

EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta modificarea a *Legii 300/2004 privind autorizarea persoanelor fizice și a asociațiilor familiale care desfășoară activități economice în mod independent* se referă la **administratorii asociațiilor de proprietari** și se întemeiază pe:

- art. 962 din Codul Civil potrivit caruia *"obiectul convențiilor este acela la care părțile sau numai una din părți se obligă"* și,

- art. 969 Cod Civil *"convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante"*.

Argumentele în favoarea introducerii convenției civile de prestări servicii se întâlnesc în *Legea 300/2004* privind autorizarea persoanelor fizice și a asociațiilor familiale care desfășoară activități în mod independent, în *art. 3 alin(3)* unde este prevăzut că *"persoanele autorizate în condițiile prezentei legi nu pot angaja persoane cu contract individual de muncă pentru desfășurarea activităților pentru care s-a obținut autorizația"*.

Astfel, în situația în care interdicția prevăzută în articol este clar determinată, rezultă fără echivoc, posibilitatea legiuitorului de a permite existența raportului civil între asociație și activitățile colaterale ale acesteia, unde administratorul desfășoară și activități conexe, financiar-contabile în special, comerciale și resurse umane.

Totodată, în baza Hotărârii 400/2003 pentru aprobarea Normelelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, art. 5, coroborat cu art. 22 alin(2) din hotărârea mai sus menționată se prevede:

"(1) Condominiile pot fi administrate de persoane fizice atestate în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) și angajate cu contract individual de muncă ori cu convenție civilă de prestări de servicii sau de persoane juridice specializate, cu care se încheie un contract de administrare, potrivit hotărârii adunării generale a proprietarilor. Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de proprietarul clădirii sau de reprezentantul legal al acestuia.

(2) Obligațiile administratorului sunt cele stabilite prin lege, precum și cele stabilite prin contractul încheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul legal al acestuia.

(3) Pentru administrator sau, după caz, persoana fizică gestionară a bunurilor și mijloacelor bănești ale asociației de proprietari prevederile Legii nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.

(4) Suma ce constituie garanția materială se depune în contul asociației de proprietari respective și se restituie la data încetării contractului sau convenției încheiate cu administratorul."

"(2) Administratorul, persoana fizică, poate fi angajat dintre membrii asociației sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale și atestat de către o comisie formată din 5 membri, specialiști în domeniul financiar-contabil și al legislației muncii, constituită de consiliul local prin hotărâre."

Ținând cont de cele arătate mai sus, este necesară introducerea unui alineat nou la art. 3 din Legea 300/2004 care să permită ca asociațiile de proprietari să poată desfășura activitatea specifică de administrare și gestionare prin convenție civilă pentru administrator, în baza atestaului obținut de acesta, conform H.G. 400/2003 pentru aprobarea Normeleor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în M. Of. Nr. 311 din 8 mai 2003, iar pentru personalul auxiliar în baza art. 969 Cod Civil.

Solicit aprobarea dezbaterii prezentei propuneri legislative în regim de urgență.

Inițiator,

Deputat Cornelia ARDELEAN

