



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 1851 / DPSG
DATA 11.08.2011

Biroul permanent al Senatului
Bp. 258 12.08.2011

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
541. 6.09.2011

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 completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare*”, inițiată de domnii deputați Cristian-Sorin Dumitrescu și Anghel Stanciu – Grupul parlamentar al PSD (Bp. 258/2011).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, cu un nou articol, **art. 46¹**, cu următorul cuprins:

„Art. 46¹ – *Proprietarii posesori de centrale termice de apartament și care nu se află în relație contractuală cu furnizorii de energie termică, vor contribui la plata consumului de energie termică aferentă condominiului cu o cotă lunară reprezentând maximum 10% din consumul înregistrat de contorul montat la brânșamentul scării de bloc de locuințe, împărțit proporțional pe cota indiviză*”.

II. Observații

1. Modalitatea de formulare a *Expunerii de motive* și a textului inițiativei legislative este neclară, neputându-se stabili intenția de reglementare avută în vedere. Astfel, considerăm că pot exista două interpretări:

- fie se intenționează ca proprietarii de locuințe care nu se află în relație contractuală cu furnizorii de energie termică să plătească o cotă-parte din consumul de energie termică al condominiului pentru proprietatea individuală, deși pentru această proprietate nu beneficiază de energie termică, caz în care se încalcă dreptul de proprietate al acestora și, implicit, prevederile art. 44 din *Constituția României, republicată*;

- fie se intenționează limitarea contribuției acestora la cheltuielile aferente părții comune a condominiului, ceea ce ar determina, implicit, ca proprietarii racordați la sistemul centralizat de încălzire să suporte, în mod nejustificat, peste cota-parte indiviză ce le revine din proprietatea comună cheltuielile aferente acesteia, soluție care, de asemenea, încalcă dreptul de proprietate al acestora și, implicit, contravine prevederilor art. 44 din *Constituție*.

2. Art. 3 lit. e) din *Legea nr. 230/2007* definește cota-parte indiviză 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*”.

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.

Totodată, cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari reprezintă suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să le plătească lunar.

În conformitate cu art. 48 alin. (1) din *Legea nr. 230/2007*, „*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*”.

Menționăm că posesorilor centralelor termice li se contorizează consumul de energie termică exclusiv pentru proprietatea individuală. Aceste persoane, deși sunt debransate de la rețeaua comună de furnizare a energiei termice, dețin în proprietate, fiecare, câte o cotă-parte indiviză din proprietatea comună. Astfel, ținând cont de prevederile art. 48 din lege, persoanele debransate au în continuare obligația de a achita sumele care privesc proprietatea comună (în acest caz consumul de energie termică) ce revin fiecărui proprietar din cadrul condominiului, proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

În urma debransării de la rețeaua comună de furnizare a energiei termice, proprietarii din condominii dețin, în continuare, cotele-părți aferente din proprietatea comună și, odată cu acestea, obligațiile stabilite prin lege. În același timp, instalarea centralelor termice de apartament implică contorizarea consumului exclusiv pentru proprietatea individuală, nu și pentru proprietatea comună.

Ținând cont de faptul că instalarea centralelor termice de apartament nu afectează drepturile și obligațiile proprietarilor asupra proprietății comune din condominiu, considerăm că nu se justifică plafonarea contribuției acestora la maximum 10% din consumul de energie termică aferent proprietății comune.

3. Consumul comun de energie termică reprezintă căldura cedată de instalațiile de încălzire din spațiile comune (casa scării, subsol, holuri și alte asemenea), căldură de care beneficiază toți proprietarii din condominiu, fapt pentru care acesta se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu cota-parte indiviză care îi revine.

Potrivit prevederilor art. 46 și art. 47 din *Legea nr. 230/2007*, „*Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari*”, inclusiv cheltuielile pe cota-parte indiviză, întrucât toate apartamentele dintr-un condominiu, indiferent dacă acestea dețin sau nu centrale termice de apartament, se învecinează cu spațiile comune.

Totodată, precizăm că, potrivit art. 28 alin. (1) din *Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006*, „*Contractul de furnizare a energiei termice se încheie, la nivel de bransament termic, între operatorul care are și calitatea de furnizor și utilizatorii de energie termică*”, „*utilizatorul de energie termică*” fiind definit, la art. 5 pct. 35

din același act normativ, ca fiind „*unul sau mai mulți consumatori de energie termică, beneficiar al serviciului public de alimentare cu energie termică; în cazul condominiilor, prin utilizator se înțelege toți consumatorii din condominiul respectiv*”.

Prin urmare, proprietarii din condominiu nu au contract direct cu furnizorul, ci sunt reprezentați în această relație contractuală de președintele asociației de proprietari, care își asumă obligații în numele acesteia în conformitate cu prevederile art. 31 alin. (1) din *Legea nr. 230/2007*.

Întrucât structura condominiilor este diferită din punct de vedere constructiv, al instalațiilor termice existente, al procentului de apartamente deconectate, precum și al montării de repartitoare, cota procentuală aferentă consumului comun de energie termică, parte a consumului înregistrat de contorul de la branșament, se determină corect prin măsurători, astfel:

- în blocurile fără repartitoare cota procentuală este fixă pe toată perioada sezonului de încălzire și se calculează ca raport dintre suprafața echivalentă termic a instalațiilor de încălzire aflate în spațiile comune și suprafața echivalentă termic totală din condominiu;

- în blocurile cu repartitoare cota procentuală se determină ca raport între numărul de unități de consum înregistrate de repartitorul montat în spațiile comune și numărul total de unități înregistrate de toate repartitoarele din bloc. În aceste blocuri ponderea consumului comun din consumul total al imobilului se modifică în funcție de economiile pe care le realizează apartamentele în fiecare lună din sezonul de încălzire, iar nivelul acestor cote procentuale diferă de la o lună la alta în funcție de comportamentul fiecărui proprietar vizavi de economiile și confortul termic pe care și-l dorește, comportament care diferă în timp și nu se poate cuantifica.

Potrivit art. 14 din *Legea nr. 230/2007*, „(...)Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu”.

În acest sens, se înscriu și prevederile *Legii nr. 287/2009 privind Codul civil*, care, la Capitolul IV – *Proprietatea comună*, Secțiunea a 2-a – *Coproprietatea obișnuită*, art. 635, prevede că „*Coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile coproprietății, proporțional cu cota lor parte din drept*”.

4. Totodată, semnalăm faptul că propunerea de a stabili o cotă procentuală aferentă consumului comun de energie termică diferită numai pentru posesorii de centrale termice produce discriminare între categoriile de proprietari din condominii, între cei debransați și cei racordați la sistemul de alimentare cu energie termică, având în vedere că într-un condominiu, datorită stării de indiviziune forțată, toți proprietarii sunt coproprietari și pentru o cotă-parte indiviză din proprietatea comună pentru care au drepturi și obligații comune.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator Mircea Dan GEOANĂ

Președintele Senatului