

Noutăți aduse de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Asociațiilor de proprietari

Mult așteptata Lege nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari a fost publicată în data de 23 iulie și a intrat în vigoare după 30 de zile, în data de 23 august 2007. Normele de aplicare ale acestei legi vor apărea, conform legii, după 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi. În continuare, vom sublinia diferențele pe care le conține Legea 230/2007 față de alte acte normative.

Dacă în normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 400/2003 se vorbește numai de „comisia de cenzori”, noul act normativ conține expresia „un cenzor sau o comisie de cenzori” (art. 21, alin. 1 și 2), lăsând astfel posibilitatea asociațiilor să hotărască dacă au nevoie de cenzor sau o comisie de cenzor. Acest lucru este important, mai ales în asociațiile de proprietari formate dintr-un număr mic de membri.

În Hotărârea de Guvern nr. 400/2003, la art. 18 alin. 2 se prevede că pentru situații de urgență, adunarea generală a asociației de proprietari poate fi convocată oricând de către comitetul executiv sau de către membri ai asociației care dețin cel puțin 20% din cotele de proprietate. În Legea 230/2007 se prevede că, pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20 % din numărul proprietarilor, membri ai asociației de proprietari (art. 23 alin. 4).

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe

pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii (art. 41).

Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza 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.

Instituțiile administrației publice locale ori centrale sau orice alte societăți de stat, care dețin în proprietate apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în clădirile de locuințe, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociația de proprietari.

Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari prevăzute în prezenta lege (art. 58. alin.1,2).

La articolul 20 alin. 2 „Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept”. Prin această formulare se rezolvă problema cu notarii care încheiau contractele de vânzare-cumpărare fără să ceară adeverință și să introducă o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

**Propuneri de modificare a Legii nr. 230/2007
privind înființarea, organizarea și funcționarea
Asociațiilor de proprietari**

În timpul procesului legislativ, proiectul Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari a suferit modificări importante, unele dintre acestea fiind chiar propuse de FALT. Ca urmare a contestațiilor, Președintele României a retrimis proiectul spre Parlament pentru a fi modificat. Spre surprinderea noastră, Parlamentul nu a analizat decât 2 articole, deși se impunea analiza și a altor articole. Astfel, în forma promulgată, s-au strecurat câteva prevederi care ar trebui modificate pentru optimizarea funcționării asociațiilor de proprietari.

Spre exemplu, la articolul 21 alin. 1 se prevede: „La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor”. Se observă clar că aici este o greșeală foarte gravă care nu a fost corectată: nu este posibil ca parlamentarii să fi gândit o astfel de anomalie. Comitetul executiv este cu totul diferit față de comisia de cenzori. Este necesar ca într-o asociație, Comitetul executiv să fie format dintr-un număr impar de membri, care să fie stabiliți de adunarea generală. Cenzorul (sau cenzorii) nu are voie să facă parte din acest comitet. În lege este prevăzut contrariul.

De asemenea, este puțin probabil ca vreun cenzor să fie dispus să depună în contul asociației suma prevăzută de alin. 2 al art. 21 drept garanție, chiar în cazul în care ar avea banii. Dar, în realitate, niciun cenzor nu dispune de o astfel de sumă („cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației”), care depășește cu mult valoarea de 100 mii RON. Aceeași este și situația administratorului, prevăzută la art. 35 alin. 1 din lege.

În formularea legiuitorului nu se precizează ce s-ar întâmpla în situația în care cenzorul sau administratorul nu poate să își recupereze garanția, dacă a depus acea

garanție în contul unei asociații care nu mai este în stare să țină o adunare generală pentru descărcarea de gestiune. Astfel, propunem eliminarea art. 22, alin. 1: „(1) Deponentul garanției menționate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate la art. 21.”

Varianta aflată în vigoare, la art. 21, alin. 3, conține două modalități de alegere a președintelui asociației de proprietari, ambele destul de echivoce, și nu se precizează cine va alege una dintre variante: „Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale”. Formularea art. 23 alin. 4 din Legea nr. 230/2007 exclude posibilitatea președintelui de a convoca o adunare generală extraordinară, deși, conform alin. 1 al art. 23, președintelui i se impune această obligație. Propunem modificarea aliniatului 4 în concordanță cu prevederea aliniatului 1.

FALT propune modificarea art. 24 alin. 3, „La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora”, prin simplificarea procedurii, dovada constând în afișul de anunțare al adunării. Este suficient afișul pentru dovedirea faptului că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, întrucât, dacă se va cere convocatorul este foarte posibil ca un membru al asociației să nu fie găsit și, astfel, nici o adunare generală reconvocată nu este statutar valabilă. La art. 25 alin. 1, lit. d), este necesară limitarea numărului de imputerniciri date de un membru al asociației de proprietari de către alți membri absenți pentru că se poate ajunge, în asociațiile

cu un numar mic de apartamente, de exemplu 10 apartamente, ca o persoană care are 2 apartamente în acel imobil să mai obțină încă 3-4 împuterniciri și să fie singurul din adunarea generală care își impune punctul de vedere. Tot în cadrul art. 25, ar trebui precizate situațiile excepționale pentru care nu mai e nevoie de adunarea generală. Dacă se face doar un tabel, motivându-se că situația e excepțională, se vor putea manevra foarte ușor proprietarii mai puțin avizați. De asemenea, comunicarea în scris a tuturor hotărârilor adunării generale presupune costuri și ar trebui înlocuită cu afișarea la avizierul asociației.

La articolul 35 alin. 2 se prevede: „Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă”. Aceasta este încă o situație prin care se încalcă legea. Modalitatea prin care se poate presta un serviciu nu trebuie limitată, iar din articol se poate interpreta că e singura formă prin care se poate face administrație. E necesar să se prevadă că angajarea se poate face prin orice formă legală (convenție civilă, contract de muncă etc.).

O altă neconcordanță a Legii nr. 230/2007 este cea dintre art. 49 alin. 1, care stabilește că asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări, și art. 30 lit. j), care prevede: „Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții: stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale”.

Propunem eliminarea art. 54, care prevede că „persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local”. Este aberant ca pentru fiecare administrator să se emită o hotărâre de Consiliu Local; aceasta ar bloca activitatea Consiliului. La solicitarea reprezentanților Ligii HABITAT din România, Consiliului National pentru Combaterea Discriminării, prin Hotărârea nr. 239/31.08.2005, stabilește că această măsură este discriminatorie și se recomandă Ministerului Internelor și Reformei Administrative depunerea diligențelor necesare în vederea armonizării cadrului legal privitor la atestarea administratorilor – persoane fizice cu

prevederile Hotărârii amintite. În multe localități, atestatul a fost folosit drept factor politic de presiune. Nu e normal ca atestarea să fie făcută de o autoritate politică cu care viitorul administrator se poate afla în relații conflictuale.

Propunem eliminarea art. 55 deoarece nu este admis ca din bani publici să fie plătiți oameni care să muncească pentru o persoană juridică privată, cum e o asociație de proprietari. În cazul în care consiliile locale dețin informații în legătură cu savârșirea unor contravenții, vor sesiza organul competent din cadrul Ministerului Finanțelor Publice care va constata contravențiile și va aplica sancțiunile prevăzute de lege.

Dacă asociația are nevoie de o verificare financiar-contabilă este liberă să solicite această verificare persoanelor autorizate să facă aceste verificări (experți autorizați, persoane fizice sau juridice autorizate); în același fel pot proceda și unul sau mai mulți membri care solicită această verificare. Există în asociații reclamații de profesie și acest lucru ar presupune ca din bani publici să se satisfacă astfel de solicitări la care, în final, se constată că s-a muncit degeaba.

Articolul 56 alin. 1, litera b) prevede că „neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil” este enumerată printre contravenții. Acest articol este neconstituțional. Neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil nu poate fi contravenție atât timp cât aceste persoane alese răspund pentru activitatea lor doar în fața celor care i-au ales. Un parlamentar, un consilier județean, local răspunde pentru activitate doar în fața alegătorilor și nu poate fi instituită o contravenție pentru o activitate necorespunzătoare. Dacă domnii parlamentari consideră că lipsa de activitate a unui ales (președinte, membri comitetului executiv, cenzori etc.) este contravenție, atunci ar trebui să existe contravenții și pentru aleși (parlamentari, consilieri locali etc.) și pentru alegători. Desigur că orice faptă penală sau civilă poate fi sancționată de organele abilitate, dar nu lipsa de activitate. Adunarea generală este în măsură să analizeze neîndeplinirea atribuțiilor și să dispună sancționarea.



Proiectul Vocea

Proiectul VOCEA are ca scop îmbunătățirea hotărârilor pregătite de executivul Primăriei și supuse spre aprobare Consiliului Local Timișoara în perioada 24 aprilie – 28 septembrie 2007 astfel încât acestea să răspundă cât mai bine nevoilor dezvoltării orașului și cerințelor cetățenilor.

FALT colaborează în mod permanent cu administratorii Asociațiilor de Proprietari / Locatari din Timișoara, jucând rolul unui adevărat centru de consultanță pentru problemele specifice ale acestora, reprezentându-le totodată interesele și în relația cu administrația locală. Datorită acestor realități, s-a format o echipa de voluntari din rândul administratorilor de imobile al căror rol este acela de a discuta și a ne consulta în privința proiectelor de hotărâri, de a colecta de la aceștia materialele cu sugestii și propuneri ale cetățenilor din oraș referitoare la modificările pe care echipa de proiect le-a adus proiectelor de hotărâri. Activitatea lor a fost coordonată de către echipa de proiect FALT, administratorii fiind aleși în funcție de implicarea lor în activități de voluntariat anterioare.

Ghid juridic

Sanctiuni prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Conform prevederilor art. 56 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari constituie contravenții următoarele fapte:

a) neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

b) neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari;

d) schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

E) modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;

f) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăților furnizoare de servicii publice de utilități, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracțiune.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

a) faptele prevăzute la lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

b) fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevăzute la lit. e) și f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sanctiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) funcționarilor publici sau personalului angajat al autorităților publice, inclusiv personalului regiilor ori societăților furnizoare de servicii de utilități publice.

(4) Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciții acestora.

COLECTIVUL DE REDACȚIE
Semnal, nr. 18, august 2007:
Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Anca Moțica,
Miriam Lazăr

Program cu publicul:

Luni	9-13	
Marti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-14	16-18
Vineri	9-12	

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari
Timișoara
Str. Brașov nr. 8, Timișoara - 300194
tel. / fax : 0256-201237; 0356-401903
e-mail: falt@mail.dnttm.ro
[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)