprietate, taxele impuse de autoritatile locale cum ar fi taxa de drum).</p>	<p>Măsura de amanare a plății chiriilor are ca efect protejarea locatarilor a căror activitate a fost întreruptă ca urmare a măsurilor de aplicare a stării de urgență, cu afectarea gravă a activității și veniturilor locatarilor. Având în vedere că aceștia suportă în continuare costurile aferente operarii spațiilor închiriate / centrelor comerciale (de exemplu de mentenanță, costuri cu proprii angajați care se ocupă de managementul spațiilor închiriate, costuri cu asigurarea, dobanzi la credite, etc), se impune compensarea echitabilă a locatarilor, astfel încât, pe perioada amanarii la plata chiriilor (care va genera o acuta lipsa de lichiditate), aceștia să nu intre în</p>

Nr.	Forma din proiect	Forma propusă	Motivare
	aplicare a stării de urgență și suspendării plății chiriei pentru folosința imobilelor.		<p>imposibilitate de plăți și să nu iasă de pe piață ca urmare a neîncasării în totalitate a chiriilor.</p> <p>Prin urmare, propunem amanarea la plata impozitelor datorate de locatori, pana la momentul cand acestia vor incasa efectiv chiriile de la locatarii care beneficiaza de facilitatile oferite de aceasta lege.</p>

ANEXA 2

Propunere modificare a Ordonanței de urgență nr. 110/2017 privind Programul de susținere a întreprinderilor mici și mijlocii - IMM INVEST ROMÂNIA în vederea oferirii de sprijin întreprinderilor mici și mijlocii în ceea ce privește accesul la finanțare pentru plata chiriei

Prin Ordonanța de urgență nr. 29/2020 privind unele măsuri economice și fiscal-bugetare, Guvernul României a venit în ajutorul IMM-urilor prin oferirea de mai multe facilități menite să contracareze lipsa bruscă sau chiar indisponibilitatea de lichiditate, cauzată de răspândirea COVID-19 dar și de măsurile excepționale de primă urgență, cu caracter temporar - pe durata stării de urgență, ce s-au impus sau se vor impune, gradual, de autoritățile publice, pentru prevenirea răspândirii epidemiei. Una dintre aceste măsuri a fost modificarea Ordonanței de urgență nr. 110/2017 privind Programul de susținere a întreprinderilor mici și mijlocii - IMM INVEST ROMÂNIA în așa fel încât prin programul IMM INVEST ROMÂNIA societățile mici și mijlocii să poată obține finanțare garantată de statul român în limite mai mari și în cu o dobândă temporar susținută de la bugetul de stat, prin implementarea unei scheme de minimis.

Având în vedere înrăutățirea de la zi la zi a contextului social și economic, considerăm oportună adoptarea de noi amendamente pentru a (i) permite accesul la finanțare și a altor societăți active pe piață din sectoare diverse dar și (ii) clarifica anumite mențiuni din Ordonanța 110/2017:

Nr.	Forma din ordonanță	Forma propusă	Motivare
1.	Art. 3 alin (1) lit. a) - nu se află în dificultate în sensul pct. 20 și 24 din	Art. 3 alin (1) lit. a) - nu se află în dificultate în sensul pct. 20 și 24 din Comunicarea Comisiei -	Considerăm relevantă această clarificare privind condiția ca întreprinderea beneficiară să nu fie în dificultate, deoarece în forma actuală se putea interpreta ca o societate care momentul în care aplică pentru acest program se află în dificultate financiară cauzată de criza pandemică ar putea să-i fie

Nr.	Forma din ordonanță	Forma propusă	Motivare
	<p>Comunicarea Comisiei - Orientări privind ajutoarele de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor nefinanciare aflate în dificultate 2014/C 249/01, publicate în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria C, nr. 249 din 31 iulie 2014, respectiv: în cazul unei societăți cu răspundere limitată și a societăților pe acțiuni, atunci când nu a pierdut mai mult de jumătate din capitalul social în ultimii doi ani și mai mult de un sfert din acest capital în ultimele 12 luni, așa cum reiese din ultimele două situații financiare anuale ale societății, fac excepție start-up-urile care nu au nicio situație financiară anuală depusă; sau în cazul unei societăți în care cel puțin o parte dintre asociați sunt ținuți nelimitat pentru datoriile întreprinderii, atunci când nu a pierdut mai mult de jumătate din capitalul</p>	<p>Orientări privind ajutoarele de stat pentru salvarea și restructurarea întreprinderilor nefinanciare aflate în dificultate 2014/C 249/01, publicate în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria C, nr. 249 din 31 iulie 2014, respectiv: în cazul unei societăți cu răspundere limitată și a societăților pe acțiuni, atunci când nu a pierdut mai mult de jumătate din capitalul social în ultimii doi ani și mai mult de un sfert din acest capital în ultimele 12 luni, așa cum reiese din ultimele două situații financiare anuale ale societății, fac excepție start-up-urile care nu au nicio situație financiară anuală depusă; sau în cazul unei societăți în care cel puțin o parte dintre asociați sunt ținuți nelimitat pentru datoriile întreprinderii, atunci când nu a pierdut mai mult de jumătate din capitalul propriu în ultimii doi ani și mai mult de un sfert din acest capital în cursul ultimelor 12 luni, așa cum reiese din ultimele două situații financiare anuale ale societății, respectiv societate în nume</p>	<p>refuzată finanțarea, deși înainte de izbucnirea epidemiei COVID-19 respectiva întreprindere nu se afla în dificultate financiară.</p> <p>Această precizare este susținută și de Comisia Europeană prin Cadru temporar pentru măsuri de ajutor de stat de sprijinire a economiei în contextul actualei epidemii de COVID-19 (pentru mai multe detalii a se vedea https://ec.europa.eu/competition/state_aid/what_is_new/sa_covid19_temporary-framework_ro.pdf pagina 8).</p>

Nr.	Forma din ordonanță	Forma propusă	Motivare
	<p>propriu în ultimii doi ani și mai mult de un sfert din acest capital în cursul ultimelor 12 luni, așa cum reiese din ultimele două situații financiare anuale ale societății, respectiv societate în nume colectiv, societate în comandită simplă, societate în comandită pe acțiuni, fac excepție start-up-urile care nu au nicio situație financiară anuală depusă; sau IMM-ul nu se află în niciuna dintre următoarele situații: procedura de insolvență, procedură de executare silită declanșată de organele fiscale și/sau alți creditori, închidere operațională, dizolvare, lichidare, administrare specială sau concordat și nu îndeplinește criteriile din legislația națională pentru a fi supus unei proceduri de insolvență la cererea creditorilor, conform declarației pe propria răspundere, completată și semnată de beneficiarul finanțării;</p>	<p>colectiv, societate în comandită simplă, societate în comandită pe acțiuni, fac excepție start-up-urile care nu au nicio situație financiară anuală depusă; sau IMM-ul nu se află în niciuna dintre următoarele situații: procedura de insolvență, procedură de executare silită declanșată de organele fiscale și/sau alți creditori, închidere operațională, dizolvare, lichidare, administrare specială sau concordat și nu îndeplinește criteriile din legislația națională pentru a fi supus unei proceduri de insolvență la cererea creditorilor, conform declarației pe propria răspundere, completată și semnată de beneficiarul finanțării. De program vor beneficia întreprinderile care nu sunt în dificultate și/sau întreprinderile care nu erau în dificultate la 31 decembrie 2019, dar care s-au confruntat cu dificultăți sau au intrat în dificultate ulterior, din cauza epidemiei de COVID-19.</p>	

Nr.	Forma din ordonanță	Forma propusă	Motivare
2.	<p>Art. 3 alin (3) – Nu sunt eligibile pentru acordarea de garanții în cadrul programului întreprinderile mici și mijlocii din sectoarele/domeniile: intermediari financiare și asigurări, tranzacții imobiliare, activități de jocuri de noroc și pariuri, producție sau comercializare de armament, muniții, explozibili, tutun, alcool, substanțe aflate sub control național, plante, substanțe și preparate stupefiante și psihotrope, activități de închiriere și leasing, activități de investigare și protecție.</p>	<p>Art. 3 alin (3) – Nu sunt eligibile pentru acordarea de garanții în cadrul programului întreprinderile mici și mijlocii din sectoarele/domeniile: intermediari financiare și asigurări, tranzacții imobiliare, activități de jocuri de noroc și pariuri, producție sau comercializare de armament, muniții, explozibili, tutun, alcool, substanțe aflate sub control național, plante, substanțe și preparate stupefiante și psihotrope, activități de închiriere și leasing, activități de investigare și protecție.</p>	<p>Considerăm că sfera de aplicare a Ordonanței 110/2017 ar trebui extinsă și pentru finanțarea cheltuielilor ce derivă din plata chiriilor și a ratelor leasing. O astfel de măsură este de importanță deosebită în contextul COVID-19 pentru a asigura lichiditatea necesară plății unor costuri vitale existenței unei întreprinderi.</p> <p>Mai mult, această abordare este însușită și de alte state, spre exemplu, Comisia Europeană a aprobat două scheme de ajutor de stat pentru Marea Britanie (pentru mai multe detalii a se vedea: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_527), iar în cadrul acestora se menționează că beneficiarii trebuie să fie toate IMM-urile din toate sectoarele economiei afectate de criza pandemică.</p>