

EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta lege este extrem de necesară pentru a clarifica o serie de raporturi existente atât la nivelul asociațiilor de proprietari cât și între acestea și furnizorii serviciilor comunitare de utilități publice. Cu toate acestea, legea prezintă unele lacune care, cu siguranță, vor fi acoperite odată cu trecerea timpului. Una dintre aceste lacune o reprezintă relația deficitară pe care legea o stabilește între furnizorii de servicii comunitare de utilități publice și proprietarii de apartamente.

În condițiile actuale, Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari precizează faptul că furnizorul, pentru recuperarea debitelor, va acționa împotriva proprietarilor restanțieri, lucru care nu este aplicat în practică. În practica zilnică proprietarul, prezumat ca fiind de bună credință, este de foarte multe ori obligat să suporte întreruperea sau restricționarea serviciului de către furnizori pentru neplata la timp, de către răi-platnici, a contravalorii serviciilor furnizate. Furnizorii de servicii în loc să restricționeze numai rău-platnicii, căci din cauza lor asociațiile nu își pot achita la timp facturile, aceștia, pe motiv că nu au contract cu proprietarii restanțieri restricționează întreaga asociație, determinându-i pe buni-platnici să suporte și ei restricționarea și determinându-i în acest mod să devină și ei rău-platnici.

Furnizorii de servicii comunitare de utilități publice cheamă în instanța asociațiile de proprietari în vederea recuperării debitului, câștigă procesele în instanța și pun în executare silită asociațiile de proprietari, dar nu au ce să recupereze de la acestea pentru că nu au patrimoniu și rămân cu datoriile și cheltuielile făcute cu instanța, nerecuperate.

A se vedea situația caselor unde nu sunt datorii către furnizori, deoarece au încheiat contract individual cu fiecare proprietar. La fel trebuie procedat și la bloc și se va diminua numărul de rău-platnici.

În legislația asociațiilor de proprietari nu este prevăzută nici o obligație a acestora de a încheia contracte cu furnizorii de servicii comunitare de utilități publice, ci obligația asociației este de a se ocupa de întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea părților comune ale clădirilor.

Pentru a recupera cât mai ușor și rapid datoriile este necesar ca furnizorii de servicii comunitare de utilități publice să încheie contracte individuale cu fiecare proprietar de locuință (apartament, casă, spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, etc.).

Prin completarea pe care o aducem Legii nr. 230/2007, furnizorul de servicii comunitare de utilități publice, al cărui interes este de a păstra o relație cât mai bună cu clienții săi, va avea obligația de a încheia contract individual cu fiecare proprietar și de a îl invita pe proprietarul cu debite restante la o conciliere directă. Principalul avantaj de care se va bucura proprietarul în urma adoptării acestei modificări legislative este că va putea, într-un interval de timp agreeat cu furnizorul de servicii și consemnat în procesul-verbal al concilierii, să își achite debitul. În privința furnizorului, principalul avantaj îl constituie scutirea de la plata taxei de timbru, care de multe ori este foarte mare în cadrul unui proces.

De asemenea, un avantaj existent atât pentru furnizor cât și pentru proprietar este acela că neînțelegerile pot fi soluționate de către părți, pe cale amiabilă și într-un timp mai scurt. Totodată, este de la sine înțeles că prin procedura concilierii directe, așa cum aceasta este prevăzută la art. 720 din Codul de procedura civilă, legiuitorul a avut intenția de a degreva instanțele de judecată de litigiile minore care ar putea fi rezolvate pe cale amiabilă, așa cum apreciem că sunt și cele născute în urma neachitării unor facturi pentru serviciile comunitare de utilități publice.

Nu de puține ori, reprezentanții serviciilor comunitare de utilități publice îi debrășează pe toți proprietarii din asociație, indiferent că sunt buni sau răi-platnici, doar în baza unui preaviz. Prin introducerea obligației pentru furnizori de a realiza debrășarea numai în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, se realizează o corijare a raporturilor dintre proprietar și furnizorul de servicii comunitare de utilități publice.

În concepția noastră, instituția concilierii, introdusă în raporturile dintre furnizorii de servicii comunitare de utilități publice și proprietari, care pot fi atât persoane fizice cât și persoane juridice, prezintă avantaje pentru ambele părți și tocmai de aceea trebuie adoptată această lege de către Parlamentul României.

O problema importantă, întâlnită în multe localități din România, o constituie starea precară în care se află instalațiile interioare din subsoluri și până la căminele de brânșament, aferente blocurilor cu destinație de locuință.

Datele statistice arată că, în aproximativ o treime din blocurile de locuințe, subsolul tehnic este inundat de la instalațiile proprii de aducțiune a fluidelor și de la instalațiile de canalizare. Grav este faptul că foarte multe blocuri au rețeaua de canalizare distrusă, iar deversarea grupurilor sanitare se face direct în subsol, acestea devenind puternice focare de infecții pentru cei care locuiesc în zonă, dar și un mediu propice pentru dezvoltarea populației de insecte, rozătoare și alte viețuitoare.

Prin subsolurile tehnice ale blocurilor trec rețelele de apă potabilă, apă caldă de consum, conductele de tur și retur ale sistemului de încălzire centralizată și rețeaua de canalizare.

Durata normală de folosire a acestor instalații este cuprinsă în intervalul 40-50 de ani și ar trebui înlocuite prin grija asociațiilor de proprietari din condominiul respectiv, ceea ce, datorită costurilor ridicate de reparație/înlocuire a instalațiilor din subsolurile tehnice, precum și a posibilităților financiare reduse a locuitorilor din aceste imobile, s-a realizat în mult prea puține cazuri.

Având în vedere periclitarea măsurilor privind eficiența energetică la consumatorii finali, dar și pericolul privind sănătatea publică datorate inundării subsolurilor cu apă și resturi menajere din rețeaua de apă și canalizare a blocurilor, precum și nivelul scăzut al veniturilor majorității celor care locuiesc la blocuri, propunem modificarea limitei de proprietate la T-ul dintre conducta verticală și cea orizontală de intrare în apartament. Prin această modificare conductele de aducțiune a fluidelor din subsol și cele verticale și conductele de canalizare vor intra în proprietatea furnizorilor și vor putea fi reparate/înlocuite de către furnizori și consiliile locale.

Obiectivul specific vizat prin prezentul proiect de lege este reducerea consumurilor pe apartament la toate serviciile comunitare de utilități publice. Pentru a veni în sprijinul populației, precum și pentru atingerea, în regim de urgență, a obiectivului de reducere a consumurilor pe apartament, concomitent cu creșterea performanței energetice a blocurilor, autoritățile administrației publice locale vor putea prelua integral și/sau parțial cheltuielile aferente executării lucrărilor de reparație/înlocuire a conductelor de aducțiune a fluidelor către apartament, corespunzătoare cotei proprietarilor aflați în imposibilitatea de a asigura sumele ce le revin sau ale asociațiilor de proprietari care nu au resurse financiare suficiente.

În ceea ce privește operatorii economici prestatori ai serviciului public de alimentare a populației cu energie termică, aceștia se confruntă în general, cu o situație dificilă, determinată de o serie de factori, în principal, randament scăzut, rată redusă a gradului de colectare a contravalorii energiei termice, neacordarea integrală a compensărilor de la bugetele locale. Nivelul datoriilor înregistrate către furnizorii de combustibil, au condus, în unele situații, la sincope în aprovizionarea ritmică cu combustibil, dar și la blocaj financiar. Față de această situație, pe parcursul ultimilor ani, s-au înregistrat costuri de operare mai mari decât valoarea veniturilor obținute din prestarea serviciului de interes economic general.

Caracterul de urgență al proiectului de act normativ este determinat pe de o parte de faptul că diminuarea dezechilibrelor existente și menținerea deficitului bugetar în limite sustenabile creează premisele relansării economice și, pe de altă parte, adoptarea acestei măsuri determină îndeplinirea unei obligații asumate de România prin semnarea acordului de împrumut cu Fondul Monetar Internațional, Comisia Europeană și Banca Mondială.

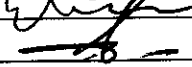
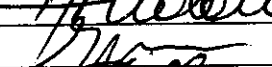
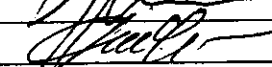
De asemenea, caracterul de urgență este determinat și de necesitatea ca operatorii să aibă în vedere în timp util aceste prevederi pentru a-și stabili strategiile de dezvoltare în funcție de fondurile disponibile, eliminând astfel eventuale blocaje și întreruperi în asigurarea serviciului.

Proprietarii doresc să achite exact contravaloarea serviciilor consumate, iar prin aprobarea acestei legi nu facem altceva decât să confirmăm că așa va fi și vor achita prețul real al serviciului de producere, distribuție, transport și furnizare a energiei termice.

De asemenea, operatorii economici, prestatori ai serviciului public de alimentare cu energie termică, vor trebui să ia o serie de măsuri de restructurare și eficientizare economică inclusiv prin reorganizări de personal.

Cu intenția de optimizare a cadrului legislativ existent, în temeiul Art. 74 din Constituția României și în conformitate cu prevederile art. 88 din Regulamentul Senatului republicat, înaintăm prezentul proiect de lege.

INITIATORI:

Nr. Crt.	Nume și prenume parlamentar	Grup parlamentar	Semnătură
1.	Senator Marius-Gerard Necula	PDL	
2.	Senator Romeo-Florin Nicoară	PNL	
3.	Senator Trifon Belacurencu	PSD	
4.	Senator Cibu Constantin-Sever	MIXT	
5.	Senator Bălan Gheorghe-Pavel	PSD	
6.	Senator <u>Günthner Tiberiu</u>	UDMR	
7.	Senator Petru Filip	PDL	
8.	Senator Tiberiu-Aurelian Prodan	PDL	
9.	Senator Frâncu-Emilian Valentin	PNL	
10.	Senator Lazăr Sorin-Constantin	PSD	
11.	Senator Staicu Dumitru-Florian	PDL	