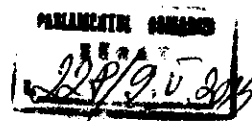




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU



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 modificarea și completarea Legii nr. 230/2007 – Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de doamna deputat Cornelia Negruț și domnii deputați Vasile-Cătălin Drăgușanu, Liviu-Bogdan Ciucă, Tudor Ciuhodaru, Aurelian Ionescu și Claudiu-Andrei Tănăsescu - Grupurile parlamentare ale PC, PP-DD (Bp. 899/2013).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare*, propunându-se, în principal, următoarele:

- introducerea unor noi categorii de cheltuieli efectuate de asociațiile de proprietari, respectiv cheltuielile financiare (cu repararea, întreținerea,

exploatarea proprietății comune) și cheltuielile cu serviciile (cele de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale);

- stabilirea ca proprietarii ce nu permit accesul delegatului asociației de proprietari în spațiul/apartamentul unde sunt necesare intervenții urgente de reparare, inspectare, evaluare, înlocuire a elementelor din proprietatea comună să suporte despăgubirile materiale și financiare către asociația de proprietari/proprietarii direct afectați;

- introducerea obligației ca la înstrăinarea unei proprietăți licitate public de către un executor judecătoresc pentru recuperarea unei creanțe să se elibereze, în original, ștampilată și semnată de către președintele și administratorul asociației de proprietari, o adeverință care să prezinte situația la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, neîndeplinirea acestei obligații ducând la anularea de drept a actelor de înstrăinare;

- modificarea momentului de la care curge termenul în care proprietarii interesați au dreptul de a ataca în justiție o hotărâre a adunării generale contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori care este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, acesta urmând să curgă de la momentul aplicării, și nu de la cel al adoptării acesteia, așa cum este prevăzut în prezent;

- stabilirea ca administratorul să fie direct subordonat asociației de proprietari și introducerea a două noi obligații în sarcina acestuia, respectiv de a respecta atribuțiile ce-i revin potrivit legii și de a duce la îndeplinire dispozițiile date de comitetul executiv al asociației de proprietari, prin președintele acesteia;

- stabilirea expresă a fondurilor ce pot fi depuse în conturile bancare ale asociației de proprietari, respectiv fondul de rulment, fondul de reparații, fondul de penalități, fondul special, precum și a sumelor destinate altor operațiuni bancare ale asociației de proprietari;

- introducerea în categoria cheltuielilor asociației de proprietari a cheltuielilor și spezelor bancare ocazionate de utilizarea conturilor bancare;

- scutirea de la plata taxei de timbru a acțiunilor în instanță inițiate de asociațiile de proprietari cu statut de organizații autonome și non-profit în cazul în care le-au fost aduse prejudicii de către entitățile publice și private, enumerate la alin. (1¹), nou introdus la art. 50.

II. Observații

1. Ca observație de ordin general, precizăm faptul că inserarea în lege, *expressis verbis*, a obligației administratorului asociației de a „respecta atribuțiile ce-i revin potrivit legii” (pct. 7) este redundantă, deoarece există norme legale ce reglementează deja acest aspect.

2. În ceea ce privește soluția propusă la pct. 1 al inițiativei legislative, menționăm că la art. 3 lit. c) și d) din *Legea nr. 230/2007* sunt definite proprietatea comună și proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată. Astfel, conform articolului menționat, proprietatea comună reprezintă toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, iar proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată reprezintă cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață.

Totodată, la art. 3 lit. i) din lege sunt definite cheltuielile asociației de proprietari ca fiind cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietăților comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

Având în vedere că *Legea nr. 230/2007* definește proprietatea comună și cheltuielile asociației de proprietari și ținând cont că în actul normativ sunt clasificate, la art. 47, cheltuielile asociației de proprietari, considerăm că o nouă clasificare a acestora poate induce în eroare și poate crea ambiguitate în înțelegerea și interpretarea actului normativ.

3. Din perspectiva conformității cu dispozițiile constituționale, măsurile legislative ar fi trebuit analizate în raport cu prevederile art. 44 din *Constituție, republicată*, precum și cu cele ale *Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare*, referitoare la conținutul și limitele dreptului de proprietate.

De asemenea, soluția legislativă preconizată la pct. 4 al inițiativei legislative, referitoare la momentul când începe să curgă termenul pentru atacarea în justiție a unei hotărâri a adunării generale, menționăm că prin

Decizia nr. 670/2011¹, Curtea Constituțională a declarat ca neconstituțional textul în vigoare la acea dată a art. 26 din *Legea nr. 230/2007* ce reglementa posibilitatea atacării în justiție în termen de 45 de zile de la „adoptarea” hotărârii asociației. Considerente reținute de Curte au vizat tocmai momentul de la care începe să curgă acest termen în raport cu principiul accesului liber la justiție, consacrat în art. 21 din *Constituție*, și art. 6 din *Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale*.

În raport cu aceste considerente, valabile și pentru soluția preconizată în inițiativa legislativă, apreciem că acest termen ar trebui să curgă de la comunicarea hotărârii asociației.

4. În ceea ce privește **pct. 5** și **pct. 6** ale inițiativei legislative, precizăm că, potrivit art. 28 din *Legea nr. 230/2007*:

„(1) Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori”.

De asemenea, menționăm faptul că art. 46 din lege prevede că *„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 cele aferente fondurilor din asociația de proprietari”.*

Art. 48 din același act normativ prevede că:

¹ referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din *Legea nr. 230/2007* privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

„(1) 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.

(2) Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu”.

În plus, în conformitate cu prevederile art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007, „Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în transe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special”.

Astfel, având în vedere că plățile către furnizorii de utilități se fac pe baza facturilor emise de către aceștia și în baza listelor de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, iar modul de constituire a fondurilor asociațiilor de proprietari și plata acestora sunt clar reglementate de Legea nr. 230/2007 și de Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, nu considerăm oportună soluția legislativă propusă la **pct. 6** al inițiativei legislative, conform căreia președintele asociației de proprietari poate dispune asupra plăților către furnizorii de utilități și asupra fondurilor constituite în cadrul asociațiilor de proprietari, cu atât mai mult cu cât, în propunerea legislativă, nu este definită sintagma „*poate dispune asupra plăților*”.

Totodată, precizăm că soluția preconizată nu ar avea acoperire în realitate, întrucât președintele asociației nu ar avea cui să dispună, neexistând între acesta și o altă persoană/locatar o relație de subordonare.

Din interpretarea textului propus pentru **art. 31 alin. (3)** se înțelege că i se acordă președintelui posibilitatea de a stabili/dispune asupra plăților, însă precizăm că achitarea obligațiilor de plată către toți furnizorii

de utilități este o obligație ce rezidă din contractele/convențiile încheiate, nefiind o opțiune a unei persoane fizice.

5. Art. 27 lit. d) din *Legea nr. 230/2007* prevede că adunarea generală a proprietarilor, membri ai asociației de proprietari, mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii.

De asemenea, potrivit art. 34 alin. (2) din lege, *„Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune”*.

Potrivit art. 36 din *Legea nr. 230/2007*, administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții:

- „a) prestarea serviciilor în mod profesional;*
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;*
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;*
- d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;*
- e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;*
- f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege”*.

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) lit. b) din *Legea nr. 230/2007*, constituie contravenție *„neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil”*.

Astfel, având în vedere faptul că neîndeplinirea atribuțiilor prevăzute de lege de către administrator constituie contravenție, nu considerăm necesară completarea art. 36 din lege cu lit. f) și lit. g), astfel cum se propune la **pct. 7** al inițiativei legislative.

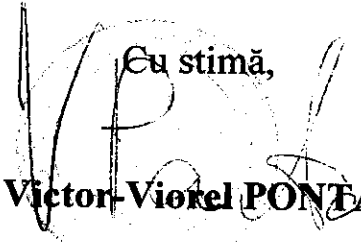
Totodată, ținând cont de prevederile legale, precum și de faptul că relația dintre asociația de proprietari și administrator este o relație angajator-angajat, nu considerăm oportună propunerea de completare a art. 36 din lege cu lit. h), în sensul ca administratorul să fie direct subordonat asociației de proprietari.

6. Referitor la soluția preconizată la **pct. 9** al inițiativei legislative, precizăm că, având în vedere că clasificarea cheltuielilor asociației de proprietari, reglementată la art. 47 din lege, se face în funcție de modul de repartizare a acestora, considerăm că cheltuielile și spezele bancare ocazionate de utilizarea conturilor bancare nu reprezintă o categorie de cheltuieli în funcție de modul de repartizare, acest tip de cheltuieli putând fi încadrat în categoria cheltuieli de altă natură.

7. În ceea ce privește soluția propusă la **pct. 11** al inițiativei legislative, ce vizează introducerea unor dispoziții privind posibilitatea asociațiilor de proprietari de a acționa în instanță, precizăm că introducerea unei acțiuni în justiție este o posibilitate recunoscută de statul român pentru orice persoană fizică sau juridică, iar aceasta poate genera confuzie în interpretarea și implementarea textului de act normativ.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

Victor-Viorel PONTA

Domnului senator Călin-Constantin-Anton Popescu-Tăriceanu
Președintele Senatului