



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

148
07.06.2010

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
264. 17.06.2010

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 privind modificarea art. 49 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea organizațiilor de proprietari*”, inițiată de domnul deputat Gabriel Tița-Nicolescu – PSD (Bp. 55/2010).

I. Principalele reglementări

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 49 din *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea organizațiilor de proprietari*, cu un nou alineat, alin. (1¹), în sensul exceptării de la plata penalizărilor de 0,2% a unor categorii de persoane aflate în situații deosebite, respectiv: pensionari cu pensia sub 500 lei, șomeri, angajați cu salariul minim pe economie, persoane fără locuri de muncă.

În susținerea exceptării de la plata penalizărilor menționate anterior, în *Expunerea de motive* se menționează că „în municipiul Brașov și în țară sunt locatari din diferite condominii, amenințați de președinții de asociații, cu vânzarea locuințelor și evacuarea lor, pentru sume mult mai mici în comparație cu prețul de piață al apartamentului respectiv, președinții de asociații uzând și chiar abuzând de modalitățile pentru acoperirea datoriilor prevăzute de lege (art. 50) și de privilegiile imobiliare cu rang prioritar pe care asociația le are asupra apartamentelor din condominiu (art. 51 alin. 1)”.

II. Observații

1. În conformitate cu dispozițiile art. 49 din Legea nr. 230/2007, asociațiile de proprietari pot stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice 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.

Având în vedere aceste dispoziții, rezultă că stabilirea sistemului propriu de penalizări constituie o *posibilitate* legală a asociației (iar nu o *obligatie* legală), astfel că tot asociația, în situația în care l-a stabilit, poate și renunța la acest sistem.

În acest sens, lit. j) a alin. (1) al art. 30 din Legea nr. 230/2007 instituie regula potrivit căreia comitetul executiv al asociației de proprietari are dreptul să stabilească un sistem propriu de penalități al asociației pentru protejarea intereselor proprietarilor, sens în care acesta ar putea avea în vedere stabilirea, prin decizie, a unor măsuri de ajutorare pentru proprietarii cu mari probleme sociale, în sensul întârzierii de la plata penalităților, pe termen scurt.

Este necesar de subliniat, însă, că, această posibilitate îi revine, potrivit legii, asociației, în realizarea drepturilor, obligațiilor acesteia și ale membrilor componenți, respectiv, de administrare a proprietății deținute (comune și individuale) și de gestiune financiară, inclusiv pentru a asigura plata, la vreme, a sumelor datorate terților, în special, furnizorilor pentru

serviciile de utilități publice de care beneficiază toți proprietarii, pe baze contractuale, cu respectarea legislației în vigoare. Așadar, această posibilitate legală constituie și o modalitate de a preîntâmpina – pe o durată determinată, potrivit legii – situația de a se ajunge la acționarea acesteia/a membrilor săi – de către terți - pentru neplata/plata cu întârziere a sumelor datorate furnizorilor/prestatorilor de servicii, împreună cu penalizările aferente acestor servicii, în condițiile legii.

Astfel fiind, în măsura în care excepția propusă vizează doar scutirea de la plata/neaplicarea penalizărilor stabilite potrivit sistemului propriu, această scutire nu ar putea asigura soluționarea tuturor problemelor financiare ale datornicilor (generate de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari) și nici pe cele ale asociației în raport cu furnizorii (creditorii) de vreme ce, asociația de proprietari nu poate fi scutită la rândul său, ci urmează să achite penalizările datorate, pe baze contractuale furnizărilor/creditorilor interesați, fără a mai avea posibilitatea recuperării directe a acestora de la proprietarii care le-au generat. Or, prin inițiativa legislativă nu se are în vedere și o eventuală sursă financiară de compensare a sumelor datorate către terți, inclusiv a penalizărilor aferente (pentru o soluționare reală a dificultăților financiare întâmpinate).

Astfel, inițiatorul 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.

Totodată, precizăm că sumele cu titlu de restanță datorate către asociațiile de proprietari nu pot fi anulate din obligațiile contractuale, existente între asociațiile de proprietari 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*”.

2. Prevederile propuse de inițiator nu sunt de natură a soluționa probleme vizate în *Expunerea de motive* (în special, ale datornicilor), întrucât nu sistemul de penalizări al asociației de proprietari (prevăzut la art. 49 alin. (1) din lege) determină neplata cotelor de contribuție datorate potrivit legii, care atrage și toate consecințele juridice (inclusiv cu privire la măsurile de executare în condițiile legii), ci, în principal, lipsa mijloacelor financiare a unor categorii de persoane, în vreme ce, sistemul

de penalizări al asociației vizează tocmai prevenirea/atenuarea (pe durată determinată) a acestor consecințe.

Astfel, în ceea ce îi privește pe proprietari (membri ori nu ai asociațiilor constituite, în condițiile legii), potrivit art. 46-48 din Legea nr. 230/2007, toți 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, aceste sume cuprinzând inclusiv: cheltuielile pe consumuri individuale, cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari, cheltuielile pe consumatorii tehnici, precum și 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, acestea din urmă repartizându-se după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu (art. 47 lit. b), d) și e) și art. 48 alin. (2)).

3. Referitor la situațiile negative menționate în *Expunerea de motive*, vizând activitatea unor președinți de asociații, în raport cu modalitățile pentru acoperirea datoriilor prevăzute de lege, menționăm că în textul art. 32 alin. (2) din lege se prevede, în mod expres, că, „*Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat*”. De asemenea, în conformitate cu art. 52 alin. (1) și art. 55 din același act normativ, „*Consiliile locale (...) sprijină activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare*” și „*Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari*”.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stăruință
* GVERNUL ROMÂNIEI *
EMIL BOG
MINISTRI



Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului