



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

Nr. 1821  
Data 08.06.2006

Biroul permanent al Senatului  
Bp 206 16.06.2006

PREȘEDINTELE CAMEREI  
SENAT  
L. 569, 20.06.2006

**Domnule președinte,**

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

## **PUNCT DE VEDERE**

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea OG 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnii deputați Rareș Mănescu, Mihăiță Calimente și Emilian Frâncu din Grupul parlamentar al PNL (Bp. 206/2006).

### **I. Principalele reglementări**

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Ordonanței Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare*, cu un nou articol, **art. 1<sup>1</sup>**, 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.

### **II. Propuneri și observații**

1. Potrivit dispozițiilor alin.(2) al art. 6<sup>2</sup> 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.

Aceste locuințe 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).

Mai mult, *Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, cuprinde prevederi referitoare la administrarea clădirilor de locuit. Conform acestor prevederi, în clădirile de locuit cu mai multe locuințe, proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței.

Motivația de modificare și completare a Ordonanței Guvernului 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.

2. 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. În același scop, în cazul neconstituirii asociației, chiriașii pot mandata un reprezentant. Asocierea se realizează în conformitate cu *Ordonanța Guvernului 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 legale au existat înainte de anul 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, peste 95% din fondul locativ existent este în proprietate privată, clădirile de locuit cu mai multe locuințe fiind administrate de către asociațiile de proprietari.

În contextul celor de mai sus, se poate concluziona că propunerea legislativă presupune o întoarcere la prevederile legale existente înainte de Revoluția din decembrie 1989, când proprietatea nu era garantată și ocrotită de lege.

3. Referitor la **alin. (1) al art. 1<sup>1</sup>**, în formularea propusă, constituirea de asociații de locatari în cazul imobilelor astfel construite apare ca o obligație pentru aceștia, contrar dispozițiilor art. 40 alin. (1) din Constituția României.

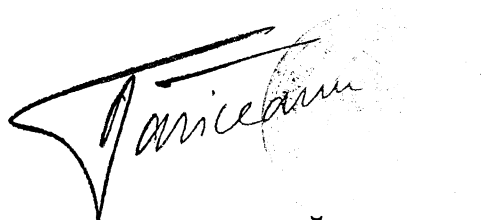
4. Soluția propusă la **alin. (4) al art. 1<sup>1</sup>** privind aplicarea "*în mod corespunzător*" a prevederilor ordonanței referitoare la "*conducerea, organizarea, funcționarea, îndrumarea metodologică și sancționarea asociațiilor de proprietari*" nu ar putea fi reținută, deoarece drepturile și 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) a acesteia.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tariceanu', is written over a faint circular official stamp.

**Călin POPESCU - TĂRICEANU**

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului