EXPUNERE DE MOTIVE

Una dintre problemele curente si urgenta ale societatii romanesti o reprezintă reabilitarea termică a locuinţelor multietajate, în condiţiile în care blocurile au o vechime medie de 20-40 ani şi se află în proprietatea unor persoane cu venituri mici şi medii. Mai mult decât atât, intrarea în Uniunea Europeană impune ca în cel mai scurt timp să se ia măsuri de termoizolare a locuinţelor multietajate şi o astfel de acţiune va costa între 1000 şi 1500 euro/apartament.

Una din soluţiile cele mai avantajoase constă în mansardarea blocurilor, acţiune care rezolvă în acelaşi timp şi alte probleme cotidiene:

- construcţia de noi locuinţe la preţuri mici, accesibile în special tinerilor;
- realizarea termoizolării ultimului etaj;
- îmbunătăţirea esteticii blocului.

Prin mansardare, statul, primăriile şi asociaţiile vor reduce costurile la termoizolarea blocului, cu mai mult de jumătate din sumele preconizate, pentru că nu vor mai fi necesare costurile pentru şarpante şi acoperişuri.

Există mai multe etape pentru mansardarea unui bloc, atât în domeniul tehnic, cât şi în cel legislativ. Însă, problemele care duc la întârzierea procesului de mansardare sau chiar la nerealizarea lui sunt cauzate de lipsa unei legislaţii adecvate.

Una din condiţiile actuale în **practica** mansardării clădirilor multietajate constă în obţinerea **acordului notarial al tuturor proprietarilor imobilului**. Din diverse motive există cazuri în care unul dintre proprietari nu semnează acordul notarial:

- din motive personale;
- pentru că este plecat în străinătate pe o perioadă mai lungă de timp;
-pentru că există un litigiu în problema succesiunii cauzate de decesul proprietarului.

Soluţia propusă constă în posibilitatea mansardării clădirilor multietajate cu acordul notarial a doar 2/3 dintre proprietari, dintre care, în mod obligatoriu cu acordul proprietarilor de la ultimul etaj, direct afectaţi de mansardare.

Prezenta iniţiativă legislativă îşi propune să completeze Legea nr.230/2007 privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României 490 din 23 iulie 2007.

În prezent există o referire în art.12 al Legii 230/2007 doar la „zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună" și nu se face explicit vreo referire la MANSARDĂRI care, în plus, pot afecta structura de rezistență a clădirii, lucru neprevăzut, de asemenea, în actualul art.12.

Completarea propusa nu se referă la drepturile prevăzute la art.11 alin.1 al Legii 230/2007 care fac trimitere doar la „îmbunătățirile sau modificările aduse proprietății individuale". Completarea actualului articol 12 este în concordanță și cu alin. (2) al art.11 care prevede abținerea acordului Asociației de proprietari (deși mansardarea este o proprietate comună VIRTUALĂ până se finalizează), doar că stabilește modul concret în care să se obțină acordul majoritar, obligatoriu fiind acordul expres al proprietarilor de la ultimul nivel, afectați direct de mansardare.

Problema mansardării nu este acoperită nici de prevederile art.39 unde este reglementată doar „utilizarea" proprietății comune, ori mansardarea este o construcție nouă.

De asemenea nici în art. 41 al L230/2007 nu este reglementată mansardarea pentru că ea nu poate fi asimilată cu niște construcții mărunte prevăzute în acest articol („ancorarea de **reclame** pe pereți, suspendarea pe stâlpi, pereți, scări interioare" sau chiar de tipul antenelor RTv).

De aceea este foarte important ca să se rezolve această lacună legislativă legată de mansardare clarificând modul de aprobare a construirii acestora (eliminându-se obligativitatea acordului TUTUROR coproprietarilor ceea ce ar duce la ABUZURI din partea unora) și protejându-i în același timp, în mod expres, pe proprietarii de la ultimul nivel.

Proiectul nu implică cheltuieli bugetare și are impact favorabil asupra problemelor sociale și de mediu.

INIȚIATOR:

Deputat PNL- Emilian Valentin Frâncu

Deputat PNL Traian Dobre

