



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 225 /DPSPG
DATA 28.01.2010

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
L. 51 10.02.2010

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 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*”, inițiată de 44 parlamentari – PNL, PSD, PD-L, PC, Grupul parlamentar al Minorităților Naționale (Bp. 532/2009).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 49 din *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, cu patru noi alineate, **alin. (4)**, **alin. (5)**, **alin. (6)** și **alin. (7)**, în sensul scutirii de la plata penalităților aferente sumelor cu titlu de restanță la asociațiile de proprietari ale proprietarilor și chiriașilor ce au un venit net lunar pe membru de familie mai mic de 600 lei, dacă își achită cotele de contribuție

la cheltuielile asociațiilor de proprietari în termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a acestor dispoziții legale.

Totodată, se propune ca „*sumele cu titlu de penalități datorate către asociațiile de proprietari*”, anulate conform acestor dispoziții legale, să fie „*anulate și din obligațiile contractuale, cu titlu de penalități, existente între asociațiile de proprietari și societatea furnizoare de servicii*”.

II. Observații

1. Din examinarea inițiativei legislative, rezultă că prevederile propuse nu apar ca fiind de natură a soluționa problemele vizate în *Expunerea de motive*, întrucât nu sistemul propriu de penalități al asociației de proprietari (prevăzut la art. 49 alin. (1) din lege) este cel care determină neplata cotelor de contribuție datorate potrivit legii, ci însăși neplata – lună de lună – a acestor cote din diverse motive (în special din lipsa mijloacelor financiare ale datornicilor).

În ceea ce-i privește pe proprietari, potrivit art. 46 și 47 din lege, aceștia 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. Aceste sume cuprind inclusiv cheltuielile pe consumuri individuale, cheltuielile pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari, cheltuielile pe consumatorii tehnici, precum și orice alte cheltuieli/obligații financiare ale asociației sau membrilor acesteia, astfel cum sunt definite la art. 3 lit. i) din lege.

Stabilirea unui termen de 12 luni pentru achitarea sumelor datorate lunar este în neconcordanță atât cu prevederile *Legii nr. 230/2007*, în special sub aspectul necorelării cu termenele legale în care trebuie realizate obligațiile de plată în raport cu asociația, cât și cu termenele contractuale pentru furnizare etc., respectiv plata lunară a contravalorii datorate, astfel că o astfel de prevedere i-ar putea determina pe unii proprietari/chiriași să procedeze la noi amânări, inclusiv pentru plățile lunare curente putând rezulta că și aceste sume vor dobândi „*titlu de restanță*”, plătibile în termenul de 12 luni.

2. În conformitate cu dispozițiile art. 49 din *Legea nr. 230/2007*, asociațiile de proprietari pot stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu pot depăși 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se aplică numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere fac obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se utilizează numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

În acest sens, precizăm faptul că penalitățile sunt stabilite de proprietarii imobilelor, de comun acord, și acestea se aplică numai celor care sunt rău-platnici, ca urmare a imposibilității de a efectua plățile către furnizorii de utilități sau alți prestatori de servicii. Serviciile sunt prestate și facturate către toți proprietarii, aceștia fiind reprezentați, în cadrul contractelor respective, de către asociația de proprietari, respectiv de către președintele acesteia.

Totodată, menționăm că, prin reglementările avute în vedere, inițiatorii nu precizează cine suportă plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți, precum și cheltuielile care erau prevăzute a se efectua, în condițiile legii, din fondul de penalități al asociației de proprietari. Prin urmare, plata penalizărilor respective va fi trecută în sarcina proprietarilor care și-au onorat obligațiile în mod corect.

3. Scutirea de penalitățile pe care le datorează asociației de proprietari rău-platnicii nu are efect asupra penalităților datorate furnizorilor de servicii, care vor aplica în continuare penalizări pentru sumele cu titlu de restanță la plata serviciilor prestate, conform clauzelor contractuale.

Mai mult, precizăm faptul că sumele cu titlu de restanță datorate de către asociațiile de proprietari nu pot fi anulate din obligațiile contractuale, existente între acestea și societatea furnizoare de servicii. Acest lucru contravine prevederilor *Codului civil*, respectiv art. 969 care stipulează faptul că „*Convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante*”.

Inițiatorii nu au avut în vedere reglementarea situației dintre furnizorii de servicii, care nu își vor mai încasa contravaloarea penalităților, și creditorii acestora.

În acest sens, considerăm că, dacă această măsură s-ar aplica, ar conduce la prejudicii majore societăților care furnizează utilitățile, în condițiile în care acestea s-ar afla în imposibilitatea de a colecta venituri și, pe cale de consecință, de a efectua plăți.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului