

EXPUNERE DE MOTIVE

Aspecte prealabile

Prevederile secundare ale Legii nr 230/2007 precizează următoarele : „Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.”.

Acest articol este netemeinic și nelegal urmand a arata in continuare motivele care sustinem modificarile propuse.

Obiectul expunerii de motive

Apreciem ca textul de lege invocat mai sus este netemeinic si nelegal intrucat impune asociatiei de proprietari obligativitatea repartizarii unor anumite tipuri de cheltuieli pe cota parte indiviza. Astfel prin Hotararea invocată, Statul român prin Guvernul României obligă asociatiile de proprietari sa repartizeze cheltuielile privind fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul – partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea,prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației:

salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună conform cotei parte indivize.

Concluzionand cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Astfel in mod eronat, avand un caracter nelegal, abuziv, discriminatoriu se impune repartizarea unor cheltuieli ale asociatiilor de proprietari in functie de suprafata utila a fiecarui apartament din asociatie.

Exemplificam urmatoarele situatii :

- apreciem in mod eronat calculul serviciilor de curatenie conform cotei parte indivize; astfel un proprietar care locuieste singur intr-un apartament de 4 camere plateste mai mult pentru serviciile de curatenie decat o familie compusa din 4 persoane care locuieste intr-un apartament de 2 camere in cadrul aceluiasi condominiu.
- De asemenea o familie compusa din 4 persoane care locuieste la etajul 9 al unui bloc intr-un apartament cu 4 camere plateste aceleasi cheltuieli privind ascensorul ca o singura persoana care locuieste in conditii similare (etajul 9 al aceluiasi bloc intr-un apartament cu 4 camere), desi foloseste de mai multe ori ascensorul.

Apreciem ca in exemplele de mai sus se impune calculul cheltuielilor asociatiei de proprietari in functie de numarul de persoane.

Hotararea Adunarii generale trebuie sa aiba in vedere specificul constructiei blocurilor care compun asociatia. Astfel, in cazul blocurilor cu lift cheltuielile care se impun pe partile comune sunt specifice celor pe persoane, deoarece nu cota parte indiviza se deplaseaza cu liftul ci persoanele care locuiesc in asociatie.

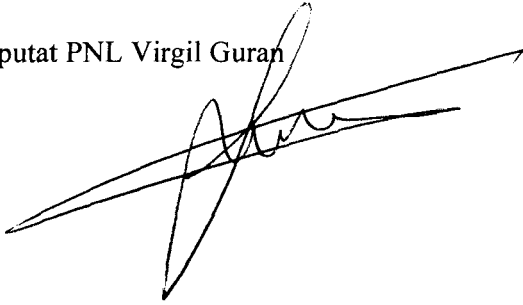
De asemenea apreciem ca suma de plata aferenta serviciilor de curatenie trebuie impartita tot pe numarul de persoane, deoarece acestea genereaza aceste costuri de curatire a suprafetei comune, serviciile de curatenie nefiind efectuate in apartamentele private ceea ce nu justifica plata pe cota parte indiviza.

Solicitam modificarea prevederilor legale în vigoare în sensul de a permite asociației de proprietari să hotărască prin Adunarea Generală care să fie modalitatea privind repartizarea cheltuielilor efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Astfel prin nemodificarea art 44 alin 1 se creează premisele unor abuzuri asupra locuitorilor municipiului Ploiești, și a tuturor cetățenilor României, care sunt obligați de textul de lege să plătească nedatorat pentru anumite servicii .

Inițiator:

Deputat PNL Virgil Guran

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Virgil Guran', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract, with several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

