



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENAT

LEGE

**pentru modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind
înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

Articol unic.- Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007 cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 15 se modifică și se completează după cum urmează:

„Art.15.- Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației sau furnizorului de utilități, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu, sau atunci când se impune deconectarea de la utilități a apartamentului pentru neplată. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.”

2. Punctul (2) al articolului 20, se modifică și se completează după cum urmează:

„(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Refuzul președintelui și a administratorului asociației de proprietari de a elibera adeverința cu situația la zi a datoriilor apartamentului constituie contravenție. În acest caz proprietarul are dreptul să solicite despăgubiri materiale celor care au refuzat eliberarea adeverinței, cuantumul acestora fiind stabilit de instanțele de judecată. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.”

3. La articolul 22, se introduce punctul (3) cu următorul cuprins:

„(3) Persoanele din conducerea asociației care produc în mod voit minusuri în gestiune vor fi demise din funcție, iar recuperarea prejudiciilor create se va face inclusiv prin confiscarea bunurilor și proprietăților personale.”

4. Articolul 26 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.26.- Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție oricând respectiva hotărâre, dacă ea continuă să producă efecte. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.”

5. Punctul (2) al articolului 28 se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa doar împotriva proprietarilor restanțieri, fără a prejudicia interesele proprietarilor buni-platnici.”

6. Punctul (2) al articolului 32 se completează și va avea următorul cuprins:

„(2) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

În această situație, președintele și administratorul răspund material cu bunurile și proprietățile ce le dețin până la acoperirea prejudiciului.

7. La articolul 50, după punctul (3), se introduc două puncte noi cu următorul cuprins:

„(4) Asociația de proprietari împreună cu furnizorii de utilități au obligația de a radia datoriile și penalizările mai vechi de trei ani dacă dreptul la acțiune, având un obiect patrimonial nu a fost exercitat în termenul de mai sus.

(5) Dacă în termen de 30 de zile de la pronunțarea unei sentințe definitive și irevocabile proprietarul de apartament nu își achită datoriile, asociația de proprietari sau furnizorul de utilități (în cazul contractelor individuale) are dreptul de a-l deconecta de la utilități, pentru a nu înregistra debite suplimentare. Costurile deconectării vor fi suportate de către proprietarul de apartament. Proprietarul de apartament nu poate refuza accesul în imobil al reprezentantului asociației de proprietari sau furnizorului de utilități, pentru deconectarea de la utilități, în condițiile prezentei legi.

8. Punctul (2) al articolului 54 se completează și va avea următorul cuprins:

„(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari. Atestatul poate fi retras oricând pentru încălcarea normelor financiar

contabile cât și pentru prejudicii materiale aduse proprietarilor sau asociației de proprietari.”

9. Articolul 55 se modifică și se completează după cum urmează:

„(1) Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, cu specialiști în domeniu din cadrul aparatului subordonat, din oficiu, cel puțin odată la 3 ani ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(2) Neregulile constatate se consemnează în procesul verbal de control împreună cu măsurile dispuse pentru corectarea abaterilor. Măsurile dispuse sunt obligatorii pentru asociația de proprietari. Procesul verbal de control poate fi atacat în maximum 15 zile lucrătoare de la întocmirea sa. Plângerea suspendă executarea până la data soluționării prin hotărâre definitivă și irevocabilă.

(3) Personalul din aparatul propriu al consiliilor județene, consiliilor locale, respectiv al Consiliului General al Municipiului București care efectuează controlul în cadrul asociațiilor de proprietari răspunde material sau penal, după caz, pentru îndeplinirea cu rea credință a atribuțiilor de serviciu cât și pentru prejudiciile materiale aduse proprietarilor sau asociațiilor de proprietari prin aplicarea necorespunzătoare a legislației. Quantumul răspunderii materiale se stabilește de instanța de judecată la solicitarea părții interesate în funcție de prejudiciul adus.

10. Se introduc 3 articole noi, restul articolelor se renumerează.

„Art.59.- (1) La solicitarea asociațiilor de proprietari, societatea furnizoare de utilități este obligată să preia în baza unui contract ce va fi încheiat între părți întreținerea instalației interioare a blocului, inclusiv montarea și demontarea aparatelor de măsură.

Prețurile finale ale acestor servicii nu pot depăși contravaloarea materialelor înlocuite (la prețul de aprovizionare) plus maximum 50% din valoarea acestora. Asociația de proprietari este îndreptățită să solicite menționarea în contract a unui preț de referință al materialelor folosite, prin indicarea unui furnizor de materiale cunoscut. Prețurile maxime de aprovizionare pentru materialele folosite la reparații (și luate în calcul la stabilirea prețului final al lucrării) nu vor depăși prețurile practicate de furnizorul specificat prin contract, pentru materiale similare (cu aceeași calitate).

În acest caz asociația de proprietari este îndreptățită să solicite contorizarea individuală a apartamentelor și furnizorul de utilități este obligat să încheie contract de furnizare utilități cu fiecare proprietar. Cheltuielile ocazionate de montarea aparatelor de măsură sunt suportate de fiecare proprietar.

(2) Fiecare proprietar individual sau asociația de proprietari poate solicita furnizorului de utilități să îi monteze aparatul de măsură la aceleași tarife cu cele din contractul de întreținere a instalației interioare. Înlocuirea nejustificată a aparatelor de măsură la solicitarea furnizorului de servicii se face pe cheltuiala acestuia.

(3) Este interzisă verificarea metrologică a oricărui aparat de măsură, pe baza căruia se face facturarea, la unități acreditate care sunt subordonate furnizorului de utilități.

Verificarea metrologică a aparatelor înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ultimei verificări se face pe cheltuiala celui care o solicită.

(4) Este interzisă facturarea utilităților având cantitățile consumate exprimate în alte unități decât cele indicate de aparatele de măsură utilizate.

(5) La solicitarea asociației de proprietari furnizorul de apă caldă este obligat să accepte montarea de aparate de măsură pentru energie termică (gigacalorimetre) care nu înregistrează consum când temperatura apei este mai mică de 30 grade Celsius.

Art.60.- (1) Orice proprietar de apartament poate solicita societății furnizoare debransarea apartamentului de la rețeaua de termoficare în afara perioadei de furnizare a energiei termice. Debransarea se va face cu anunțarea prealabilă a asociației de proprietari. Toate cererile depuse cu maximum 30 zile înainte de începerea furnizării energiei termice vor fi soluționate obligatoriu. Solicitantul este obligat să achite costurile lucrării de debransare. Orice alte taxe pretinse sunt ilegale. Lucrările de debransare vor fi executate de societatea furnizoare sau societăți acreditate de aceasta. Dacă societatea furnizoare nu dă curs cererii în maxim 30 zile, solicitantul poate apela la orice societate de profil. În mod excepțional, deconectarea unui apartament se poate face și în perioada în care se furnizează energie termică. În acest caz se vor achita suplimentar costurile corespunzătoare golirii respectiv încărcării instalației de încălzire.

(2) Toți proprietarii (inclusiv cei care nu sunt conectați la rețeaua de încălzire centralizată) au obligația de a achita cotă parte din energia consumată pentru încălzirea spațiilor comune (acolo unde există spații comune încălzite cu corpuri de încălzire racordate la sistemul centralizat).

Fac excepție spațiile comune care sunt utilizate numai de o parte din proprietari sau alte persoane fizice sau juridice, pentru care costul încălzirii va fi suportat numai de utilizatorii spațiilor respective.

(3) Se interzice facturarea oricărei cote părți din energia termică pentru proprietarii apartamentelor care nu sunt conectați la rețeaua centralizată de termoficare cu excepția situației prevăzute la punctul (2).

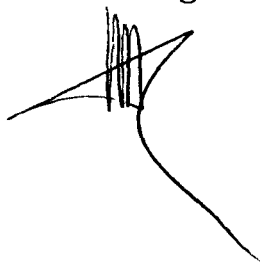
Art.61.- (1) Restul articolelor se renumerează.

(2) Orice alte prevederi contrare prezente în alte acte normative se abrogă odată cu intrarea în vigoare a prezentei legi.

Acest proiect de lege se consideră adoptat de Senat în forma inițială, în condițiile articolului 75 alineatul (2) teza a III-a din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE SENATULUI

Vasile Blaga

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a long, sweeping curve to the right.