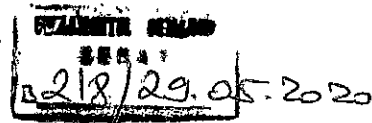
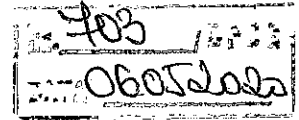




PRIM MINISTRU



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 Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, inițiată de domnul deputat UDMR Márton Árpád-Francisc (**Bp. 93/2020**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea art. 82 alin. (2) și art. 85 din *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, în ceea ce privește modificarea criteriilor de repartizare a cheltuielilor comune ale asociației pentru ascensoare și pentru întreținerea acestora, în sensul calculării inclusiv a cheltuielilor legate de întreținerea ascensoarelor în funcție de numărul de persoane.

II. Observații

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, reglementează aspecte juridice, economice și tehnice cu privire la:

- înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate publică;

- administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Totodată, *Legea nr. 196/2018* se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

Potrivit prevederilor art. 11 din *Legea nr. 196/2018*, cu modificările ulterioare, *"asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii. Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz"*.

Potrivit prevederilor art. 75 din *Legea nr. 196/2018*, cu modificările ulterioare, *"cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale. Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele: cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale; cheltuieli pe consumuri individuale; cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale; cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari; cheltuieli pe consumatori tehnici; cheltuieli de altă natură"*. Potrivit aceluiași articol *"asociația de proprietari are obligația de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept"*.

În conformitate cu prevederile alin. (4) și (5) ale aceluiași articol, *"niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a*

contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună. Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin”.

În conformitate cu prevederile alin. (1) al art. 82 din Legea nr. 196/2018, cu modificările ulterioare, “cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare”.

În baza art. 84 din Legea nr. 196/2018, cu modificările ulterioare, “cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună”.

Totodată, pentru clarificarea unor aspecte menționate în Expunerea de motive a proiectului de act normativ, considerăm necesar a se avea în vedere definiția cheltuielilor asociației de proprietari, a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și definiția cotei-părți indivize, așa cum sunt prevăzute la art. 2 din Legea nr. 196/2018, cu modificările ulterioare.

Astfel, conform lit. g) de la art. 2 din Legea nr. 196/2018, cu modificările ulterioare, “cheltuieli ale asociației de proprietari” reprezintă “totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual”.

Potrivit lit. k) a art. 2 din același act normativ, ”*cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari*” este definită ca fiind ”*suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi*”.

În același timp, conform lit. l) a aceluiași articol, ”*cotă-parte indiviză*” reprezintă ”*cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalulate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile*”.

În acest sens, având în vedere că proprietatea comună este deținută în coproprietate (în cotă-parte indiviză) de fiecare proprietar din condominiu, în raport cu suprafața utilă a proprietății individuale, cheltuielile pentru întreținerea ascensoarelor, care potrivit legii sunt proprietate comună, sunt repartizate proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate, la fel ca orice altă parte a proprietății comune din condominiu.

Mai mult, prin proiectul de modificare a *Legii nr. 196/2018* se creează un precedent care goleşte de conținut principiul și norma potrivit căreia, niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună. Urmare a acestuia, pot apărea cazuri în care, spre exemplu, proprietarul care locuiește la parter consideră justificată scutirea sa de la plata contribuției la lucrările de reabilitare a terasei clădirii deoarece nu este afectat direct de către degradarea acesteia.

Totodată, considerăm necesară menționarea faptului că utilizarea ascensorului de către numărul de persoane din condominiu este reflectată în costul cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea acestuia și nu în costurile pentru lucrările de întreținere. Acestea din urmă au ca rațiune și bază dreptul de proprietate asupra bunului și nu frecvența utilizării ascensorului. Cu alte cuvinte, indiferent dacă un proprietar utilizează sau nu ascensorul, acesta este și va fi în continuare coproprietar asupra acestuia în cotă parte indiviză, calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu, motiv pentru care considerăm justificată contribuția proprietarului la lucrările de întreținere a ascensorului în raport cu dreptul lui de proprietate

asupra bunului, respectiv în raport cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

În același timp, opinăm că trebuie avută în vedere diversitatea cazurilor care se pot întâlni în realitate, iar ipoteza conform căreia o persoană fizică, proprietar al unui apartament cu 3 camere utilizează mai puțin liftul decât o familie cu 2 copii care locuiește într-un apartament cu 2 camere poate fi confirmată sau infirmată în realitate, acestea neputând constitui o regulă universal valabilă.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.

Cu stimă,



Eudovic ORBAN
PRIM-MINISTRU

Senatul României