

Expunere de motive

Prezentul proiect de lege își propune să **modifice și să completeze Legea 230/2007 - Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Propunerea legislativă urmărește să răspundă solicitărilor venite din partea asociațiilor de proprietari, care în desfășurarea activității specifice se întâmpină cu diferite probleme datorită ambiguității sau lipsurilor din actuala formă a Legii 230/2007.

Modificarea propusă **articolului 3** se impune deoarece în practică, membrii asociațiilor de proprietari nu reușesc să înțeleagă care este proprietatea comună și cheltuielile de întreținere ale proprietății comune. Acest lucru naște diverse interpretări, acțiuni negative, contraziceri și conflicte atât pentru membrii asociațiilor de proprietari cât și pentru comitetul executiv, probleme între membrii asociațiilor de proprietari pe de o parte și între președintele asociației și administratorul acesteia pe de altă parte. Pentru a elimina factorii care duc la aceste probleme enumerate se impune o etalare mai precisă a acestor cheltuieli și încadrări obligatorii.

Introducerea unui nou alineat, **la articolul 15**, creează premisele rezolvării problemelor care se produc din cauza neimplicării unor membri ai asociațiilor de proprietari în sensul că ei nu permit accesul delegatului asociației de proprietari în spațiul/apartamentul unde sunt necesare intervenții urgente de reparare, inspectare, evaluare, înlocuire a elementelor din proprietatea comună și produc pagube materiale și financiare asociației de proprietari iar soluționarea pe cale judecătorească a acestor probleme sunt greu de realizat. Apariția acestui nou alineat în Legea 230/2007 va aduce îmbunătățiri și percepții clare a acestor prevederi.

Articolul 20 necesită completare, astfel, în prezent, în cazul hotărârilor judecătorești de executare a proprietății membrului asociației de proprietari, asociația de proprietari nu este instiintată de executorul judecătorec, în mod direct, despre procedura de executare. Anunțul public, făcut de executorul judecătorec, de multe ori nu ajunge la asociațiile de proprietari, acestea neputând să se înscrie, la timp, la masa credală în vederea recuperării unor eventuale datorii existente pe proprietatea executată.

În ceea ce privește **articolul 26**, prin DECIZIA CURȚII CONSTITUȚIONALE nr. 670 din 18 mai 2011, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 421 din 16 iunie 2011, s-a admis excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, constatându-se că sintagma "de la adoptarea acesteia" este neconstituțională. Prin urmare corectarea acestui articol este necesară.

Articolul 31, alineatul 2, impune anumite clarificări. În fapt președintele este reprezentatul legal al asociației de proprietari și are caracter de supraveghere în aplicarea hotărârilor adunării generale. În fapt el trebuie să poată dispune efectuarea de plăți în direcțiile prioritare ale asociației de

proprietari si nu doar sa aiba o responsabilitate formala. Datorita acestei piedici asociatia de proprietari intampina dificultati in ași onora prestatorii de servicii, prioritare aparind cheltuieli de penalitati de intarziere a facturilor neonorate la termenul scadent. Este obligatoriu ca presedintele sa poata dispune efectuarea de plati si sa dispara perceptia ca presedintele este doar onorific. Presedintele asociatie de proprietari, si nu administratorul, este reprezentantul asociatiei fata de terti, este cel care urmareste derularea contractelor cu furnizorii, ia angajamente in numele asociatiei, desi este persoana care raspunde atat in fata proprietariilor buni platnici, (ex : sunat telefonic, agresat, amenintat verbal sau fizic) cat si a furnizorii de utilitati care ameninta asociatia cu taierea serviciilor de utilitati, in caz de neplata.

In prezent reprezentatul asociatie de proprietari este doar formal fara a putea sa dispuna efectuarea de plati catre furnizori, controlarea lor cat si refuzarea unor cheltuieli abuzive puse de furnizorii. De aici si aceasta necesitate, de a putea dispune unde si cum se repartizeaza banii pentru furnizori. De asemenea, fondurile constituite in cadrul asociatiilor de proprietari sunt resursele financiare ale asociatiilor de proprietari si consideram ca tot presedintele ar trebuie sa aiba posibilitatea de a dispune si asupra acestor fonduri, si nu administratorii, cum de fapt se intampla in prezent, administratori care uneori dispun de acesti bani cum vor sau mai grav cand nu sunt multumiti pleaca din asociatie cu tot cu banii membrilor asociatiilor, urmand procese penale greoaie si lungi pentru recuperarea acestora, etc.

In practica administratorii de imobile persoane fizice si juridice acreditate, in cele mai multe situatii, dispun plata furnizorului, discretionar, in functie de anumite interese asociate (ex : comisioane la plata in termen sau plata anticipată). De aceea a da posibilitatea presedintelui asociatiei de a dispune asupra platilor catre furnizori, si a le controla in functie de prioritatile asociatiei si nu ale administratorului, se impune. Deoarece fondurile asociatiilor de proprietari sunt folosite in scopuri stric legate de buna functionare a asociatiei, este nevoie ca asociatia, prin presedinte sa dispuna de aceste fonduri cand are nevoie si nu cand vrea administratorul ei.

Atribuțiile ce-i revin administratorului asociației de proprietari, specificate la **articolul 36**, trebuie lărgite. In practică unii administratori de imobile, indiferent că sunt persoane fizice sau juridice acreditate, comit abuzuri în serviciu, contra intereselor asociatiei de proprietari, în sensul ca efectuează plăți către furnizori în funcție de interesele proprii, fără a se consulta cu asociatia de proprietari. De cele mai multe ori cand apar conflicte între asociatia de proprietari si administratorul ei, acesta din urmă părăseste asociatia fara sa poată fi tras la răspundere în vreun fel. Pe acest considerent se impune ca administratorul sa fie obligat sa respecte asociatia de proprietari in sensul ca duce la indeplinire toate aliniatele art. 36.

Privind **articolul 45**, se impune o detalieri clara cu privire la conturile bancare ce pot fi deschise de asociațiile de proprietari si scopul lor, astfel evitându-se confuziile în rândul membrilor asociatiilor de proprietari, confuzii care, de multe ori, duc la conflicte.

Prin completarea **articolului 47**, privind cheltuielile asociației de proprietari, se clarifică situația spezelor bancare. Pentru utilizarea conturilor bancare, asociația de proprietari achită unele comisioane bancare. Cetățenii trebuie să înțeleagă că aceste comisioane intră în cadrul cheltuielii.

Modificarea și completarea **articolului 50** este solicitată. În prezent asociațiile de proprietari sunt scutite de taxa de timbru doar dacă dau în judecată un membru al asociației de proprietari care este debitor. Se întâmplă însă, ca asociațiile de proprietari din România să fie supuse unor abuzuri în serviciu din partea unor instituții ale statutului sau din partea furnizorilor de servicii, iar soluționarea acestora se poate face numai în instanță. Asociațiile de proprietari din România, în prezent, sunt obligate să achite taxe de timbru la instanță, lucru care este o piedică în soluționarea acestor abuzuri. Asociațiile de proprietari sunt non-profit, ele se ocupă cu repartizarea cheltuielilor comune pentru furnizori, nu au posibilitatea financiară să își permită să achite taxele de timbru calculate și dispuse de instanțele judecătorești. Se impune ca asociațiile de proprietari să aibă posibilitatea de a nu plăti taxa de timbru.

Considerăm că acest proiect legislativ va îmbunătăți activitatea asociațiilor de proprietari și va clarifica unele aspecte, în primul rând pentru membrii asociațiilor de proprietari.

Inițiator,

Vasile-Catalin DRAGUSANU, Deputat P.C.

Bogdan Ciuca PC.

TUDOR CIUHODANU

Yousai Aureliu dep.

MEGRUȚ CORNELIA

PC