

Derularea contractelor de locațiune în contextul declarării stării de urgență și OUG 29/2020

Prin Ordonanțele Militare nr 1 și 2 adoptate pe parcursul stării de urgență au fost instituite o serie de limitari după cum urmează :

- (i) începând cu data de 18.03.2020 au fost suspendate activitățile de servire și consum al produselor alimentare și bauturilor alcoolice și nealcoolice, organizate de restaurante, hoteluri, cafenele sau alte localuri publice, în spațiile destinate acestui scop din interiorul sau exteriorul locației anumitor activități, precum și
- (ii) începând cu data de 22.03.2020 au fost suspendate activitățile de comercializare cu amanuntul a produselor și serviciilor în centrele comerciale în care își desfășoară activitatea mai mulți operatori economici, cu excepția vânzării produselor alimentare, veterinare sau farmaceutice și a serviciilor de curățatorie.

În scopul de a minimiza pe cât posibil repercusiunile negative ale limitărilor inerente stării de urgență, prin O.U.G. nr. 29/2020 au fost luate măsuri de protecție a întreprinderilor mici și mijlocii, a membrilor profesiiilor liberale, federațiilor sportive naționale și cluburilor sportive. Aceste măsuri prezintă relevanța asupra contractelor în curs de derulare, inclusiv în ceea ce privește executarea contractelor de locațiune.

Prin art. X alin. (1) al O.U.G. 29/2020 se reglementează amânarea plății chiriilor și utilităților aferente spațiului cu destinația de sediu social ori secundar de către categoriile mai sus menționate în următoarele situații:

- beneficiarii și-au întrerupt total ori parțial activitatea ca urmare a deciziilor autorităților pe parcursul stării de urgență;
- beneficiarii dețin certificatul de situație de urgență emis de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri.

Până în prezent nu a fost adoptat și publicat documentul legislativ care reglementează condițiile și procedura emiterii certificatelor de situații de urgență.

Conform art. X alin. (2) al aceluiași act normativ, întreprinderile mici și mijlocii pot invoca, pe baza certificatului de situație de urgență, forța majoră însă numai după parcurgerea fazei renegocierii între părți.

Partenerii contractuali sunt astfel încurajați să deschidă calea negocierilor cu privire la calendarul ori eşalonarea plăților amânate, ulterior încetării stării de urgență, nefiind vorba de o exonerare a obligațiilor de plată ale locatarului.

Potrivit prevederilor art. V alin. (1) din O.U.G. nr. 29/2020, termenul de plată a primei rate aferente impozitului datorat de locator pe clădiri se proroga cu 3 luni, respectiv până la data de 30.06.2020.

La acest moment, legiuitorul român a încercat reglementarea unor instrumente care să minimizeze efectele măsurilor restrictive impuse pe perioada stării de urgență, implementarea practică a acestora în contractele de locațiune, implică soluția prudentă a negocierilor și adaptării contractelor de către părți având la baza clauzele deja agreate și ținând cont de specificul relației parteneriale construite între acestea.