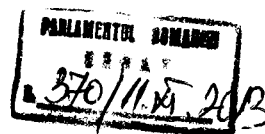




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

2038
31.10.2013



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 pentru modificarea și completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de un grup de parlamentari – PSD, PC, PNL (Bp. 276/2013).

I. Principalele reglementări

Potrivit Expunerii de motive, propunerea legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul acordării „*posibilității asociațiilor de proprietari să încheie convenții civile în baza noului Cod civil, precum și contracte de colaborare cu organizații neguvernamentale, altele decât contractele de muncă reglementate de Codul muncii*”.

II. Observații

1. Referitor la completarea **art. 3** cu o nouă literă, **lit. D)**, cuprinzând definiția „*convenției civile*”, menționăm că, în conformitate cu art. 1 din Legea nr. 230/2007, actul normativ reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Astfel, definirea „*convenției civile*” nu face obiectul de reglementare al Legii nr. 230/2007. În acest sens, „*convențiile civile*” trebuie reglementate prin legislația muncii și nu printr-o lege care reglementează înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Totodată, în opinia noastră, contractele de prestări servicii sau contractele de colaborare nu sunt reglementate sau definite de Codul civil, așa cum au menționat inițiatorii. Codul civil reglementează, la *Titlul IX „Diferite contracte speciale” - Cap. VI, contractele de antrepriză*.

2. Referitor la propunerea de modificare a **art. 34**, prin abrogarea **alin. (2)**, care clarifică aspectele privind cadrul în care asociațiile de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune, precizăm că, în conformitate cu art. 10 din *Legea nr. 53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, contractul individual de muncă este contractul în temeiul căruia o persoană fizică, denumită salariat, se obligă să presteze munca pentru și sub autoritatea unui angajator, persoană fizică sau juridică, în schimbul unei remunerații denumite salariu.

Totodată, Codul muncii, la art. 14 alin. (2) stabilește că persoana juridică poate încheia contracte individuale de muncă, în calitate de angajator, din momentul dobândirii personalității juridice.

Având în vedere că art. 2 din Codul muncii stabilește că acesta se aplică inclusiv angajatorilor, persoane fizice și juridice și ținând cont de faptul că asociațiile de proprietari sunt persoane juridice de drept privat, autonome și nonprofit, considerăm că acestea trebuie, conform legislației

în vigoare, să poată încheia contracte individuale de muncă, conform Codului muncii.

Astfel, propunerea abrogării alin. (2) al art. 34, coroborată cu propunerile art. 35, instituie o relație angajator-angajat care contravine prevederilor Codului muncii.

Totodată, menționăm că asociațiile de proprietari se înființează și funcționează datorită stării de indiviziune forțată, conform art. 2 din Legea nr. 230/2007 și nu pe baza unei înțelegeri între cel puțin trei persoane prin care pun în comun și fără drept de restituire contribuția materială, cunoștințele sau aportul lor în muncă pentru realizarea unor activități în interes general, al unor colectivități sau, după caz, în interesul lor personal nepatrimonial, conform art. 4 din *Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații*. Astfel, ținând cont că apartenența la asociația de proprietari nu este expresia voinței proprietarilor din condominii, considerăm necesară existența unor instrumente juridice de control și îndrumare a asociațiilor de proprietari de către autoritățile administrației publice locale, precum și reglementarea unui sistem de atestare a administratorilor de imobile care să respecte legislația privind calificarea profesională a adulților.

3. Modificările propuse la art. 35 au în vedere ca pentru efectuarea activităților care sunt în sarcina asociației de proprietari să se încheie convenții civile cu persoane fizice, contract de administrare cu persoane juridice specializate și cu persoane fizice autorizate sau contract de colaborare cu organizația neguvernamentală a cărei membră este asociația de proprietari.

Textul este neclar și confuz, putând fi create premisele unor vicii de neconstituționalitate prin raportare la prevederile art. 1 alin. (5) din Constituție, întrucât nu rezultă cu claritate natura juridică a contractelor ce urmează a fi încheiate.

Convențiile civile încheiate în baza *Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, pentru activități desfășurate de asociațiile de proprietari se supun reglementărilor prevăzute de *Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare* și sunt exceptate de la aplicarea dispozițiilor *Legii nr. 53/2003 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, nefiind reconsiderate ca activități dependente.

Astfel, prin propunerea de a se încheia convenții civile pentru toate activitățile desfășurate la nivelul asociației de proprietari se maschează de

fapt existența unor raporturi de muncă, deoarece, în mod evident între asociația de proprietari și persoanele fizice care desfășoară activitate în beneficiul acesteia există un raport de muncă.

Introducerea unor dispoziții derogatorii pentru anumite categorii de persoane, care desfășoară activități lucrătoare aducătoare de venituri, de la prevederile Legii nr. 53/2003, ar avea un caracter discriminatoriu în planul drepturilor și al protecției de care beneficiază o persoană care încheie un contract individual de muncă.

Și în prezent, asociațiile de proprietari au posibilitatea de a încheia convenții civile pentru activități sporadice, independente, care nu au caracter permanent, de continuitate.

Persoanele pentru care s-ar încheia convenții civile ar avea o diminuare drastică a drepturilor și protecției la care sunt îndreptățite prin încheierea unui contract individual de muncă, respectiv, acestea nu ar beneficia de: concediu de odihnă, concedii medicale, alte concedii, asigurări de sănătate, pentru pensii și pentru șomaj, protecție privind securitatea și sănătatea în muncă, formare și perfecționare profesională, protecție la concediere, dreptul de a se constitui sau de a adera la un sindicat, repaus zilnic și săptămânal, evidența timpului de muncă. În situația unui conflict între angajat și angajator privind munca prestată, angajatul nu are niciun instrument legal eficient pentru a se apăra împotriva angajatorului. Fiind un raport civil și nu de muncă, angajatul trebuie să plătească taxă de timbru și trebuie să dovedească absolut tot ce susține. Dacă ar fi un raport de muncă, acțiunea este scutită de taxă de timbru.

Nu în ultimul rând, măsurile propuse nu sunt în acord cu strategia Guvernului de creștere a gradului de ocupare pe piața forței de muncă și de creștere a gradului de protecție a persoanelor care încheie un contract individual de muncă. De asemenea, prin aplicarea prevederilor preconizate ar crește premisele pentru dezvoltarea și încurajarea muncii nedeclarate, cu efecte negative directe asupra bugetului de stat.

4. Art. 35 alin. (1) din propunerea legislativă încalcă prevederile art. 3 lit. k) coroborate cu prevederile art. 54 din Legea nr. 230/2007. Astfel, conform art. 54 din Legea nr. 230/2007, persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local. Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor

care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiilor de proprietari. În același timp, la art. 3 lit. k) din Legea nr. 230/2007 este definit atestatul ca și actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

5. Referitor la **art. 35 alin. (2)**, considerăm că, pentru a deține calitatea de administrator, nu este suficient un curs de calificare/specializare/perfecționare.

Cursurile de calificare/specializare/perfecționare trebuie să fie recunoscute de către Autoritatea Națională pentru Calificări, iar furnizorii de formare profesională în domeniul asociațiilor de proprietari trebuie să fie autorizați, în conformitate cu legislația în vigoare. Reiterăm importanța implicării autorităților administrației publice centrale și locale în activitățile desfășurate de către asociațiile de proprietari și de către administratorii de condominii, datorită stării de indiviziune forțată care stă la baza constituirii și funcționării acestora. Cu alte cuvinte, proprietarii din condominii fac parte din asociația de proprietari și se supun deciziilor luate în cadrul asociației de proprietari, independent de voința lor.

6. Cu privire la **art. 35 alin. (4)**, trebuie clarificate relațiile dintre asociația de proprietari și organizația neguvernamentală din care face parte aceasta, ținând cont de faptul că, în conformitate cu legislația în vigoare, administratorul persoană fizică sau juridică este angajat al asociației de proprietari. În acest sens, propunerea ca organizația neguvernamentală din care face parte aceasta să angajeze persoane fizice care să desfășoare activitățile necesare bunei funcționări a asociației și a condominiumului, contravine numeroaselor prevederi din lege care stipulează responsabilități clare în acest sens pentru comitetul executiv al asociației de proprietari.

7. Prin modificarea **art. 35 alin. (5)** se încalcă prevederile art. 30 al aceleiași legi. Astfel, conform art. 30 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 230/2007, pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, aceasta angajează și demite, încheie și reziliază contracte. Totodată, menționăm că sintagma „*cuantumul prestațiilor*” nu este suficient de clară și nu se înțelege la ce se referă.

În acest sens, conform art. 8 alin. (4) din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și

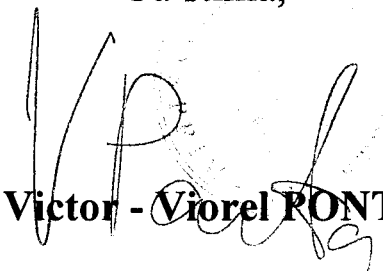
pasaje obscure sau echivoce. Nu se folosesc termeni cu încărcătură afectivă. Forma și estetica exprimării nu trebuie să prejudicieze stilul juridic, precizia și claritatea dispozițiilor.

8. Referitor la propunerea de modificare a **alin. (6) al art. 35**, convențiile civile nu sunt reglementate sau definite de Codul civil, iar Legea nr. 230/2007 nu face obiectul acestor reglementări.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Victor - Viorel RONTA

Domnului senator **George – Crin Laurențiu ANTONESCU**
Președintele Senatului