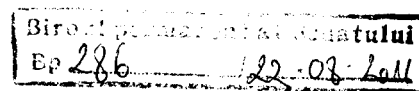
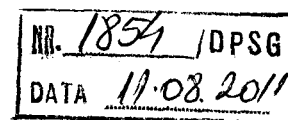




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



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 modificarea și completarea Legii nr. 230 din 06/07/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de domnul deputat Daniel Vasile Oajdea – Grupul parlamentar al PD-L (Bp. 286/2011).

I. Principalele reglementări

Potrivit *Expunerii de motive*, această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât „să respecte câteva principii de bază:

- *fiecare proprietar de apartament trebuie să plătească doar ceea ce consumă. Acest lucru este posibil prin contorizarea și încheierea de contracte individuale pentru furnizarea utilităților;*

- fiecare proprietar de apartament să decidă singur care este modalitatea în care dorește să își încălzească apartamentul, fără a fi obligat să plătească costuri nejustificate către furnizorii de utilități;
- furnizorii de utilități să asigure la cerere contra cost, la un preț rezonabil, întreținerea instalațiilor comune din blocuri;
- facturarea utilităților să se facă doar pentru cantitățile consumate, exprimate în unitățile de măsură indicate de aparatele de măsură utilizate;
- să nu fie plătite servicii care să nu respecte cerințe minime de calitate (să nu fie facturată apa caldă a cărei temperatură este sub 30 grade Celsius);
- asociațiile de proprietari să fie supuse periodic controlului financiar-contabil (...);
- deconectarea de la utilități doar a apartamentelor care înregistrează datorii la întreținere, fără a afecta restul consumatorilor;
- răspunderea materială inclusiv cu bunurile pe care le dețin, a celor care produc în mod voit minusuri în gestiune”.

II. Observații

1. În conformitate cu prevederile art. 3 lit. e) din *Legea nr. 230/2007*, cota parte indiviză este definită ca fiind „cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale”.

De asemenea, potrivit dispozițiilor actului normativ menționat, cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale. Cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari reprezintă suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar.

Art. 48 alin. (1) din *Legea nr. 230/2007* prevede faptul că „Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună”.

2. În ceea ce privește soluția legislativă preconizată la **pct. 1** al inițiativei legislative, menționăm că se poate recurge la deconectarea utilităților în baza contractului dintre proprietar și furnizorul de utilități numai în cazul în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic.

Precizăm faptul că nu toate utilitățile care se distribuie pe coloane comune (spre exemplu apa caldă/căldura în sistem centralizat) pot fi deconectate individual. Din acest motiv, considerăm că prevederea propusă nu are aplicabilitate universală.

3. Referitor la **pct. 2** al propunerii legislative, prin care se preconizează angajarea răspunderii contravenționale a președintelui sau administratorului asociației de proprietari care refuză eliberarea adeverinței cu situația la zi a datoriilor locuinței, considerăm că această soluție legislativă nu se justifică, deoarece instituie un paralelism legislativ, având în vedere că, potrivit art. 56 alin. (1) lit. b) din *Legea nr. 230/2007*, constituie contravenție „*neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil*”.

De altfel, întrucât, potrivit art. 3 lit. a) din *Legea nr. 230/2007*, reglementarea este aplicabilă clădirilor-bloc de locuințe, condominiu, alcătuite atât din apartamente, cât și din spații cu altă destinație, la textul preconizat pentru art. 20 alin. (2), precum și în tot cuprinsul inițiativei legislative ar fi trebuit să vizeze, în mod corespunzător, atât apartamentele, cât și spațiile cu altă destinație.

4. În ceea ce privește reglementarea propusă la **pct. 3** al inițiativei legislative, conform căruia persoanele din conducerea asociației de proprietari care produc în mod voit minusuri în gestiune vor fi demise din funcție, menționăm că nu este precizată modalitatea de stabilire a producerii voite sau fără voie a acestor minusuri și, totodată, care este instituția abilitată și procedura de confiscare a bunurilor și proprietăților personale.

Totodată, considerăm că *Legea nr. 230/2007* instituie măsuri suficiente referitoare la răspunderea membrilor organelor de conducere ale asociațiilor de proprietari.

De altfel, din expresia „*confiscarea bunurilor și proprietăților personale*” ar fi trebuit eliminat substantivul „*bunurilor*”, întrucât în sfera „*proprietăților personale*” sunt incluse, în mod necesar, toate bunurile, indiferent de natura lor, ce aparțin unei persoane.

Aceeași observație este valabilă și pentru **pct. 6** din propunerea legislativă.

5. Art. 26 din *Legea nr. 230/2007* stabilește un termen de decădere înăuntrul căruia proprietarii au dreptul de a ataca în justiție o hotărâre a adunării generale a proprietarilor, dacă aceasta este de natură să prejudicieze interesele (termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia).

La **pct. 4** al inițiativei legislative se propune eliminarea acestui termen de decădere, lăsând posibilitatea proprietarilor să atace în instanță oricând hotărârile adunării generale, în ipoteza în care acestea continuă să producă efecte. Considerăm că recunoașterea dreptului celor interesați de a ataca oricând hotărârile adunării generale a proprietarilor poate aduce serioase atingeri *principiului stabilității raporturilor juridice*, prin lăsarea în incertitudine pe o durată nedeterminată a efectelor unor raporturi juridice născute prin exprimarea acordului de voință al asociației de proprietari.

6. Referitor la **pct. 5** al inițiativei legislative, prin care se propune modificarea art. 28 alin. (2) din lege, în sensul introducerii dispoziției potrivit căreia 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, considerăm că această prevedere nu poate avea caracter general.

Având în vedere definiția cheltuielilor asociației de proprietari, enunțată la art. 3 lit. i) din *Legea nr. 230/2007*, și ținând cont de scopul asociației de proprietari, menționat la art. 4 alin. (1) din lege, precizăm faptul că furnizorii de utilități pot acționa direct împotriva proprietarilor restanțieri numai în cazul în care aceștia au contract individual cu proprietarii, și nu cu asociația de proprietari. În caz contrar, furnizorii acționează împotriva persoanei fizice sau juridice cu care au încheiat contracte de furnizare a utilităților, în baza acelor contracte.

7. La **pct. 6** al inițiativei legislative nu suntem de acord cu referirea la administratori, întrucât dispozițiile art. 32 din *Legea nr. 230/2007* sunt aplicabile exclusiv membrilor comitetului executiv al asociației de proprietari, care, potrivit art. 21 alin. (1) din lege, este format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori.

În plus, ar fi fost necesară corelarea soluției legislative propuse cu art. 33 alin. (3) din lege, care stabilește răspunderea patrimonială a cenzorilor.

8. Considerăm că textul de la **pct. 7** pentru **alin. (4)**, propus spre a fi introdus la art. 50 din lege, este redundant, întrucât stabilește un termen de

prescripție de 3 ani pentru valorificarea creanțelor datorate de către asociațiile de proprietari, reluând termenul general de prescripție pentru valorificarea drepturilor de creanță stabilit de art. 3 alin. (1) din *Decretul nr. 167/19528 privitor la prescripția extinctivă, republicat, cu modificările ulterioare* (3 ani).

Referitor la textul **alin. (5)**, propus spre a fi introdus la art. 50 din lege, menționăm că nu suntem de acord cu sintagma „*sentințe*”, deoarece în categoria hotărârilor judecătorești ce pot deveni definitive și irevocabile în cadrul ciclului procesual civil se regăsesc și deciziile, nu doar sentințele, fapt pentru care ar fi trebuit utilizată sintagma „*hotărâri*”.

De asemenea, pornind de la cuantumul, de regulă ridicat, al debitelor acumulate pentru plata contravalorii utilităților, considerăm că termenul de 30 de zile propus pentru deconectarea de la utilități în cazul neplății sumelor stabilite prin hotărâri definitive și irevocabile este insuficient, generând un impact social negativ și afectând condițiile decente de viață ale cetățenilor.

Referitor la același text propus, subliniem că, potrivit art. 38 alin. (3) din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, „*Utilizarea unor explicații prin norme interpretative este permisă numai în măsura în care ele sunt strict necesare pentru înțelegerea textului. Nu este permisă prezentarea unor explicații prin folosirea parantezelor*”. Aceeași observație se menține și cu privire la textele preconizate la **pct. 11** și **pct. 12** ale inițiativei legislative.

9. În ceea ce privește **pct. 8** al inițiativei legislative, prin care se propune retragerea atestatului ce are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari, menționăm că atestatul reprezintă un drept de practică a unei profesii, obținut de o persoană în urma îndeplinirii unor cerințe prevăzute de lege. În acest caz, atestatul este un drept câștigat care poate fi retras în urma unor fapte dovedite în baza unei hotărâri a instanței. Nu considerăm că un drept câștigat de o persoană poate fi retras oricând, fără dovedirea pe cale legală a încălcării normelor financiar-contabile sau a prejudiciilor materiale.

10. Prevederile **pct. 9**, prin care se propune modificarea art. 55 din *Legea nr. 230/2007*, nu sunt corelate cu dispozițiile *Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările*

ulterioare, care reglementează regimul general al autonomiei locale, precum și organizarea și funcționarea administrației publice locale.

Astfel, la art. 61 alin. (3) din *Legea nr. 215/2001*, se prevede că „*Pentru punerea în aplicare a activităților date în competența sa prin actele normative prevăzute la alin. (2), primarul beneficiază de un aparat de specialitate, pe care îl conduce*”, iar, la art. 102 alin. (3) coroborat cu art. 103 alin. (1), se prevede că „*Aparatul de specialitate al consiliului județean este subordonat președintelui acestuia*”, pe care îl conduce.

Din analiza conținutului inițiativei legislative rezultă că aceasta cuprinde norme care nu sunt în acord cu prevederile actelor normative care reglementează furnizarea/prestarea serviciilor comunitare de utilități publice.

Totodată, referitor la textul preconizat pentru **art. 55 alin. (2)** din lege, semnalăm faptul că prin stabilirea datei întocmirii procesului-verbal, iar nu a datei comunicării acestuia, ca moment de plecare în calculul termenului de 15 zile lucrătoare în care poate fi atacat în instanță de către cei interesați, nu se asigură în mod obiectiv garanția exercitării efective a dreptului procesual astfel recunoscut, aducând atingere *principiului constituțional al accesului liber la justiție*, consacrat de prevederile art. 21 din *Constituția României, republicată*.

La **art. 55 alin. (3)** din lege, ar fi trebuit utilizată sintagma „*răspunde civil*”, în loc de cea „*răspunde material*”, deoarece stabilirea răspunderii materiale este consecința directă a angajării răspunderii civile a persoanei.

11. Referitor la soluțiile legislative preconizate la **pct. 10**, precizăm că, în conformitate cu art. 942 din *Codul civil*, „*Contractul este acordul între două sau mai multe persoane spre a constitui sau a stinge între dânsii un raport juridic*”. Astfel, nu considerăm oportună introducerea în lege a obligativității semnării de către societățile furnizoare de utilități a unui contract cu asociația de proprietari privind întreținerea instalației interioare a blocului, numai la solicitarea asociației de proprietari, fără acordul societății furnizoare.

Mai mult, în vederea contorizării individuale a apartamentelor, nici asociația de proprietari, nici furnizorii de utilități nu pot dispune de proprietățile individuale ale proprietarilor din condominiu și trebuie să se țină cont de drepturile proprietarilor asupra proprietăților individuale.

Conform dispozițiilor art. 480 din *Codul civil*, proprietatea reprezintă un drept pe care îl are cineva de a se bucura și de a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

De asemenea, menționăm că un act normativ cu aplicabilitate generală trebuie să țină cont de posibilitatea aplicării acestuia din punct de vedere juridic și tehnic la nivelul tuturor condominiilor din România.

Totodată, semnalăm faptul că dispoziția de la **pct. 10** referitoare la renumerotarea articolelor din *Legea nr. 230/2007* nu este necesară, întrucât se regăsește la **pct. 13** al inițiativei legislative. De altfel, având în vedere prevederile art. 55 alin. (1) și ale art. 70 din *Legea nr. 24/2000*, considerăm că dispoziția de renumerotare a articolelor actului normativ de bază ar fi trebuit completată cu mențiuni referitoare la necesitatea republicării *Legii nr. 230/2007* și poziționată la finalul reglementării preconizate.

12. Prin textul propus la **pct. 11** al inițiativei legislative pentru **art. 59**, nou introdus în *Legea nr. 230/2007*, statul intervine în comportamentul operatorilor economici din domeniul furnizării utilităților, încălcând, astfel, prevederile art. 45 și art. 135 alin. (2) lit. a) din *Constituție*, prin instituirea în sarcina furnizorilor de utilități a unei serii de obligații care prin conținutul lor afectează *libertatea comerțului și libertatea economică*.

Avem în vedere instituirea obligației furnizorilor de utilități de a prelua, la cererea asociațiilor de proprietari, întreținerea instalației interioare a blocului, inclusiv montarea și demontarea aparatelor de măsură, iar prețurile finale ale acestor servicii nu pot depăși, potrivit inițiativei legislative, contravaloarea prețurilor de aprovizionare plus maxim 50% din valoarea materialelor. În plus, textul legal propus recunoaște dreptul asociației de proprietari de a solicita menționarea în contractul încheiat cu furnizorii de utilități a unui preț de referință pentru materialele folosite.

De asemenea, textul propus pentru **art. 59 alin. (2)** stabilește pentru furnizorii de utilități obligația de a monta aparatele de măsură „*la aceleași tarife cu cele din contractul de întreținere a instalației interioare*”.

Semnalăm faptul că impunerea operatorilor economici a unor prețuri maxime este contrară mecanismelor specifice economiei de piață, afectând mediul concurențial normal.

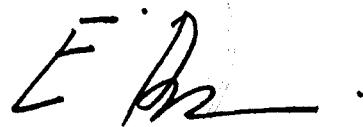
La definitivarea soluțiilor preconizate ar fi trebuit avut în vedere faptul că relația contractuală dintre furnizorii de utilități și beneficiarii serviciilor prestate de aceștia este o relație comercială, care se naște numai în urma analizei efectuate de către operatorii economici a raportului cost-beneficiu, cu luarea în calcul a recuperării în totalitate a investițiilor efectuate, precum și, eventual, obținerea de profit. Or, prin adoptarea propunerii legislative preconizate se elimină acest mecanism de bază al implicării operatorilor economici în economia de piață.

13. Întrucât propunerea legislativă cuprinde prevederi care vizează în mod direct și activitatea autorităților administrației publice locale, având în vedere dispozițiile art. 8 din *Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precizăm că, înainte de adoptarea oricărei decizii, cu privire la soluțiile vizate de inițiatori, trebuie consultate și structurile asociative ale autorităților administrației publice locale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului