Expunere de motive

Prin modificarile propuse, urmarim respectarea, atat a dreptului de asociere , cat si a dreptului de proprietate privata, ambele garantate de Constitutia Romaniei la Art.40, respectiv Art.44.

Consideram ca trebuie facuta o distinctie clara intre hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari care sunt luate cu majoritate de voturi (jumatate plus unu) pentru cheltuielile curente, si anume : intreținerea condominiului, angajarea personalului de administrare, intreținere şi curățenie si hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari care trebuie sa fie luate cu doua treimi de voturi din cota totala de proprietate pentru plata investitiilor, a reparatiilor capitale si pentru plata altor servicii care sunt considerate a nu fi de stricta necesitate.

La art.19, alin.(1), lit.a) din HG 400/2003 cu completarile si modificarile ulterioare, sunt prevazute atat cheltuielile curente, cat si a altor responsabilitati legate de activitatea curentă de administrare şi de intreținere a condominiului.
*« **Art. 19.** - (1) Comitetul executiv, format dintr-un număr de 3-11 membri stabiliți de adunarea generală dintre membrii asociației de proprietari, asigură ducerea la andeplinire a hotărârilor adunării generale şi acționează operativ an legătură cu:*

***a)** activitatea curentă de administrare şi de antreținere a condominiului; derularea contractelor ancheiate cu agenții economici furnizori; repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, ancheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea condominiului; angajarea personalului de administrare, antreținere şi curățenie, potrivit legii, şi aprobarea cheltuielilor curente.. »*

Cheltuielile curente mai cuprind si:
- administrator ;
-angajarea unei femei de serviciu ;
-un mecanic de bloc, doar in cazul in care blocul are centrala proprie ;
- un cuantum din fondul de reparatii care trebuie sa fie permanent la dispozitia Comitetului Executiv pentru solutionarea urgentelor.

In HG 400/2003 cu completarile si modificarile ulterioare, la art.39, alin.(4) este prevazut ca *« Prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, pot să nu contribuie la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din condominiile fără mezanin. De asemenea, în cazul condominiilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din condominiile fără mezanin, toate sau în parte, pot să nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrică pentru*

funcţionarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociaţia de proprietari de către persoanele care nu folosesc spaţiile de la etajele superioare. În contextul celor de mai sus, adunarea generală a asociaţiei de proprietari va hotărî, în condiţiile statutului asociaţiei de proprietari, în legătură cu participarea persoanelor care locuiesc în mod curent în condominiu la susţinerea acestor cheltuieli. Celelalte cheltuieli determinate de întreţinerea-revizia ascensorului/ascensoarelor se suportă de toţi proprietarii apartamentelor sau spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, chiar dacă nu locuiesc în aceste spaţii, ascensorul/ascensoarele fiind o instalaţie comună ca şi acoperişul, faţada, casa scării şi altele asemenea.»

Noi modificam aceasta prevedere si consideram ca este suficienta declaratia pe proprie raspundere a acestor persoane pentru a nu plati cele mentionate la art 39, alin(4).

Propunerile de modificare au avut drept sursa primara o suma relevanta de situatii practice aparute in viata de zi cu zi. Ne-am confruntat cu situatii in care o parte dintre proprietari au dorit angajarea de bodyguarzi pentru suplimentarea asigurarii pazei, dar sa nu uitam ca, prin Legea 61/1991 pentru sanctionarea faptelor de ancalcare a unor norme de convietuire sociala, a ordinii si linistii publice, este asigurata siguranta cetateanului de politie si jandarmerie.

Cine doreste astfel de servicii poate plati, dar nu trebuie obligati proprietarii sa plateasca servicii suplimentare, altele decat cheltuielile curente.

Asadar, am introdus un nou alineat la art. 23, din Regulamentul cadru din Legea 114/1996 si anume « Plata serviciilor de paza (bodyguarzi) nu este obligatorie. »

Un alt exemplu ar fi in cazul lucrarilor de investitii sau reparatii capitale privind inlocuirea ascensoarelor inca functionale, cu cele moderne, fara acordul de plata al tuturor proprietarilor, obligandu-i ulterior sa isi vanda apartamentele pentru a se putea plati aceste sume exorbitante de zeci de mii de euro.

Batranii, care au o situatie financiara precara sunt pusi in imposibilitatea de a plati anumite modernizari aduse imobilului de catre proprietari si firme care au o putere financiara mare si, mai mult decat atat, ei ajung sa isi vanda apartamentele pentru a acoperi cota-parte de plata. In multe cazuri, se ajunge, cu premeditare, la situatia in care, cumparatori ai acestor apartamente devin tocmai persoanele care au initiat aceste investitii, de multe ori exagerandu-se, inlocuindu-se obiecte functionale cu unele de ultima ora.

In mass-media a fost prezentat cazul unei batrane care si-a vandut garsoniera in care locuia de o viata, pentru a plati inlocuirea asccensorului, inca functional, cu unul modern. Aceasta inlocuire a fost ceruta de proprietari cu un nivel ridicat de trai, negandindu-se si la vecinii lor, in varsta, care au si asa o multitudine de greutati si cheltuieli, nemaiavand de unde sa acopere si aceste sume.

Sa nu uitam faptul ca românii plătesc cu mult mai mult, raportat la venituri, utilitățile casnice, decat orice alt membru al Comunității Europene.
An ciuda nivelului scăzut de trai şi a veniturilor medii de cinci până la zece ori mai reduse decat an țările membre UE, la noi, tarifele la energie sunt duble față de cele comunitare, iar consumatorii autohtoni sunt nevoiți să plătească an jur de 80 de euro pe MWh, față de 50 de euro MWh an țările Europei de Vest!

Pensionarii care au pensii mici, abia au bani de subzistenta reusind cu greu sa isi plateasca intretinerea si hrana. Nu este normal sa-i obligam, dupa bunul plac al altor proprietari care au venituri mari si doresc lux in bloc, sa suporte reparatii capitale sau investitii.

Prin acest barem al cheltuielilor impuse pentru fiecare proprietar pentru o singura lucrare de investitii sau reparatii capitale(exemplu : pentru imbunatatirea gradului de confort termic , care sa duca la micsorarea cheltuielilor pentru incalzire) urmarim sa evitam ingreunarea procesului de accesare a unor fonduri alocate de autoritatile locale catre asociatiile de proprietari, si, in acelasi timp dorim sa ii protejam si pe acei proprietari care nu dispun de resurse financiare pentru unele lucrari, altele decat cele considerate curente.

Astfel se impune ca sumele ce depasesc un anumit plafon, respectiv 700 RON pe an, sa fie votate cu doua treimi din cota totala de proprietate .

Pe de alta parte, daca majoritatea proprietarilor(jumatate plus unu), membri ai asociatiei de proprietari, doresc sa faca lucrari de modernizare pentru sporirea gradului de confort sau reparatii capitale, fara a obliga la plata pentru aceste cheltuieli pe toti proprietarii condominiului, sunt liberi sa o faca.

Doua treimi de voturi din cota totala de proprietate .o cerem atat pentru plata investitiilor sau plata reparatiilor capitale cat si pentru alte servicii decat cele de stricta necesitate, legate de proprietatile individuale din condominiu.

In concluzie, hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari se vor lua cu majoritate de voturi, cu exceptia hotararilor care se refera la plata investitiilor, reparatiilor capitale si pentru plata altor servicii decat cheltuielile curente.

Mentionez ca aceasta initiativa legislativa a rezultat in urma discutiilor si consultarilor cu reprezentanti ai societatii civile, cu membri ai asociatiilor de proprietari si cu pensionari.

Initiator,
SENATOR PD Marius Marinescu

