

Observații la proiectul de Lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari

Partea a II-a



Proiectul de Lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari propune o nouă abordare a gestiunii locuirii colective, legea fiind de asemenea aplicabilă imobilelor cu destinația de locuit, care fac obiect al proprietății private. După dezbaterea publică, pachetul de legi, care include și proiectul legii locuinței și proiectul legii privind închirierea locuințelor și a reglementării raporturilor dintre locatori și locatari, urmează să fie înaintat Parlamentului spre adoptare.

După cum ne-am propus în numărul trecut al *Semnalului*, continuăm să redăm observațiile Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara la proiectul de Lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari. Proiectul, în forma publicată pe site-ul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței (MDLPL), are destule neclarități care, totuși, pot fi înlăturate sau rezolvate.

- Încadrarea personalului pentru buna administrare, gestionare și funcționare a coproprietății se poate face în oricare din formele legale: contract de muncă sau convenție/contract civil de prestări servicii. Pentru acest considerent, este necesară nuanțarea art. 34 alin. 11, astfel: „Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului indemnizațiilor care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, **convenție sau contract civil de prestări servicii** în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a coproprietății, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor”.

- La art. 34 alin. 12, ar trebui eliminată enumerarea soțului/soției, ascendenților, descendenților, deoarece, dacă se dorește numirea acestor persoane în cadrul comitetului executiv, se poate hotărî, la nivelul asociației, că aceștia nu au drept de vot atunci când există un conflict de interese. Prin urmare, propunem reformularea aliniatului 12: „**Administratorul, precum și cenzorul sau comisia de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv**”.

- Deoarece în practică sunt cazuri în care președintele este în imposibilitatea de a mai numi un vicepreședinte al asociației de proprietari, propunem modificarea art. 35 alin. 1, astfel: „Președintele asociației de proprietari este candidatul ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale. **În situații excepționale, comitetul executiv se întrunește și desemnează un președinte**”.

- În majoritatea cazurilor, președinții asociațiilor de proprietari nu au de unde să cunoască reglementările în vigoare, mai ales când acestea se schimbă atât de des. Astfel, propunem completarea art. 35 alin. 3: „Președintele trebuie să cunoască, obligatoriu, legislația în vigoare; **pentru aceasta trebuie să urmeze un seminar de instruire organizat de consiliile locale, în colaborare cu ONG-uri de specialitate**”.

- Propunem modificarea formei actuale a art. 36 alin. 1: „Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli”. În situația în care considerăm procesul-verbal al Adunării generale de alegeri ca fiind, de fapt, contractul de mandat, art. 36 alin. 1 va avea următorul cuprins: „Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot

fi remunerați pe baza raportului juridic de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, **consemnată în procesul-verbal**".

Similar, pentru aceleași motive, propunem modificarea art. 37 alin. 6 referitor la contractul de mandat al cenzorilor asociației de proprietari.

- În forma actuală, art. 37 alin. 1 este inaplicabil: „Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeșulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Quantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației”.



În majoritatea cazurilor, aceste sume sunt atât de mari încât nu pot fi strânse de o persoană în toată viața! Persoana care ar dispune de o astfel de sumă nu s-ar angaja la o asemenea treabă!! Media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației poate ajunge la sume de ordinul zecilor, chiar sutelor de mii de RON. Cel care ar avea o asemenea sumă de bani ar depune-o într-un cont și și ar trăi din dobândă nefiind nevoit să mai lucreze.

Astfel, propunem modificarea acestei prevederi, lăsând quantumul garanției la latitudinea asociației de proprietari, după cum urmează: „Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeșulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens”.

- Considerăm că este necesară nuanțarea art. 39 alin. 3, astfel: „Persoanele fizice pot fi angajate pe bază de contract încheiat conform legii, **respectiv contract individual de muncă, convenție sau contract civil de prestări servicii**”. Încadrarea personalului pentru buna administrare, gestionare și funcționare a coproprietății se poate face în oricare din formele legale: contract de muncă sau convenție/contract civil de prestări servicii.

- De asemenea, propunem nuanțarea art. 39 alin. 4, astfel: „Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari certificatul de calificare eliberat de Ministerul Muncii **sau orice altă instituție recunoscută**, documentele, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare penală”. Introducerea sintagmei „**sau orice altă instituție recunoscută**” este necesară pentru că pot să fie și alte instituții care să facă pregătirea profesională a administratorilor, și nu doar Ministerul Muncii.

- Completarea art. 39 alin. 5 este necesară, în următoarea formă: „Persoanele juridice specializate sunt societăți comerciale înființate și înregistrate conform legii, care au ca obiect principal de activitate administrarea coproprietăților. **ONG-urile cu specific locativ sunt considerate persoane juridice specializate**”. Am putea vorbi de discriminare în cazul în care ONG-urilor cu specific locativ nu li s-ar permite să administreze coproprietățile.

- Pentru același motiv prevăzut mai sus, respectiv posibilitatea existenței altor instituții care să facă pregătirea profesională a administratorilor și nu doar Ministerul Muncii, solicităm completarea art. 39 alin. 6, astfel: „În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la alin. (5) au obligația, obținerii autentificării de calificare eliberat de Ministerul Muncii, Solidarității Sociale și Familiei **sau de orice altă instituție recunoscută** pentru cel puțin doi dintre angajații acestora”.

- Deoarece termenul de „certificat de calificare” este mai potrivit decât acela de „atestat”, propunem modificarea art. 39 alin. 7, astfel: „**Certificatul de calificare** are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor”.

- Propunem eliminarea art. 40 alin. 1: „Persoanele fizice sau juridice administratori ai coproprietății se înregistrează la compartimentele specializate din cadrul consiliilor locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și sectoarelor municipiului București pe raza căruia se află coproprietatea, ca persoană direct răspunzătoare de administrarea imobilului, prin grija președintelui asociației de proprietari pe baza contractului de administrare.” Nici asociațiile și fundațiile, nici societățile comerciale nu se înregistrează la Primărie și, ca atare, nu se poate face această discriminare.

- Art. 42 alin. 1 are, în prezent, următoarea formă: „Administrarea coproprietății cuprinde, în principal următoarele activități:

- a) întreținerea continuă și în bune condiții a părților comune ale imobilului și repararea stricăciunilor din imobil;
- b) gestionarea eficientă a imobilului
- c) asigurarea corespunzătoare a imobilului;
- d) crearea unui fond de rezervă sau a unei rezerve corespunzătoare;

Observații la proiectul de Lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari

e) închirierea părților comune ale clădirii în afara celor necesare folosinței proprietarilor”.

Deoarece activitățile prevăzute la literele c), d), e), sunt de competența comitetului executiv sau a adunării generale, propunem eliminarea lor.

- În forma actuală, art. 43 este inaplicabil.

Atribuțiile administratorului prevăzute la literele f) „ține pentru fiecare asociație o contabilitate separată în care trebuie să fie prezentată poziția fiecărui proprietar în raport cu asociația”; h) „prezintă, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, o previziune pe perioadă limitată de timp în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondul de rezervă, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a costurilor operaționale”; j) „prezintă proprietarilor o recalculare corectă a costurilor, realizată conform prevederilor legale”; m) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar, în orice moment”, sunt confuze și greu de pus în practică, dar și inutile, poate chiar traduse greșit. La litera m), specificația „orice moment din zi” înseamnă 24 de ore din 24, astfel apare următoarea întrebare: cine suportă cheltuielile pentru un serviciu permanent?

- Propunem eliminarea art. 44 alin. 2 deoarece îl considerăm ilegal: „Administratorul este obligat să folosească pentru plățile și încasările cheltuielilor un singur cont, la care să aibă acces pentru informare, prin tipărire de extrase de cont, toți proprietarii. În acest cont vor fi vărsate, în termen de 24 de ore, toate sumele sau valorile primite în numele sau pentru contul asociației”.

Prevederile acestui alineat încalcă chiar legile bancare. În România plata se poate face și în numerar. De ce se dorește ca asociațiile de locatari să devină, în mod obligatoriu, obiectul muncii băncilor, în condițiile în care acestea practică comisioane din ce în ce mai mari?

- Pentru a înlătura posibilitatea blocării activității asociației de proprietari, propunem modificarea termenului de o lună, prevăzut de forma actuală a art. 47 alin. 1, la un termen scurt, de 5 zile, astfel: „În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, în baza unui proces verbal de predare/primire, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, situația trezoreriei, totalitatea fondurilor imediat disponibile, situația trezoreriei, totalitatea fondurilor imediat disponibil, situația conturilor fiecărui proprietar și ale asociației, precum și totalitatea documentelor aflate în administrarea și gestiunea sa”.

- În cazul art. 48, propunem introducerea unei noi litere a) și renumerotarea art. 48, astfel: „Costurile operaționale privind funcționarea imobilului sunt următoarele:

a) **Costuri egale, pe apartamente;**

b) Costuri pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

c) Costuri pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

d) Costuri pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

e) Costuri pe consumuri individuale;

f) Costuri pe consumatori tehnici;

g) Costuri de altă natură”.

Este evident că există și costuri care trebuie repartizate „egal”, pe apartamente: interfonul, alte spații și instalații comune care nu au nimic comun nici cu numărul de persoane, nici cu cota-parte indiviză. Aceste costuri ar trebui hotărâte de adunarea generală sau comitetul executiv. De altfel, propunerile conțin o prevedere care conduce la această idee.

- Tot din dorința de a evita blocarea activității asociației, am propus scurtarea termenului de două luni, prevăzut în art. 50 alin. 3, la o lună, astfel: „Cu excepția cazului când părțile convin o altă procedură, în situația în care contabilitatea evidențiază sume plătite în plus de către un proprietar, diferențele se vor deduce din obligațiile de plată viitoare ale acestuia. În cazul în care contabilitatea evidențiază diferențe în minus, proprietarul este obligat să plătească diferența în termen de maxim o lună de la data închiderii contabilității. În cazul schimbării proprietarului locuinței, obligația de plată revine proprietarului existent la momentul eligibilității creanței”. Considerăm că perioada de 2 luni este prea mare și asociația nu are de unde suporta aceste cheltuieli dacă nu se recuperează diferențele.

De asemenea, propunem diminuarea la o lună a termenului de 2 luni prevăzut de art. 54 alin. 2, 3. Deoarece asociația trebuie să facă plăți lunare înainte de a se strânge banii de la proprietari și, în acest caz, asociația trebuie să aibă un fond care să acopere aceste cheltuieli pentru a putea efectua toate plățile, con-



siderăm necesară introducerea în cadrul art. 51, care reglementează fondul de rezervă al asociației, a unui aliniat 6, care să prevadă obligația asociației de proprietari de a constitui fondul de rulment, astfel: „**În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime**”.



- Propunem eliminarea aliniatului 2 al art. 52: „Chiriașilor locuințelor li se calculează doar costurile de funcționare, nu și contribuțiile la fondul de rezervă sau cheltuielile cu întreținerea și îmbunătățirea, aflate în sarcina proprietarilor.” Asociația este formată din proprietari, astfel toate costurile vor reveni proprietarilor, nu chiriașilor, deoarece e obligația proprietarului care închiriază și nu a asociației. A se vedea Legea 230/2007, cât și Proiectul de Lege unde se stipulează că toate obligațiile revin proprietarilor, nu chiriașilor. Deci, urmează ca proprietarii să stabilească împreună cu chiriașii cota de plată ce le revine acestora din urmă și modul în care vor recupera banii de la chiriași. Sunt cazuri în care proprietarii schimbă mereu chiriașii și nu e normal ca asociația să alerge după fiecare chiriaș.

- Controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se efectuează de către instituțiile specializate ale statului: Finanțe, Inspekția Muncii, Inspekția de stat în construcții etc., și nu de către Primărie. Astfel, propunem eliminarea art. 55 alin. 2 din proiectul de lege: „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”.

- Condițiile de funcționare ale uniunii sunt stabilite în O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu completările și modificările ulterioare, și, prin urmare, uniunii nu i se poate impune cum să fie statutul. Înființarea, deci și statutul, sunt aprobate prin hotărâre judecătorească. Așadar, propunem scoaterea din proiectul de lege supus dezbaterii publice a art. 57 alin. 2, 4, 5, 6.

- Proprietatea comună reprezintă toate părțile dintr-un condominiu care nu se află în proprietate individuală și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din acel condominiu. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății forțate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari. Proprietatea comună este indivizibilă și este deținută de proprietarii apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, conform cotelor-părți din proprietatea comună. Pentru aceste considerente, propunem eliminarea art. 63 alin. 2: „În cazul în care proprietarul exclus nu își înstrăinează cotele de proprietate comună, orice proprietar sau asociația de proprietari poate să ceară instanței scoaterea la licitație publică a cotei comune”.

- În cazul art. 64 alin. 1, din enumerarea faptelor ce constituie contravenții, propunem eliminarea literelor b), f), g), h), j).

Faptele prevăzute la litera b) : „Nerespectarea statutului, a regulamentului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil” țin de competența adunării generale și a instituțiilor specializate și nu a Primăriei.

Cum se aplică sancțiunea pentru contravenția prevăzută la litera f), dacă obligația de „constituire a fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizarea părților comune” nu e impusă de lege?

Termenul „corespunzător” este confuz și are un sens prea larg și poate duce la abuzuri în cazul prevăzut de lit. g) „neconstituirea fondurilor de rezervă corespunzătoare”.

De asemenea, propunem eliminarea contravențiilor prevăzute la lit. h) „neasigurarea pentru răspunderea profesională a administratorului coproprietății” și lit. j) „oricare alte situații de încălcare a legii care poate afecta buna administrare și funcționare a coproprietății”.

COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 30, August 2008

Petru Olariu

Miriam Lazăr

Anca Moțica

Tiberiu Ormos

Anamaria Soplontai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari

Timișoara

Str. Brașov nr. 8, Timișoara - 300194

tel. / fax : 0256-201237; 0356-401903

e-mail: falt@mail.dntm.ro

Http://www.falt.ro

Program cu publicul:

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