

EXPUNERE DE MOTIVE

Actuala lege a locuinței, Legea nr. 114/1996 prezintă numeroase lacune în ceea ce privește protejarea drepturilor proprietarilor în fața abuzurilor, relei-credințe sau delapidărilor care au drept titulari organele de reprezentare și angajare ale asociațiilor de proprietari: președinte, comisie de cenzori, delegați ai comisiei de cenzori.

În acest sens, argumentul cel mai pertinent și, totodată concludent, al propunerilor noastre de modificare, este constituit din numeroasele cazuri semnalate atât cetățeni, cât și de mijloacele de informare în masă, prin petiționare sau alte forme de sesizare, cazuri în care președinții de asociații de proprietari, membrii ai comisiei de cenzori sau terți delegați ai comisiei de cenzori au produs prejudicii substanțiale asociației de proprietari, și implicit, proprietarilor respectivi, prin neplata către furnizorii de utilități a sumelor de bani cuvenite, și utilizarea lor în interesul personal, în vădită contradicție cu prevederile legale.

Interpretând sistematic dispozițiile art. 44 alineatele 1 și 2 din Constituția României revizuită, potrivit căroră dreptul la proprietate, precum și proprietatea privată sunt garantate, pe de o parte, și coroborându-le cu rolul organelor de reprezentare a asociației de proprietari, așa cum reies din prevederile Legii 114/1996 –reprezentarea intereselor proprietarilor respectivei asociații--, pe de alta, menționăm că principalele modificări propuse au drept finalitate asigurarea unui control eficient asupra celor îndrituiți să gestioneze fondurile asociației, cu respectarea principiilor proporționalității, a celerității acoperirii prejudiciului, a principiului prevalenței interesului general al proprietarilor în detrimentul interesului personal al reprezentantului acestora, a echității distribuției răspunderilor, precum și a responsabilizării. De asemenea, credem că propunerile se impun având în vedere contextul imediat următor al creșterii prețului de referință la Gigacalorie, deci implicit a sumelor ce vor fi plătite cu titlu de întreținere de către proprietari.

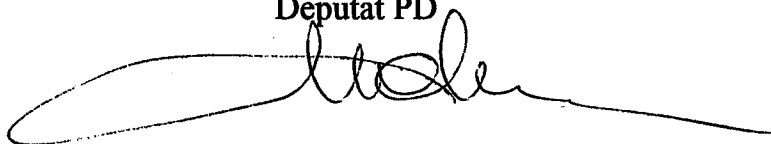
Menționăm cu titlu informativ faptul că principalele modificări propuse Legii 114/1996 vizează posibilitatea constituirii unei garanții efective, suficiente și îndestulătoare, având beneficiar asociația de proprietari, în ipoteza în care atribuțiile de control financiar și contabil, ce revin comisiei de cenzori, sunt delegate altei persoane, potrivit prevederilor existente. Eficiența unei astfel de garanții constă în introducerea unor proceduri care să asigure o recuperare imediată a unui eventual prejudiciu, fără a apela la instanțe. Mai mult, a fost introdusă posibilitatea încheierii de către

președinții asociațiilor de proprietari a unei asigurări de răspundere civilă personală anuală, al cărei scop este să acopere, de asemenea, eventualele prejudicii ce pot fi cauzate asociației de proprietari, de către acesta din urmă.

Concluzionând, dorim să învederăm faptul că propunerile de modificare sunt în consonanță totală cu reglementările dreptului comunitar privind proprietatea, iar modificările propuse au avut drept sursă primară o sumă relevantă de situații practice apărute cu ocazia aplicării Legii 114/1996 de către Asociațiile de proprietari. Mai mult, o modificare a Legii 114/1996 se impunea și din perspectiva faptului că ea constituie legea cadru, dreptul comun, la care se raportează organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Inițiator:

Cezar Preda
Deputat PD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cezar Preda', with a long horizontal flourish extending to the right.