



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Nr. 3730
08.12.2006

Biroul permanent al Senatului
Bp. 568 18.12.2006

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 541/2002 privind economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ*, inițiată de un domnii deputați Toro Tibor, Erdei Doloczki Istvan și Kerekes Karoly din Grupul parlamentar al UDMR (Bp. 568/2006).

I. Principalele reglementări

Prin această inițiativă legislativă se propune modificarea și completarea *Legii nr. 541/2002 privind economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ*, prin extinderea categoriilor de beneficiari ai Legii nr. 541/2002 și a activităților în domeniul locativ.

În acest sens, se propune ca de facilitățile oferite de acest act normativ să beneficieze și asociațiile de proprietari „*pentru reabilitarea, modernizarea, consolidarea sau extinderea părților comune indivize ale clădirilor administrate de asociațiile de proprietari*”.

II. Propuneri și observații

1. Prevederea de la **art. I pct. 1** este superfluă în condițiile în care asociațiile de proprietari sunt persoane juridice. Se desprinde însă ideea că asociațiile de proprietari dispun de fonduri proprii, idee incorectă și nesusținută legal, deoarece fondurile respective (fie ele și fonduri speciale, destinate întreținerii și reparațiilor părților comune) sunt ale proprietarilor, la rândul lor persoane fizice și chiar persoane juridice (unele locuințe/apartamente pot fi în proprietatea statului sau a unor persoane juridice, fără a avea în vedere și spațiile cu altă destinație decât locuințe, proprietarii respectivi fiind membrii ai asociației de proprietari). Asociația de proprietari și în mod real, administratorul angajat de aceasta este gestionarul fondurilor respective și nu deținătorul acestora.

În altă ordine de idei, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este reglementată de *Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, prin *Legea locuinței nr. 114/1996* precizându-se numai modul specific de înființare a respectivelor asociații, diferit (ca excepție) de modul de înființare a asociațiilor și fundațiilor, reglementat prin *Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații*.

2. Referitor la **art. I pct. 2**, precizăm că părțile comune indivize (de fapt, aflate în proprietate comună indiviză) nu pot fi „extinse”. Extinderea acestora presupune desființarea unor proprietăți individuale sau extinderea imobilului în sine prin crearea de noi proprietăți.

Conform art. 1 alin. (2) din *Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 „Asociația de proprietari se constituie în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a locuințelor și spațiilor cu altă destinație din clădire, precum și a părților comune, care alcătuiesc împreună un condominiu”*.

Totodată, art. 3 din același act normativ prevede că „*Asociația de proprietari răspunde de administrarea și de funcționarea clădirii/clădirilor și de întreținerea, repararea, renovarea și înlocuirea părților comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în acordul de asociere*”.

În sensul celor de mai sus, în sarcina asociațiilor de proprietari nu se regăsesc unele din activitățile din domeniul locativ prevăzute de inițiatori:

reabilitarea (posibil renovarea, dar are alt sens); modernizarea (posibil înlocuirea dar și aceasta are alt sens, fiind vorba de instalații comune și nu de construcții); consolidarea sau extinderea părților „comune” indivize.

Consolidarea și extinderea proprietății comune nu este în sarcina asociației, fiind vorba de consolidarea și/sau extinderea întregii clădiri, inclusiv a proprietăților individuale. Aceste operațiuni sunt în sarcina proprietarilor și le pot face prin asociațiile de proprietari numai în condițiile unor legi speciale.

Posibilitatea consolidării este creată prin *Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente*, dar pentru *extinderea* proprietății nu există prevederi legale.

3. Considerăm că prevederea de la **art. I pct. 3** este discriminatorie și inechitabilă, având în vedere că o persoană fizică poate primi primă de stat (pentru stimularea depunerilor la bancă) atât în nume personal, cât și ca membru al unei asociații de proprietari, în același scop, pentru (creditarea/finanțarea) unor activități în domeniul locativ.

Nu trebuie uitat faptul că, potrivit legii, sarcina reabilitării, modernizării, consolidării sau extinderii părților comune indivize ale clădirilor îi revine fiecărui proprietar, nu asociației de proprietari.

Mai mult decât atât, în cadrul asociației de proprietari pot fi membri diverse persoane juridice (proprietari ai unor locuințe ori, de regulă, ai unor spații cu altă destinație decât locuința), inclusiv statul (unele locuințe au rămas în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale).

În acest context, inițiatorii au în vedere acordarea de prime și pentru persoane juridice disimulate în asociații de proprietari și chiar statului, facilitate neavută în vedere în cadrul politicilor promovate de Legea nr. 541/2002.

4. La **art. I pct. 5** se face confuzie între contractele de economisire și creditare (contracte încheiate cu banca), contracte pur financiare și contractele economice de prestări servicii încheiate cu unități specializate, acestea din urmă încheindu-se în momentul când finanțarea este asigurată.

Aceste prevederi denotă faptul că nu se cunoaște mecanismul de finanțare prevăzut de Legea nr. 541/2002, prima acordându-se la depunerile efectuate în cadrul contractului de economisire, iar creditarea (finanțarea) este posibilă numai după 5 ani de la data încheierii respectivului contract.

Mai mult decât atât, primele pot fi mai mari, în cazul unor depuneri individuale ale proprietarilor și nu a asociației, fiecare dintre aceștia având posibilitatea să obțină prima în cuantum maxim.

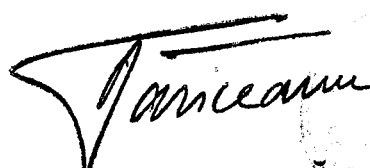
Pe de altă parte, inițiatorii nu au avut în vedere prevederile *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 86/2005 pentru modificarea și completarea Legii nr. 541/2002*, care nuanțează nivelul maxim al primei în funcție de vârsta deponenților, situație în care, cuantumul maxim la care se referă textul **art. 2²** este ambiguu.

5. Referitor la **art. I pct. 6**, precizăm că prevederile **art. 3¹** întăresc confuzia între contractul de economisire creditare și contractul economic de prestări servicii, referindu-se la acesta din urmă, în care banca nu este implicată.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Călin POPESCU - TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului