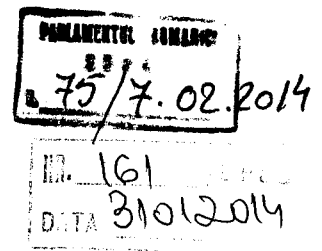




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



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 completarea art. 49 din Legea 230/2007 – Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de domnul deputat PDL Alexandru Nazare împreună cu un grup de parlamentari PDL (Bp. 754/2013).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 49 din *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*, cu patru noi alineate, alin. (4)-(7), urmărindu-se, în principal ca familiile al căror venit net minim lunar pe membru de familie sau persoană singură nu depășește 1000 lei, să fie scutite de la plata penalităților generate de suma restantă cu titlu de bază către asociațiile de proprietari, dacă își achită integral cotele de contribuție la cheltuielile asociațiilor de proprietari în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prevederilor propuse.

De asemenea, se urmărește ca sumele cu titlu de penalități să fie anulate și din obligațiile contractuale existente între asociațiile de proprietari și societatea furnizoare de servicii.

Măsurile preconizate în propunerea legislativă sunt privite ca măsuri compensatorii pentru cei care au venituri reduse și vor avea efecte benefice și în ceea ce privește încasările furnizorilor de servicii. De asemenea, în susținerea propunerii legislative, s-a făcut trimitere la alte datorii ale companiilor de stat pe care Guvernul le-a șters în anul 2013.

II. Observații

Potrivit dispozițiilor art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007 *„Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat”*.

În conformitate cu prevederile art. 49 alin. (3), *“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”*.

Precizăm că stabilirea de penalități nu are caracter de normă obligatorie, ea este hotărâtă la nivelul asociației de proprietari și nu prin lege, pentru că numai așa asociațiile de proprietari reușesc să evite întreruperea livrării utilităților publice generate de neplata la timp a datoriilor cotelor de contribuție la cheltuielile de întreținere sau să efectueze reparațiile asupra proprietății comune în regim de urgență.

În altă ordine de idei, considerăm că astfel de scutiri creează precedente pentru locatarii buni platnici, care nu vor mai plăti nici ei, astfel asociația de proprietari intrând în imposibilitate de plată.

Semnalăm faptul 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.

Sumele cu titlu de restanță datorate de către asociațiile de proprietari nu pot fi anulate din obligațiile contractuale, existente între acestea și societatea furnizoare de servicii. În caz contrar, acest lucru ar contraveni prevederilor art. 1270 din Codul civil, potrivit căruia „*contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante*”. Ca urmare, considerăm că soluția juridică de anulare a unor obligații față de furnizorul de servicii 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. Se remarcă astfel faptul că inițiatorii nu au avut în vedere reglementarea situației dintre furnizorii de servicii, care nu își vor încasa contravaloarea penalităților, și creditorii acestora.

Practic, dacă această măsură s-ar aplica, ar conduce la prejudicii majore aduse societăților care furnizează/prestează utilitățile, în condițiile în care acestea s-ar afla imposibilitatea de a colecta venituri și, pe cale de consecință, de a efectua plăți.

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 PONTA

Domnului senator **George – Crin Laurențiu ANTONESCU**

Președintele Senatului