



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 222 / EP&G
DATA 28.01.2011

Bi. 731
11.02.2011

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind modificarea Legii nr. 175 din 16 iulie 2010 pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de 9 deputați – PD-L, PC, PNL, PSD (Bp. 731/2010).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea art. II din *Legea nr. 175/2010 pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, urmărindu-se, în principal, următoarele aspecte:

- includerea între beneficiarii legii și a proprietarilor care își achită integral cotele de contribuție la cheltuielile asociațiilor de locatari (în prezent sunt vizați doar cei care au datorii la asociațiile de proprietari);

- scutirea acordată de dispozițiile actului normativ să se refere la plata penalităților cu care aceștia figurează în evidențele contabile ale asociațiilor de proprietari sau de locatari, și nu la penalitățile generate de suma restantă cu titlu de bază, cum este în prezent;

- reglementarea procedurii de dovedire a condițiilor impuse de lege;
- anularea sumelor cu titlu de penalități datorate de societățile distribuitoare/furnizoare de servicii comunitare de utilități publice din obligațiile contractuale existente între acestea și furnizorii lor, cât și din sumele cu titlu de penalități din obligațiile contractuale existente între furnizorii de servicii și furnizorii de combustibili.

II. Observații

1. Precizăm că asociațiile de locatari nu pot funcționa, din punct de vedere juridic, în baza *Legii nr. 230/2007*.

Asociațiile de locatari înființate în conformitate cu *Decretul nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor* au fost obligate să se transforme în asociații de proprietari, în conformitate cu *Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, ce abrogă decretul menționat.

În acest sens, precizăm că asociațiile de locatari pot funcționa, ca orice asociație sau fundație, în baza *Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare*.

2. Conform prevederilor art. 30 alin. (1) lit. j) din *Legea nr. 230/2007*, comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari „stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale”.

Potrivit prevederilor art. 49 din același act normativ, asociațiile de proprietari pot stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă restantă, iar „Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă”.

În context, menționăm că inițiatorii nu precizează cine suportă plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți, precum și cheltuielile care erau prevăzute a se efectua, în condițiile legii, din fondul de penalități al asociației de proprietari. Prin urmare, plata penalizărilor respective va fi trecută în sarcina proprietarilor care și-au onorat obligațiile în mod corect.

3. Semnalăm faptul că relația furnizor/prestator, respectiv beneficiar/consumator este o relație strict contractuală, guvernată de prevederile *Codului civil*, iar intervenția prin modalitatea propusă prin inițiativa legislativă asupra acestei relații, consacrată și în forma actuală a *Legii nr. 175/2010*, are caracter abuziv în condițiile în care nu reglementează și un mecanism de compensare a pierderilor ce vor fi înregistrate de furnizori/prestatori prin neîncasarea penalităților datorate de asociațiile de proprietari.

În acest context, apreciem că, raportat la scopul reglementării propuse, respectiv stingerea datoriilor cu titlu de penalități ale unei categorii defavorizate de proprietari din cadrul asociațiilor, ar fi fost oportună stabilirea unui astfel de mecanism de compensare menit să protejeze interesele furnizorilor de servicii comunitare de utilități publice, și, nicidecum, instituirea unor măsuri abuzive.

4. Totodată, precizăm faptul că dispozițiile art. II din *Legea nr. 175/2010* fac referire la un termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a legii în discuție, care se împlinește la data de 19 iulie 2011, astfel că, în funcție de durata procesului legislativ, în cazul adoptării soluțiilor legislative preconizate, acestea pot avea o perioadă redusă de aplicare.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului