

Raportul sinteza al audierii publice

“Cum putem incuraja proprietarii conștiincioși de clădiri de patrimoniu și descuraja delăsarea și nepăsarea? Care este raportul optim dintre stimulente și amenzi?”

BRAȘOV, 28 ianuarie 2016

CADRUL GENERAL AL AUDIERII PUBLICE

Orașele și satele din sudul Transilvaniei au un potențial deosebit pentru a dezvolta un turism cultural de patrimoniu de nivel european, potențial care rezultă dintr-o serie de avantaje îmbinate care descriu unicitatea regiunii: orașe și sate care și-au păstrat aspectul și atmosfera istorică, farmecul caselor și gospodăriilor transilvane, biserici fortificate unice în Europa, fundalul natural atractiv format din colinele Podișului Transilvaniei, apropierea de orașele Sibiu, Sighișoara și Brașov cu fermecătoarele lor centre istorice și nu în ultimul rând apropierea de lanțul Carpaților.

Multe case tradiționale din mediul urban și rural își păstrează farmecul arhitectural, având și valoare de locuire. De multe ori, însă, starea lor este precară și uneori chiar prezintă un pericol, în special din cauza vechimii, necesitând reabilitare care implică consolidarea, reparația capitală sau parțială, restaurarea, conversia/reconversia funcțională, dotarea și/sau eventual extinderea unor anexe. Din păcate, întâlnim tot mai des situații în care casele vechi sunt abandonate sau sunt restaurate în stil modern, prost înțeles, care afectează patrimoniul cultural rural și arhitectura tipică zonei.

Cauzele sunt diverse și se diferențiază într-un plan instituțional și unul socio-economic. Pe de o parte, legislația constrânge sau oferă reglementări insuficiente, pe de altă parte legile sunt aplicate inconsecvent sau în cazul încălcării lor, lipsesc sancțiunile. În plus, administrația, deși bine intenționată, nu face față exigențelor tehnice și operaționale în ce privește aplicarea reglementărilor și conformarea la documentația de specialitate. Aprobările durează mult și implică multă birocrație, există litigii legate de proprietatea clădirilor, trebuie mediată responsabilitatea față de proprietatea comună, iar proprietarii nu au mijloace financiare pentru a întreține clădirile de patrimoniu. Cauzele socio-economice ale degradării accentuate sau ale intervențiilor incorecte sunt de asemenea complexe: nu există politici publice locale pentru protecția patrimoniului și a celor care locuiesc în clădiri/situri de patrimoniu, nu se alocă finanțări

TransylvaNet

Consolidarea societății civile pentru dezvoltare prin promovarea patrimoniului

sau cofinanțări pentru întreținerea clădirilor de patrimoniu din bugetele locale, deși legislația permite acest lucru, nu există un sistem de monitorizare a stării patrimoniului și nu există un management eficient de locuire, comercial și turistic.

Contextul actual al situației patrimoniului cultural în municipiul și județul Brașov

La începutul lunii ianuarie 2016, Direcția Fiscală a Primăriei Municipiului Brașov a anunțat proprietarii de clădiri cu statutul de monument istoric că nu mai beneficiază de scutirea de impozit prevăzută în Legea 422/2001 art. 37-44, Codul Fiscal Legea 227/2015 art. 456 alin 2 lit a) și b).

Pe de altă parte, nu există stimulente pentru proprietarii clădirilor monument istoric și pentru locuitorii siturilor de protecție de arhitectură pentru a întreține în bune condiții clădirile în care locuiesc. Aceste clădiri necesită reparații permanente și întreținere în concordanță cu cerințele clădirilor vechi, construite cu materiale tradiționale, nestandardizate. Numeroase case din Centrul istoric reprezintă un real pericol din cauza stării precare a acoperișurilor și fațadelor care amenință să se prăbușească peste pietoni. Evenimentele muzicale din Piața Sfatului afectează structura clădirilor datorită nivelului de zgomot și vibrațiilor. Circulația auto agravează starea clădirilor și a locuitorilor lor de pe toate străzile din Centrul istoric datorită vibrațiilor, poluării și zgomotului.

În altă ordine de idei, trebuie avute în vedere și modificările noului Cod Fiscal, care mărește impozitarea pentru proprietățile persoanelor fizice cu destinație nerezidențială sau mixtă și crește baza de impozitare a clădirilor, generând venituri suplimentare la bugetul local care pot servi la acoperirea parțială a costurilor de reabilitare a clădirilor de patrimoniu.

Obiectivul audierii publice în Brașov

Analizând abordarea la nivel național a situației clădirilor și monumentelor istorice, Transylvanet – Federația pentru patrimoniul transilvănean alături de Asociația Împreună pentru Dezvoltarea Comunității, a considerat necesară și oportună desfășurarea unei consultări publice în orașul Brașov pe tema “Cum putem încuraja proprietarii conștiincioși de clădiri de patrimoniu și descuraja delăsarea și nepăsarea? Care este raportul optim dintre stimulente și amenzi?”, pentru a afla care sunt problemele întâmpinate de deținătorii caselor de patrimoniu în momentul în care doresc să le reabiliteze, care sunt nevoile lor privind sprijinirea acestor acțiuni, dar și care sunt dificultățile autorităților în implicarea în acțiuni de reabilitare a clădirilor de patrimoniu și care ar fi soluțiile pe care le-ar propune.

Dezbaterea publică a avut loc în Braşov, la Casa Baiului, în data de 28 ianuarie 2016, de la ora 16:00.

Dezbaterea publică a fost organizată sub forma riguroasă a unei consultări publice structurate, cu reguli bine stabilite, fiind ghidată de o serie de întrebări, pe baza cărora depozații și-au formulat opiniile. Aceste întrebări sunt prezentate mai jos:

1. Considerați ca resursele bugetare suplimentare generate de noul Cod Fiscal la bugetul local, începând cu 1 ianuarie 2016, prin schimbarea sistemului de impozitare a proprietăților persoanelor fizice, ar putea fi direcționate către finanțarea reabilitării și consolidării clădirilor de patrimoniu?

2. Ce opinie aveți despre procedura de impozitare suplimentară a proprietăților lăsate în paragină? Ar trebui amânată sau dimpotrivă, aplicată cât mai urgent? Cât de ferme ar trebui să fie autoritățile cu proprietarii clădirilor degradate și neîngrijite?

3. Care dintre următoarele stimulente v-ar încuraja să vă întrețineți corespunzător proprietățile:

- a) Cofinanțarea de la bugetul local a costurilor de avizare a lucrărilor și simplificarea procedurilor birocratice
- b) Cofinanțarea costurilor de reabilitare, reparații și întreținere a clădirilor istorice
- c) Scutire de la plata impozitului pe proprietate pentru clădirile de patrimoniu din ansamblurile și siturile monument istoric

Audierea publică este o procedură transparentă și riguroasă, de colectare de opinii fundamentate, prin care orice grup, organizație, instituție și persoană fizică interesată își poate aduce contribuția în definirea și adoptarea politicilor publice de interes local, național și internațional. În acest scop, organizatorii au pus la dispoziția celor interesați o bibliografie publică consistentă, din care au extras o premisă riguroasă de dezbatere, denumită motivație, pe baza căreia cei interesați și-au putut formula opinii argumentate. Detalii asupra procedurii, a regulamentului de participare, a bibliografiei și a altor elemente organizatorice se regăsesc la <http://www.transylvanet.org/campanii-si-initiative/audieri-publice/audieri-publice-in-brasov/>.

În scopul realizării unei consultări publice cât mai largi, Transylvanet – Federația pentru patrimoniul transilvănean alături cu Asociația Împreună pentru Dezvoltarea Comunității a transmis peste 500 de invitații directe în medii diverse, complementare, direct implicate și/sau interesate de problema clădirilor de patrimoniu. În demersul de structurare a grupurilor de

interese, s-au avut în vedere atât decidenți publici și lideri politici locali și regionali cât și reprezentanți din toate mediile societății civile, locale și regionale.

STRUCTURAREA ȘI ORGANIZAREA OPINIILOR COLECTATE

Tematica stimulării și amendării proprietarilor de clădiri de patrimoniu cultural al României și acțiunea de mobilizare coordonată de Transylvanet – Federația pentru patrimoniul transilvănean în parteneriat cu Asociația Împreună pentru Dezvoltarea Comunităților, în scopul implicării reale a părților interesate în audierea publică, a generat participarea a 41 de cetățeni ai municipiului Brașov, 6 autorități publice locale și 6 ale instituții și asociații din Brașov. Din rândul autorităților locale ale orașului Brașov au participat: domnul Viceprimarul Ciprian Bucur, doamna Arhitectul Șef Manolache Marilena, 2 Consilieri locali: domnul Răzvan Popa, din comisia de buget finanțe și domnul Szente Ladislau, din comisia de urbanism - patrimoniu, domnul Puia Sorin de la Direcția fiscală, domnul Consilier Arhitect Vasilescu Horațiu de la Direcția de Cultură, Culte și Patrimoniu Național, Poliția Locală și ISU Brașov. Din rândul altor instituții și asociații menționăm: Forumul Democrat German, Asociația Comercianților din Centrul Istoric, Muzeul de Etnografie Brașov, Muzeul Civilizației Urbane Brașov, rectorul Facultății de Construcții – Universitatea Transilvania BV și rectorul Facultății de Alimentație – Turism - Universitatea Transilvania BV.

Astfel, în total, audierea publică cu titlul: “Cum putem incuraja proprietarii conștiincioși de clădiri de patrimoniu și descuraja delăsarea și nepăsarea? Care este raportul optim dintre stimulente și amenzi?”, a trezit interesul a 55 de participanți. Cei care au dorit să își exprime opiniile au formulat o depoziție scrisă care conținea răspunsuri la întrebările motivației audierii publice. Acestea sunt prezentate public la <http://www.transylvanet.org/campanii-si-initiative/audieri-publice/audieri-publice-in-brasov/>.

Organizarea opiniilor colectate a urmărit:

- numărul și structura celor care au prezentat în scris opiniile lor;
- numărul și structura celor care au susținut verbal opinia scrisă, transmisă deja ante eveniment, dar și celor care nu au trimis o opinie scrisă înainte de eveniment și totuși, au formulat verbal opțiunilor lor privind stimulentele și amenzile;
- organizarea opiniilor pro și contra dar și a celor indeciși încă, vizând soluțiile propuse de stimulare și amendare a proprietarilor de clădiri de patrimoniu;

Din totalul de 55 de participanți, audierea publică a strâns **un număr total de 26 de** depozați, din care **17** și-au prezentat opiniile în formă scrisă și **9** depozați și-au prezentat opiniile doar sub formă verbală, fără a prezenta o depoziție scrisă înainte de dezbaterile publice. Astfel, 65% dintre depozați au prezentat o opinie scrisă și 35% dintre depozați au prezentat o opinie doar verbală.

Dintre cele 17 depoziții scrise, 4 au fost susținute și oral în fața auditorului, ceea ce înseamnă că în total, în cadrul evenimentului s-au prezentat verbal 13 opinii. Cu alte cuvinte, **50% dintre depozați și-au susținut opiniile** în fața auditorului și a comisiei de experți, în timp ce 50% dintre depozați au preferat să își transmită opiniile doar în formă scrisă.

Dintre cei 26 de depozați, 5 au reprezentat depoziții ale instituțiilor și autorităților locale Brașov, restul de 21 au reprezentat depoziții ale cetățenilor din Brașov și ale proprietarilor de cladiri de patrimoniu. Ponderea pe care o reprezintă depozițiile autorităților este de 19% din totalul depozițiilor. Dintre cele 5 depoziții ale instituțiilor și autorităților locale, una a fost depoziție scrisă și verbală iar celelalte 4 au fost doar depoziții verbale.

Este de subliniat că procedura de audierea publică nu reprezintă o tehnică de realizare a unei anchete de opinie sau sondaj. Prin urmare, nu are importanță și nici relevanță științifică ponderea cu care își marchează prezența fiecare dintre categoriile de depozați subliniate mai sus. Mult mai importante, în contextul preocupărilor, sunt argumentele care se aduc fie de o categorie, fie de cealaltă, de preopinienți, argumente ce se pot constitui pe mai departe într-o bază de documentare a unor decizii viitoare, în raport cu tema supusă consultării și dezbaterii publice.

În ceea ce privește argumentele pro și contra aduse de depozați, acestea au fost organizate pe fiecare întrebare în parte și sunt prezentate sintetizat, mai jos, în cuprinsul raportului. De asemenea, pe lângă argumentele pro și contra, depozații au prezentat o serie de propuneri și sugestii suplimentare celor propuse inițial prin întrebările dezbaterii. Aceste sugestii sunt prezentate mai jos, în cuprinsul raportului, în funcție de frecvența cu care au fost întâlnite: opinii majoritare și minoritare. De asemenea, în cuprinsul raportului sunt prezentate și opiniile autorităților locale care și-au formulat depozițiile sub forma de răspunsuri; răspunsuri care contribuie la clarificarea problemelor, și care trebuie luate în considerare atunci când se vor extrage concluziile.

CUPRINSUL RAPORTULUI SINTEZĂ

Cuprinsul raportului de sinteză este structurat pe baza celor 3 mari întrebări care au condus dezbateră publică. Aici sunt prezentate acordul și dezacordul depozaților, dar și sinteza argumentelor care le susțin opinia, referitoare la fiecare întrebare în parte.

Întrebarea nr. 1. Considerați ca resursele bugetare suplimentare generate de noul Cod Fiscal la bugetul local, începând cu 1 ianuarie 2016, prin schimbarea sistemului de impozitare a proprietăților persoanelor fizice, ar putea fi direcționate către finanțarea reabilitării și consolidării clădirilor de patrimoniu?

La această primă întrebare a audierii publice, s-a colectat un număr de **11 opinii (depoziții) afirmative** cu privire la direcționarea resurselor bugetare suplimentară către finanțarea reabilitării și consolidării clădirilor de patrimoniu.

Alături de acestea, s-au mai colectat un număr de **6 opinii (depoziții) negative**, care nu susțin direcționarea resurselor bugetare suplimentară către finanțarea reabilitării și consolidării clădirilor de patrimoniu

Până la totalul de 26 de opinii (depoziții) scrise colectate, au mai fost **9 opinii (depoziții) ale celor indeciși sau care nu își asumă public** niciuna din poziții – pro sau contra.

Argumente pro referitoare la finanțarea reabilitării clădirilor de patrimoniu din resursele suplimentare bugetare, sunt următoarele:

» Consiliul local trebuie să ia în considerare direcționarea unor venituri pentru finanțarea reabilitării și consolidării clădirilor de patrimoniu. Pentru clădirile de patrimoniu aflate în proprietate publică sau privată a statului, este obligat să o facă, conform art. 50 din L422/2001. Acolo unde autoritățile publice nu pot prevedea fonduri pentru protejarea monumentelor trebuie găsite instrumente legale care să permită accesare de fonduri (pot fi gândite subvenții pentru intervenții asupra clădirilor de patrimoniu, se poate crea un program de credite, cu partener BNR/CEC în condiții cât mai favorabile proprietarilor, etc.) ;

» de asemenea, trebuie monitorizată desfășurarea manifestărilor de genul spectacole, târguri, parcuri de distracții etc. Astfel, din veniturile realizate din vânzarea de bilete și din taxele de închiriere a terenului, un procent de 1% trebuie virat către proprietarul sau titularul dreptului de administrare, sumele obținute fiind utilizate exclusiv pentru finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice (art. 50, al. 4, Legea 422 /2001). Un exemplu de acest timp, a fost în 2014

când s-a organizat în Piața Sfatului din Brașov evenimentul Romanian Music Awards, care a adunat aproximativ 30.000 de oameni (conform mass-media), iar costul biletelor a fost de 20 lei.

Argumente împotriva finanțării reabilitării clădirilor de patrimoniu din resursele suplimentare bugetare, sunt următoarele:

» nu s-au reglementat încă diferențele dintre Legea 422 și Codul Fiscal (Legea nu a fost amendată și e contrară Codului Fiscal); astfel, măsurile luate de Consiliul Local ar trebui să fie amânate până la reglementarea diferențelor celor două legi;

» dacă Consiliul local ar alocă o parte din veniturile suplimentare pentru finanțarea reabilitării clădirilor de patrimoniu, atunci clădirile care se află în zona istorică dar care nu sunt clădiri de patrimoniu sau monumente istorice, ar fi dezavantajate;

» utilizarea banilor publici pentru subvenționarea unor proprietari persoane fizice nu are un caracter legal, mai ales în lipsa unor criterii transparente de repartizare a acestor sume. O variantă ar putea fi ajutorul acordat ca un împrumut în sistemul “prima casă”.

» în prezent, nu există cadrul legal ca Statul Român (proprietar conform datelor din Cartea Funciară) prin Primăria Municipiului Brașov sau SC RIAL SRL (administrator de clădiri proprietate de stat) să finanțeze lucrări pentru proprietari persoane fizice; există, de asemenea, și situații în care o clădirea are mai mulți locatari și respectiv proprietari, dintre care se numără și Statul Român, iar acesta din urmă nu poate obține acordul tuturor coproprietarilor pentru reabilitarea clădirilor; în aceste situații s-au trimis notificări proprietarilor în baza prevederilor Legii 153/2011, Legea 114/1996 și Codul Civil, însă proprietarii nu și-au exprimat acordul pentru executarea lucrărilor

CONCLUZII referitoare la întrebarea numărul 1

Analizând argumentele prezentate, putem concluziona că depozanții și-a dori ca sumele suplimentare intrate în bugetul local să fie distribuite pentru reabilitarea clădirilor de patrimoniu, însă cadrul legal nu permite acest lucru. În plus, proprietarii de clădiri care nu sunt monumente istorice, dar care locuiesc în zona istorică ar fi dezavantajați, deoarece ei nu ar intra în programul de finanțare. Prin urmare, propunerea de distribuire a banilor publici suplimentari pentru reabilitare trebuie pusă de acord cu întregul cadru legislativ existent.

Întrebarea nr. 2: Ce opinie aveți despre procedura de impozitare suplimentară a proprietăților lăsate în paragină? Ar trebui amânată sau dimpotrivă, aplicată cât mai

urgent? Cât de ferme ar trebui să fie autoritățile cu proprietarii clădirilor degradate și neîngrijite?

La această primă întrebare a audierii publice, s-a colectat un număr de **7 opinii (depoziții) afirmative** cu privire la impozitarea suplimentară a clădirilor lăsate în paragină.

Alături de acestea, s-au mai colectat un număr de **5 opinii (depoziții) negative**, care nu susțin impozitarea suplimentară a clădirilor lăsate în paragină.

Până la totalul de 26 de opinii (depoziții) scrise colectate, au mai fost **14 opinii (depoziții) ale celor care nu au dorit să se pronunțe cu privire la impozitarea suplimentară.**

Argumente pro referitoare la impozitarea suplimentară a clădirilor lăsate în paragină:

» impozitarea suplimentară a proprietăților lăsate în paragină ar fi trebuit aplicată cu mulți ani în urmă, poate multe clădiri aflate în prezent în stare avansată de degradare ar fi avut altă soartă. Prin impozitarea suplimentară a proprietăților lăsate în paragină se poate crea o presiune asupra proprietarului sau administratorului de drept cu urmare în 2 direcții posibile: alocarea de către acesta a sumelor necesare pentru punerea în siguranță și protejarea, în prima fază, a imobilului, urmând cu reabilitarea / restaurarea sau înstrăinarea dreptului de proprietate unui nou proprietar cu putere financiară care să poată întreține corespunzător monumentul; această măsură trebuie corelată cu un program care să poată oferi proprietarului niște avantaje fiscale (subvenții, credite avantajoase, fonduri etc.) astfel ca măsura înstrăinării imobilului să fie ultima alegere;

» impozitarea suplimentară este benefică însă mai întâi proprietarii ar trebui să fie notificați și să li se acorde un termen rezonabil pentru efectuarea reparațiilor;

» parametrii de siguranță a clădirilor nu sunt asigurați, problema nu se pune la înfrumusețare;

» în ceea ce privește taxarea sau amendarea proprietarilor ale căror case sunt în paragină, trebuie să se țină cont, în special, de cazurile în care siguranța trecătorilor este afectată; însă doar amenziile nu ajută dacă proprietarul nu are suficiente resurse (chiar cu sprijin suplimentar de la primărie). Propunerea este, ca în aceste cazuri primăria să facă sugestii pentru soluții temporare pentru ca trecătorul să fie în siguranță la orice moment (de exemplu, niște schele sau plase de protecție) și să se dea un termen limită rezonabil pentru reparația definitivă. Dacă după acest termen, proprietarul nu și-a terminat reparația, atunci se va aplica amenda și eventual, luate alte măsuri.

**Argumente împotriva impozitării suplimentare a clădirilor lăsate în paragină:,
întreb 2:**

» iluzia organelor locale de decizie de a rezolva problema fondului de finanțare a acestor lucrări prin majorarea impozitelor și înființarea unui sistem de amenzi asupra locuitorilor din zonă, scoate în evidență o lipsă crasă de competență și necunoaștere a nivelului de trai al populației;

» există și varianta implicării mafiei imobiliare locale, pentru împovărarea populației din zonă cu datorii la stat provenite din imposibilitatea de a achita impozitele și amenzile aplicate, pentru ca ulterior, populația îmbătrânită din centrul istoric să fie evacuată din locuințele lor;

» din momentul în care clădirea a ajuns în starea de degradare, exista o cauză clară, și anume lipsa fondurilor, iar o impozitare suplimentară, nu ar fi de ajutor în acest sens;

» din moment ce proprietarul lasă aceste construcții în paragină înseamnă că nu are nevoie de ele sau nu are mijloace financiare de a le restaura. Așa stând lucrurile, după efectuarea unei evaluări competente, aceste clădiri ar trebui trecute în proprietatea statului în schimbul unei despăgubiri la nivelul valorii de întrebuințare rezultate din evaluare, urmând apoi a fi restaurate și folosite în scopuri publice;

» clădirile degradate parțial, sub 10% a tencuiei din cauze administrative (publice, utilități), nu ar trebui să prezinte cauza unei somații; se poate discuta aici și despre desenele tip graffiti; cât timp imobilul nu reprezintă un pericol public, nu ar trebui să se trimită somații inutile;

CONCLUZII referitoare la întrebarea numărul 2

Aspectul impozitării suplimentare a clădirilor de patrimoniu ar trebui foarte bine analizat, de la caz la caz. Este foarte important să se înțeleagă cauza degradării imobilului. Dacă acest imobil s-a degradat din lipsa de interes a proprietarilor, atunci aceștia ar trebui să plătească, întradevăr, un impozit suplimentar și ar trebui constrânși, prin amenzi, să își îngrijească clădirea; în caz contrar, statul să aibă dreptul să le cumpere imobilul și să îl restaureze. Dacă totuși, imobilul s-a degradat din lipsa fondurilor proprietarilor, însă interesul pentru reabilitare există la aceștia, atunci soluția ar fi programele de susținere și nu împovărarea financiară.

Întrebarea nr. 3: Care din următoarele stimulente v-ar ajuta să întrețineți corespunzător proprietățile?

A treia întrebare a prezentat un set de variante de raspuns, care au primit un anumit numar de voturi:

- pentru varianta a.: **Cofinanțarea de la bugetul local a costurilor de avizare a lucrărilor și simplificarea procedurilor birocratice**, au răspuns pozitiv un număr de 12 depozanți, negativ 2 depozanți și 12 depozanți care s-au abținut de la a formula o opinie clara în aceasta direcție;

- pentru varianta b.: **Cofinanțarea costurilor de reabilitare, reparații și întreținere a clădirilor istorice**, au răspuns pozitiv un număr de 11 depozanți, negativ a răspuns 1 singur depozanț și 14 depozanți care s-au abținut de la a formula o opinie clara în aceasta direcție;

- pentru varianta c.: **Scutire de la plata impozitului pe proprietate pentru clădirile de patrimoniu din ansamblurile și siturile monument istoric**, au răspuns pozitiv un număr de 10 depozanți, negativ au răspuns 4 depozanți și 12 depozanți care s-au abținut de la a formula o opinie clara în aceasta direcție;

S-a observat tendința depozanților vizând această a treia întrebare a audierii publice, de a se abține de la alegerea variantelor propuse, concentrându-se mai mult pe formularea unor variante suplimentare.

Unul din motivele acestei tendințe, menționat de către depozanților, este că programele de stimulare prezentate la punctul 3 nu sunt suficiente. Ele se luptă cu efectele, dar nu și cu cauzele ce au condus la această situație sensibilă a imobilelor de patrimoniu.

În ceea ce privește stimulentele care i-ar ajuta pe proprietari să întrețină corespunzător clădirile, **majoritatea depozanților** au menționat:

» creșterea nivelul de conștientizare al populației asupra problematicii clădirilor de patrimoniu și a clădirilor aflate în zone istorice în general, prin proiecte ale autorităților sau realizate cu sprijinul lor;

» scăderea valorii lucrărilor din impozitul plătit: stabilire criterii de evaluare a efortului, a valorii investite și scăderea acestuia din impozite sau scutire de la plata impozitului pe o anumită perioadă de timp;

» exemple de bune practici: realizarea și prezentarea etapizată a unei lucrări pilot de reabilitare sau de reparare a unui imobil proprietatea primăriei, pentru ca proprietarii care doresc

să execute acest fel de lucrări să se poată informa detaliat privitor la soluții tehnice, juridice, costuri, surse de finanțare;

» elaborarea unui program (un ghid, o procedură) cu informații utile în vederea reabilitării clădirilor monument istoric (în care să se precizeze unde trebuie să meargă persoanele care doresc obținerea avizelor și aprobărilor, care sunt perioadele de așteptare, taxele, recomandări);

» înființarea, în cadrul primăriei, un birou de consultanță, care să coordoneze informațional și juridic realizarea unor asemenea convenții și să urmărească aplicarea lor corectă; de asemenea, biroul să ofere și consultanță pentru implementarea unor măsuri de reabilitare termică și reducere a consumurilor de energie precum și creșterea calității locuirii (reducerea umidității, eliminarea mucegaiurilor, algelor, radiațiilor electromagnetice, poluării sonore și a poluării aerului);

» crearea unor proceduri cu caracter de constrângeri pentru proprietarii care locuiesc în clădiri deținute de mai mulți proprietari și care, ignoră interesul și demersurile celorlalți coproprietari de a reabilita clădirea;

» suportarea costurilor de reabilitate din mai multe părți: o parte proprietarii și o parte primăria sau alte instituții, asociații sau organizații care se pot implica;

Opiniile minoritare, privind stimulentele care i-ar ajuta pe proprietari să întrețină corespunzător clădirile, sunt următoarele:

» propunerea unui Program de reabilitare din Fonduri Europene, din partea primăriei, iar acest program să devină o prioritate;

» definirea clară a criteriilor conform cărora se declarară o clădire neîngrijită;

» respectarea principiului responsabilității, privind Legile Cadastrului 7/150;

» limitarea transportului în centrul istoric la instituții, firme și riverani;

» limitarea diferitelor manifestări culturale, târguri care depășesc nivelul de zgomot admis și care necesită transporturi de mare tonaj, care lovește casele din zona istorică;

» crearea unei liste cu asociațiile care se ocupă de realizarea sau doar consultanță cu privire la proiectele europene ce pot fi accesate fără a fi primăria cofinanțator;

» sumele rezultate din creșterea impozitelor percepute de la proprietari, persoane fizice și juridice ar trebui folosite pentru realizarea unei baze de date, actualizată la zi, a stării infrastructurii tuturor rețelelor de utilități. Din analiza ei se poate face o strategie de reabilitare a acestor rețele, în special, în cartierele din zona istorică a Brașovului. Cunoscând indicatorii tehnici ai acestor rețele, avizarea se va putea face operativ (eventual chiar on-line) și mai ieftin.

» eliminarea impozitării clădirilor monumente istorice cuplată cu obligativitatea de a le întreține în bună stare de funcționare;

» clădirile neîngrijite să fie trecute în proprietatea statului în schimbul unei sume și să fie reabilitate de stat;

Opiniile autorităților au fost prezentate, în mare parte, sub formă de răspuns și argumentare la propunerile cetățenilor. Aceste opinii au fost analizate și prezentate în raportul de sinteză, întrucât ajută la clarificarea unor probleme actuale. Prezentăm, mai jos, răspunsurile autorităților la propunerile și întrebările cetățenilor:

» Legea 422 nu e suficient de solidă juridic. Există o propunere de modificare a legislației în zona de protecție a monumentelor istorice, ce poate fi semnată; documentul se numește „Act pentru patrimoniu Timișoara”;

» colaborarea cu asociațiile civice stradale este esențială, iar pentru realizarea obiectivelor propuse, autoritățile propun înființarea unui parteneriat cu reprezentanții asociațiilor civice stradale;

» urmează a se finaliza un parteneriat între Ordinul Arhitecților din România, Ministerul Culturii și Primăria Municipiului Brașov, fiecare dintre aceste trei entități urmând a avea un rol important în demersurile viitoare pentru a putea reabilita centrul istoric. Primăria Brașov a atribuit Ordinului Arhitecților pentru folosință cu titlu gratuit, în primăvara anului trecut, **Turnul Ecaterinei**, unul dintre cele mai importante obiecte de patrimoniu ale municipiității. La rândul său, OAR s-a angajat de a înființa în acea locație un **centru de consiliere pentru cetățenii** ce doresc a-și reabilita clădirile situate în zona istorică a Brașovului, lucru ce va simplifica cu mult procedurile anevoioase de autorizare; totodată, OAR s-a angajat în a demara o procedură de inventariere a fațadelor, porților și pavimentelor, obiecte de patrimoniu - într-o ordine a priorităților - ce vor fi supuse propunerilor de reabilitare;

» în paralel, Primăria prin Direcția Arhitect Sef a alocat fonduri în bugetul pentru 2016 pentru a face o inventariere a clădirilor cu risc seismic ridicat din zona protejată. Totodată sunt în lucru criteriile ce vor sta la baza evaluării clădirilor și terenurilor ce urmează a fi supraimpozitate conform noului Cod Fiscal pentru a descuraja delăsarea și nepăsarea proprietarilor; datele ce urmează a fi cuprinse în acest inventar sunt adresa, tip de proprietate/lista proprietari, schite, relevee, fotografii, expertize. Criteriile vor fi stabilite de o comisie după ce vom avea desemnată o persoană din cadrul Direcției Fiscale;

» totodata, municipalitatea prin societatea R.I.A.L. a început încă din anul 2012 să întocmească o listă a imobilelor care necesită reparații capitale, consolidări și reparații la fațadă, în care o cota a proprietății este deținută de Statul Roman. La imobilele identificate, în număr de 21, Poliția Locală a emis deja notificări pentru a remedia problemele sesizate, iar R.I.A.L. va contribui la costurile reabilitărilor cu condiția ca acestea să respecte procedurile legale. Contribuția municipalității va consta în principal în contravaloarea costului manoperei prin efectuarea lucrărilor de reparații dar și prin facilitarea demersului de obținere a avizelor și autorizațiilor cu condiția ca **toți coproprietarii imobilelor să fie de acord** și să contribuie la costul lucrărilor. În momentul actual, s-au finalizat demersurile pentru reabilitarea unui imobil pe str. Lunga, Brașov, asupra căruia lucrările vor demara în primăvara acestui an (2016) și sunt discuții demarate cu coproprietarii altor 6-7 imobile;

» în baza inventarului și a evaluărilor, Primăria va întocmi o listă a priorităților, iar la data finalizării acestor proceduri, Consiliul Local va putea prevedea în buget conform Legii 422/2001 sumele de bani necesare pentru a veni în sprijinul locuitorilor centrului istoric al Brașovului;

» de asemenea, se au în vedere accesarea fondurilor europene din programul operațional regional 2014-2020 pe axa 5.1.- axa ce permite demararea unor proiecte de acest gen, fondurile vizând tocmai reabilitarea clădirilor de patrimoniu.

CONCLUZIILE COMISIEI DE EXPERȚI

În urma analizei celor 26 de depoziții colectate (17 scrise și 9 orale) și a structurării răspunsurilor pe cele 3 întrebări, Comisia de Experți a elaborat următoarele concluzii:

1. Evenimentul de audiere publică pe tema „Cum putem încuraja proprietarii conștiințioși de clădiri de patrimoniu și descuraja delăsarea și nepăsarea? Care este raportul optim dintre stimulente și amenzi?” a pus în discuție o problemă ce vizează, în primul rând, **vizează soarta patrimoniului istoric și cultural**, care în unele cazuri ajunge să fie temă de siguranță a cetățeanului;
2. Colectarea celor 26 de opinii scrise și orale pe acest subiect, din zona municipiului Brașov, demonstrează preocuparea cetățenilor informați, activi în diverse domenii, dar și a autorităților locale asupra acestui subiect și asupra soluțiilor foarte controversate și limitate de cadrul legislativ;
3. Diversitatea argumentelor prezentate cu privire la necesitatea stimulentei și amenziilor pentru proprietarii de clădiri de patrimoniu demonstrează o fază avansată a înțelegerii

- avantajelor, dezavantajelor și a riscurilor ce pot apărea prin cofinanțarea lucrărilor de reabilitare de către primărie, prin impunerea impozitelor suplimentare pentru clădirile lăsate în paragină sau prin scutirea de impozite clădirile reabilite.
4. Argumentarea reală în raport cu supoziții sau așteptări, desprinse din depozițiile colectate, evidențiază nevoia celor interesați de a avea sprijinul autorităților locale pentru reabilitarea clădirilor de patrimoniu cultural.
 5. Majoritatea depozaților au menționat că nevoie cea mai mare vizează simplificarea procedurii pentru obținerea autorizației de construcție și scăderea tarifului acestui serviciu; astfel cofinanțarea de la bugetul local a costurilor de avizare a lucrărilor și simplificarea procedurilor birocratice reprezintă unul dintre stimulentele cele mai motivante pentru proprietari;
 6. Majoritatea depozaților consideră că o cofinanțare a costurilor de reabilitare, reparații și întreținere a clădirilor istorice reprezintă un ajutor care s-ar putea acorda în funcție de necesități (unele case au nevoie de mai multa investitie, altele de mai putina) iar acest lucru nu prea reiese din scutirea de la plata impozitului pentru toate clădirile de patrimoniu; Alocarea ar trebui să se facă într-un cont separat cu destinație specială, „cofinanțarea lucrărilor de reabilitare, reparații și întreținere a clădirilor de patrimoniu din zona de protecție de arhitectură din municipiul Brașov”
 7. Deși un grup minoritar de depozați consideră că nu există un cadru legal prin care Statul Român să finanțeze lucrări pentru proprietari persoane fizice, putem menționa că, de fapt, acest cadru legal există, dar nu se pune în aplicare. Legea 422/2001 privind monumentele istorice, art. 38, al. 3 prevede: „Contribuția financiară a statului și a autorităților administrației publice locale poate fi asigurată prin cofinanțare, precum și în parteneriat, inclusiv cu proprietarul sau cu alte persoane **fizice sau juridice.**”
 8. Majoritatea depozaților susțin că atât impozitarea suplimentară a proprietăților lăsate în paragină, cât și scutirea de la plata impozitului pentru clădirile de patrimoniu nu pot fi generalizate; este imperios necesar să se analizeze situația fiecărei clădiri în parte, să se înțeleagă cauza delăsării și apoi aplicată impozitarea suplimentară, acolo unde este cazul;
 9. Majoritatea depozaților susțin menținerea scutirii de impozit pe proprietate pentru imobilele monument istoric. Noul Cod fiscal prevede la art. 489 **posibilitatea și NU obligativitatea** de a se stabili cote adiționale la impozite și taxe. Decizia Consiliului Local trebuie să se bazeze pe un calcul estimativ. Ministrul Culturii a afirmat în luna ianuarie

2016 că: „măsura din noul Cod fiscal care nu îi mai exceptează pe proprietarii de monumente de patrimoniu de la plata impozitului a fost o măsură gândită de legiuitor ca o măsură de descentralizare. Adică de a lăsa la latitudinea autorităților locale nefiscalizarea prin taxe și impozite locale a monumentelor istorice. Aceasta nu înseamnă că automat primăriile orașelor și ale comunelor vor profita de această libertate și vor pune impozite pe toate monumentele istorice.

10. Majoritatea deponanților menționează că finanțarea sau cofinanțarea reabilitării clădirilor de patrimoniu trebuie să se facă printr-o metodă acurată, transparentă, care să nu stârneasce suspiciuni sau care să nu dea posibilitatea săvârșirii unor fraude.

RECOMANDĂRILE COMISIEI DE EXPERȚI

Pe baza analizei depozițiilor și a concluziilor evidențiate, Comisia de Experți formulează următoarele recomandări, pentru luarea unei decizii publice optime pe tema stimulentei și amenzilor pentru proprietarii de clădiri de patrimoniu:

1. Înființarea unui grup de lucru interdisciplinar, echidistant, neutru și independent, format din reprezentanții asociațiilor civice stradale, reprezentanți ai organizațiilor profesionale interesate (de tipul Ordinul Arhitecților), cât și din reprezentanții autorităților locale, dedicat studierii problematicei patrimoniului cultural al orașului Brașov din multiple perspective, în scopul elaborării unor soluții viabile pentru susținerea proprietarilor conștiincioși și pedepsirea proprietarilor delăsători, prin analize comparative, de impact, cost beneficiu și de risc, proces coroborat cu un calendar specific al dezbaterilor publice dedicate acestei tematici;
2. Continuarea dezbaterilor publice pe tema stimulentei și amenzilor pentru proprietarii de clădiri de patrimoniu, în vederea identificării soluțiilor optime, acceptate prin consens larg, inclusiv cu atragerea în continuare a expertizei practice din rândul societății civile;
3. Publicarea și diseminarea transparentă a tuturor analizelor și studiilor existente și viitoare pe tema patrimoniului cultural al orașului Brașov, de către forurile cu atribuții în acest sens, astfel încât cetățenii interesați să poată să identifice avantaje și/sau dezavantaje în soluțiilor propuse în acest sens;
4. Punerea în practică a unei campanii de informare largă și conștientizare cu privire la avantajele și dezavantajele soluțiilor identificate pentru proprietarii conștiincioși și pentru cei delăsători, complementar cu generarea de dezbateri concentrice, consecutive, respectiv

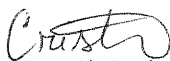
cu publicarea transparentă, accesibilă tuturor, a rezultatelor, intermediare și finale, atinse prin dezbaterile publice derulate.

Propunerile formulate de cetățeni în cadrul audierii publice din 28 ianuarie 2016 au fost prezentate la consultarea publică privind bugetul local al municipiului Brașov pentru anul 2016 care a avut loc în 29 ianuarie 2016 și la ședința Consiliului Local pentru aprobarea bugetului local, care s-a desfășurat în 2 februarie 2016. Propunerile au fost înaintate Comisiei de buget-finanțe a Consiliului Local și înregistrate cu nr. 9015/2.02.2016.

Comisia de Experți

Adelina Cristea

Transylvanet – Federația pentru patrimoniul transilvănean



Izabela Hartel

Fundația Mihai Eminescu Trust



Kristina Creoșteanu

Asociația Împreună pentru Dezvoltarea Comunității

