



Parlamentul României

Senat

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la:

1. propunerea de completare în sensul introducerii unui nou articol, articolul 47¹ prin care *asociațiile de proprietari prin Adunările Generale pot hotărî în mod excepțional modalitatea de stabilire și repartizare a cheltuielilor asociației, conform criteriilor prevazute la articolul 47 unde se menționează faptul ca, cheltuielile asociației de proprietari sunt:*

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de altă natură, și

2. propunerea de completare a articolului 48, cu un nou alineat, alineatul (3), cu privire la definirea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, în sensul ca acestea reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Potrivit art. 44 alin. (1) din Hotararea Guvernului nr. 1588 din 19 decembrie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari *cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.*

În cazul **alin (4)**, se impune o reglementare explicită pentru anumite cheltuieli pe părțile comune, în funcție de specificul imobilului, care nu se pretează la repartizarea calculului strict pe cota parte indiviză, ci pot fi identificate și repartizate, în mod corect, prin alte modalități de calcul.

Astfel, se impune armonizarea HG 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. **230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, art. 44 alin. (1), cu alin. (4) astfel cum a fost enunțat, pentru corectitudine și obiectivitate în efectuarea calculelor. Practic, art. 44, alin. (1) din HG 1588/2007 impune asociației de proprietari obligativitatea repartizării cheltuielilor cu privire la partile comune pe cota parte indiviza, ori anumite cheltuieli cum ar fi cele de curățenie și cele privind ascensorul ar trebui repartizate pe numărul de persoane care locuiesc în condominiu.

Concluzionând, cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea,

repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Apreciem că în exemplele de mai sus se impune calculul cheltuielilor asociației de proprietari în funcție de numărul de persoane.

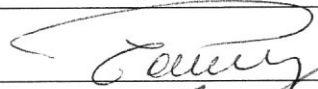
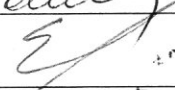
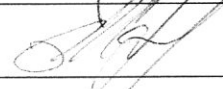
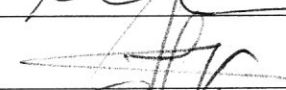
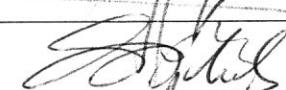
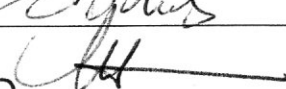
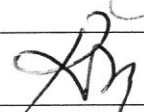
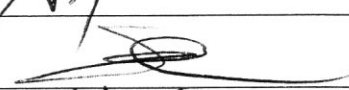
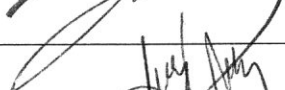
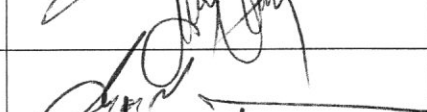
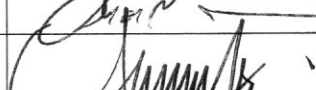
De asemenea apreciem că suma de plată aferentă serviciilor de curățenie trebuie împărțită tot pe numărul de persoane, deoarece acestea generează costurile de curățire a suprafeței comune, serviciile de curățenie nefiind efectuate în apartamentele private ceea ce nu justifică plata pe cota parte indiviză. Astfel, în esență, inițiativa legislativă propune ca adunarea generală a asociațiilor de proprietari să hotărască modalitatea de stabilire și repartizare a cheltuielilor aferente condominiului.

În numele inițiatorilor,

Senator Ștefan-Radu OPREA

LISTĂ SEMNĂTURI

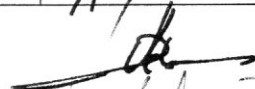
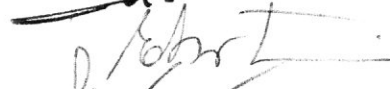
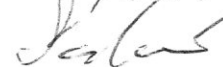
**Propunerea legislativă de modificare și completare a Legii nr. 230/2007, privind
înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Nr.crt.	Nume, prenume	Semnătură
1	PAVEL HAZIAN	
2.	DOBARIU EUGEN	
3.	CHISĂLITĂ IOAN	
4	MATEI CONSTANȚA BOGDAN	
5	SALAN VIOREL	
6	Săporan Horea	
7	SIZISTRU DOINA	
8	CEMOVEANU LAVINIA	
9	Holmescu Renicu	
10.	VAZANIGIUS, ROBERT	
11	Ilea Vasile	
12	Mariu Gheorghe	
13	Lupu Victor	
14	DENEA ADRIAN DRAGOS	
15	FEDERONICI DOINA - ELENA	
16	CLAVARIU MANA	
17.	ARCAN EMILIA	
18.	ARCAȘ VIOREL	
19	AVRAM NICOLAE	

20. BRĂILEA LILIU

21. BOTNARIU EMANUEL GABRIEL

22. BUTUNDI DANIEL

23. CRĂCIUNARI FLORIN

24. CRĂCIUNARI IOAN

25. DIACONU ADRIAN

26. GABRIELA CRETU

27. ILEA VASILE

28. IORDACHE VIRGINIA

29. MARIN NICOLAE

30. MIHU STEFAN

31. CRĂCIUNARI FLORIN

32. PĂNESCU DORU-ADRIAN

33. ROMĂȘCANU LUCIAN

34. MOGA NICOLAE

35. FIȘOR MIHAIL

36. ROTORU ION

37. POP GHORGHE

38. TRUFIN LUCIAN

39. TOMA VASILE

40. TEODORU EUGEN

41. STAN ION

~~42. ALEXANDRU ANINA~~

42. STOICHEI CRISTINA

43. MARCIN CRISTINA

44. TUTUIANU ADRIAN

45. DENES IOAN

46. POTUSCOI ROXANA KATELIA

47. MĂZILU LIVIU LUCIAN

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~

~~Stefan~~