

EXPUNERE DE MOTIVE

Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Diversitatea activităților economice desfășurate în România, precum și a serviciilor specifice oferite clienților sunt din ce în ce mai semnificative, iar în prezent locuitorii, mai ales cei din mediul urban, trebuie să răspundă unor noi provocări sociale. În practică, există numeroase situații în care operatori economici (spre exemplu, baruri, magazine, săli de jocuri de noroc, firme cu diferite obiecte de activitate) funcționează în clădiri cu destinația de locuințe și, cu acest prilej, drepturile locatarilor sunt uneori vătămăte. Cadrul normativ actual trebuie să fie modificat și completat corespunzător, astfel încât legiuitorul să ofere o serie de garanții suplimentare locatarilor din imobilele cu destinația de locuințe în care funcționează operatori economici și desfășoară activități de acest tip.

În repetate rânduri, asociații de proprietari și cetățeni nemulțumiți au semnalat diverse probleme legate de tulburarea liniștii lor în apartamente din cauza zgomotului provocat de operatorii economici care își desfășoară activitatea în blocuri cu destinația de locuințe. Acest factor perturbator afectează calitatea vieții cetățenilor, astfel încât se impune o soluție legislativă.

Prezenta propunere de modificare și completare a Legii nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor urmărește să introducă o serie de modificări cu scopul de a proteja locatarii de eventualele abuzuri comise de orice persoană fizică sau juridică, în exercițiul funcției sale sau în timpul desfășurării activității pe care o conduce ori supraveghează, aspecte care afectează confortul din propriul spațiu de locuit.

Principalele schimbări legislative din cadrul actului normativ sus-menționat urmăresc:

- **instituirea obligației de solicitare a unui nou aviz scris al comitetului executiv, respectiv a unui nou acord scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, în cazul în care într-un spațiu amplasat într-o clădire cu destinația de locuințe se desfășura inițial o anumită activitate economică, iar ulterior în respectivul spațiu se dorește desfășurarea unei alte activități economice, cu un alt obiect principal de activitate.** Astfel, se vor evita situațiile de tipul celor în care, în primă etapă, s-au obținut avizele și acordul necesare pentru schimbarea destinației unui spațiu (ce avea inițial destinația de locuință, iar ulterior a fost utilizat pentru desfășurarea unei activități economice, spre exemplu, pentru funcționarea unei farmacii), iar în a doua etapă, nu se mai solicită niciun aviz al comitetului executiv ori un acord al locatarilor afectați dacă în locul acelei farmacii va funcționa, spre exemplu, un bar sau o sală de jocuri de noroc (destinația inițială a spațiului a fost deja schimbată, însă obiectul principal de activitate al operatorului economic este altul, pentru care nu se poate prezuma că vecinii își dau acordul în mod tacit).
- **posibilitatea de suspendare sau, dacă este cazul, de încetare a activității operatorilor economici care își desfășoară activitatea în spații situate în clădiri cu destinația de locuințe, în cazul în care comitetul executiv își retrage avizul scris dat pentru schimbarea destinației spațiului sau dacă proprietarii direct afectați cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical își retrag acordul dat în prealabil, din cauza încălcării, în mod repetat, a drepturilor lor prin desfășurarea activității operatorului economic respectiv sau a tulburării liniștii publice.** În acest mod, se asigură o măsură suplimentară de protecție pentru locatari, aplicabilă tot în situația în care activitatea operatorului economic se desfășoară într-un spațiu aflat într-un imobil cu destinația de locuințe. Astfel, operatorul economic va fi cu mult mai atent ca în desfășurarea activității sale să nu deranjeze locatarii vecini, mai ales cunoscând faptul că i se poate suspenda sau chiar își poate înceta activitatea dacă aceștia vor face sesizări întemeiate privind eventualele abuzuri legate de crearea de disconfort în propriul spațiu de locuit.

- **introducerea posibilității de retragere a avizului comitetului executiv, respectiv a acordului proprietarilor direct afectați** și stabilirea condițiilor pe care retragerea avizului sau a acordului trebuie să le îndeplinească pentru a nu fi abuzivă;
- stabilirea mijloacelor de probă utilizate pentru a dovedi temeinicia tulburării și a încălcării drepturilor locatarilor, pentru a evita orice intervenție arbitrară și nejustificată asupra activității operatorului economic care îi poate produce acestuia prejudicii. **Retragerea avizului comitetului executiv, respectiv a acordului proprietarilor direct afectați trebuie să fie întemeiată și se va face în baza proceselor verbale de constatare a contravenției sau a copiilor acestora, eliberate de către agenții constatatori chemați la locul tulburării, precum și a oricăror alte mijloace legale de probă care dovedesc tulburarea.** Astfel, se înlătură posibilitatea ca locatarii să fie de rea-credință, să abuzeze de această prevedere legală cu scopul de a obține foloase materiale de la operatorul de jocuri de noroc sau să își retragă acordul dat din motive subiective precum reticență, hipersensibilitate la zgomot sau rea-voință.
- **forma și procedura** prin care se poate retrage avizul scris de către comitetul executiv, precum și acordul dat de proprietarii direct afectați cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical spațiul în care operatorul economic își desfășoară activitatea.

Consider că toate instituțiile și autoritățile statului trebuie să depună un efort conjugat pentru a asigura confortul și condițiile de viață corespunzătoare pentru fiecare cetățean. Acestea trebuie să verifice dacă un drept acordat de lege se exercită în mod corespunzător și neabuziv, fără a vătăma drepturile altor persoane, dacă persoanele fizice și juridice își respectă obligațiile de a diminua, modifica sau înceta activitățile generatoare de poluare fonică sau de orice tip în cazul producerii de disconfort populației, dacă acestea asigură măsuri și dotări speciale pentru izolarea și protecția fonică a surselor generatoare de zgomot și vibrații pentru a nu fi depășit pragul fonic admis, pentru a nu tulbura liniștea publică și a nu deranja vecinii. Aceste aspecte

trebuie luate în considerare mai ales atunci când un operator economic funcționează într-un imobil cu destinația de locuințe, iar locatarii pot fi direct afectați de specificul activității sau de modul în care acesta își desfășoară activitatea.

Astfel, dincolo de prevederi legale care urmăresc susținerea antreprenorilor și de încurajarea desfășurării de activități economice diverse care să contribuie la dezvoltarea industriei din România, la proliferarea pieței muncii din țară și la finanțarea bugetului de stat, se dorește o reglementare echitabilă, riguroasă, nelacunară și bine adaptată la realitățile sociale a domeniilor care constituie indicatori cheie ai calității vieții și care reprezintă factori esențiali ai sănătății și confortului propriului spațiu de locuit.

Responsabilizarea operatorilor economici reprezintă unul dintre obiectivele politicii statelor europene și este necesară pentru ca aceștia să nu deranjeze prin activitatea pe care o desfășoară pe cei din jurul lor, care au aceleași drepturi fundamentale garantate de lege tuturor cetățenilor.

Din motivele enumerate mai sus, am inițiat prezenta propunere legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care urmărește îmbunătățirea cadrului legislativ în domeniu, pe care o supunem spre dezbateră, analiză și adoptare colegilor parlamentari.

În numele inițiatorilor:

Matei-Adrian Dobrovie – Deputat PNL

Lista susținătorilor

Propunerii legislative – LEGE pentru modificarea și completarea Legii nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

NR.	DEPUTAT	SEMNĂTURĂ	PARTID
1.	Dobrovița Matei		PNL
2.	Bica Doruț		PNL
3.	Îngur Cezar/Anicuț		PNL
4.	Lungu Tudorin		PNL
5.	GIUGEA NICOLAE		PNL
6.	CEPȘA IOAN		PNL
7.	Neagu Nicolae		PNL
8.	IONUȚ ANTONETA		PNL
9.	COBULE MARICELA		PSD
10.	Jivan Dumitru		PSD
11.	CȘEP EVA ANDREA		USMR
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			