



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT

Comisia juridică, de numiri,
Disciplină, imunități și validări
XIX/799/2006

Raport
La Propunerea legislativă privind modificarea și completarea
OG nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea
asociațiilor de proprietari

Cu adresa nr. L569/2006, Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări a fost sesizată spre dezbateri și întocmirea raportului la Propunerea legislativă privind modificarea și completarea OG nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, inițiatori Dep. Rareș Mănescu – PNL, Mihăiță Calimente – PNL, Emilian Frâncu - PNL .

În ședința din 4 octombrie 2006, Comisia juridică a luat în dezbateri propunerea legislativă și Punctul de vedere al Guvernului și a hotărât să adopte *raport de respingere*.

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare completarea *OG nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare*, cu un nou articol, art. 1¹, referitor la constituirea de asociații de locatari în cazul imobilelor construite prin programele Agenției Naționale pentru Locuințe, în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a acestora, urmând ca prevederile ordonanței să se aplice, în mod corespunzător, asociațiilor de locatari.

Potrivit dispozițiilor alin. (2) al art. 6¹ din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, „locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate în condițiile prezentei legi, fac obiectul exclusiv al proprietății publice”, administrarea lor fiind preluată de către autoritățile administrației publice locale și/sau centrale.

Acestea sunt locuințe cu chirie și sunt administrate permanent de către consiliile locale ca oricare alte locuințe care fac parte din fondul locativ proprietate a unităților administrativ-teritoriale (locuințe cu chirie, locuințe sociale, locuințe de serviciu, locuințe de necesitate etc.).

Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede faptul că, în clădirile cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței.

De aceea, motivația de modificare și completare a OG nr. 85/2001 prin aceea că administrațiile locale desfășoară activitatea de administrare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, în mod excepțional, ca o activitate temporară, nu este corectă.

Chiriașii clădirilor cu mai multe locuințe **se pot asocia**, potrivit legii, în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice sau **pot mandata** un reprezentant. Asocierea se realizează în conformitate cu OG nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații. Aceasta nu presupune constituirea unor asociații de locatari care să administreze locuințele, deoarece chiriașii nu au dreptul de a dispune asupra acestor proprietăți, ci au un drept de folosință pe bază contractuală.

Astfel de prevederi au existat înainte de 1990, când existau asociațiile de locatari care administrau clădirile de locuit cu mai multe locuințe, în condițiile în care statul a hotărât astfel, pentru a fi degrevat de obligații. În prezent, asemenea reglementări nu se justifică, întrucât peste 95% din fondul locativ existent este în proprietate privată, clădirile de locuit cu mai multe locuințe fiind administrate de către **asociațiile de proprietari**.

Alin. (1) al art. 1¹ este neconstituțional, întrucât propune ca, în cazul imobilelor astfel construite, să se constituie, **în mod obligatoriu**, asociații de locatari, ceea ce contravine dispozițiilor art. 40 alin. (1) din Constituția României.

De asemenea, drepturile și obligațiile **proprietarilor /asociațiilor de proprietari**, decurgând din dreptul de proprietate asupra imobilelor, sunt **diferite** în raport cu drepturile și obligațiile **locatarilor/asociațiilor de locatari**, decurgând din contractul de închiriere (locațiune) a locuinței, respectiv din dreptul de folosință (locativ) al acesteia și, în consecință, nu poate fi reținută nici soluția propusă către inițiatori la alin. (4) al art. 1¹ privind aplicarea „în mod corespunzător” a prevederilor ordonanței referitoare la „conducerea, organizarea, funcționarea, îndrumarea metodologică și sancționarea asociațiilor de proprietari”.

Comisia pentru administrație publică a avizat **negativ** această inițiativă legislativă, iar **Guvernul nu susține** adoptarea ei.

În consecință, supunem Plenului Senatului, spre dezbateră și adoptare, raportul de respingere a propunerii legislative.

În raport cu obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor **ordinare** și propunem **respingerea** ei, potrivit art. 76 alin. (2) din Constituția României.

În conformitate cu art. 75 alin. (1) din Constituția României și art. 88 alin. (7) pct. 1 din Regulamentul Senatului, Senatul ia în dezbateră acest proiect de lege în calitate de **primă** Cameră sesizată.

PREȘEDINTE

Senator

Peter Eckstein Kovacs

SECRETAR

Senator

Valentin Dinescu