



EXPUNERE DE MOTIVE

În prezent, cadrul normativ general de reglementare a modului de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, reprezentat de Legea nr. 196/2018, prezintă o serie de neconcordanțe în privința regimului juridic al obligativității de a contribui la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensoarelor în cazul anumitor categorii de proprietari, fără a se ține cont de particularitățile specifice fiecărui tip de proprietate, comună sau individuală.

Nevoia de reglementare explicită a contribuției la plata cheltuielilor comune pentru anumite servicii aflate în condominiu subzistă în situația în care proprietarii unui imobil situat la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul I din clădirile fără mezanin sunt obligați, în baza hotărârii adunării generale, la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică a ascensoarelor, precum și la plata lucrărilor, cheltuielilor de funcționare, administrare, întreținere și de înlocuire a părților comune, deși, în realitate, nu uzitează de acest serviciu.

Prezenta propunere de modificare legislativă intervine asupra aspectelor ce privesc cheltuielile pentru energia electrică consumată de ascensor, prin modificarea alin. (5) al art. 75, care are ca obiect exonerarea de la obligația plății persoanelor care locuiesc în apartamentele situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul I din clădirile fără mezanin. Considerăm oportună această modificare deoarece utilizarea ascensorului de către numărul de persoane din condominiu este reflectată în costul cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea acestuia.

Deși Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, prevede posibilitatea scutirii de la plata cheltuielilor mai sus menționate, oportunitatea acestei decizii aparține, exclusiv, adunării generale a asociației de proprietari, scutirea nefiind aplicată automat. Pentru a armoniza cadrul legislativ în materie și a adopta o soluție unitară și nediscriminatorie pentru proprietarii condominourilor, reamintim prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, care la art. 654 stipulează faptul că „(1) *În lipsa unor prevederi legale sau înțelegeri contrare, fiecare coproprietar suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu cota sa parte. (2) Cu toate acestea, cheltuielile legate de părțile comune folosite exclusiv de către unii dintre coproprietari cad în sarcina acestora din urmă.*”

Din aceste considerente, intervenția legislativă de modificare a alin. (5) al art. 75 justifică interesul de a exclude o măsură discriminatorie și disproporționată, raportat la responsabilitatea obligației de plată, fiind, în prezent, în situația în care, pentru aceeași situație de fapt, unii coproprietari ai apartamentelor situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin să li se aplice un regim de plată diferențiat, în funcție de aprecierea subiectivă a adunării generale a asociației de proprietari, neavând un cadru legal de diferențiere și stabilire transparentă a categoriilor exceptate de la cheltuielile aferente.

Învederăm totodată faptul că aplicarea egală și similară a legii asigură egalitatea și certitudinea juridică, fiind o garanție a respectării dreptului de proprietate privată, în contextul exercitării unitare a titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod

În ceea ce privește impactul financiar asupra bugetului de stat, modificările propuse prin prezenta inițiativă legislativă nu vizează măsuri sau activități care vor genera, pe termen scurt, mediu sau lung, modificări asupra bugetului de stat.

Având în vedere argumentele prezentate mai sus, înaintăm Parlamentului României, spre dezbateră și adoptare, prezenta propunere legislativă.

INIȚIATORI,

MOISIN RADU - FLARIN



