

LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI H A B I T A T	ASOCIATIA ROMANA PENTRU LOCUINTE C A S A P L U S
P A R T E N E R I P E N T R U D E Z V O L T A R E D U R A B I L A !	
ADRESA DE CORESPONDENTA: OP 49 CP 21 SECTOR 2 BUCURESTI	
INREGISTRATA IN REGISTRUL SPECIAL CU NR. 34/16.10.2003, COD FISCAL 8557733 NR OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL 17218 Furnizor de formare profesionala autorizat de Autoritatea Nationala pentru Calificari Autorizatie seria B nr. 0004517/20.05.2011	INREGISTRATA IN REGISTRUL SPECIAL CU NR. 15/27.01.2010, COD FISCAL 26590851 NR OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL 18720 Furnizor de formare profesionala autorizat de Autoritatea Nationala pentru Calificari Autorizatie seria B nr. 0008613 - 40/7554/25.09.2014

Nr. C52/23.03.2015

REF SOLICITARE RESPINGERE

- PI-x 507 2014 Propunere legislativă pentru modificarea Legii 51 2006 a serviciilor comunitare de utilități publice

- PL-x 134 2015 Proiect de Lege pentru modificarea și completarea art 31 din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare 241 2006

Catre

Camera Deputatilor

Doamnei / Domnului Deputat

Stimata doamna,

Stimate domnule,

Va rugam sa analizati punctul de vedere prezentat mai jos fata de propunerile de modificare a legii 51/2006 si a legii 241/2006, cu privire la promovarea incheierii de contracte individuale intre operatorii serviciilor publice de alimentate cu apa si de canalizare si proprietarii de apartamente din cadrul condominiilor si promovarea de distributii orizontale la blocurile existente si sa stopati aceste propuneri legislative, intrucat sunt neadecvate, impovaratoare si discriminatorii pentru utilizatori, incorecte in raport cu legile de baza ale unui condominiu si contrare asiguararii bunei functionari a asociatiilor de proprietari.

Va rugam totdata sa promovati sprijinirea functionarii asociatiilor de proprietari si urgentarea rezolvarii prin justitie a litigiilor interne cu proprietarii rau platniciti, concomitent cu o corelare adecvata intre prevederilor legale de baza ale gestionarii unui condominiu si contractarea serviciilor de utilitati dintre operatori si utilizatorii reprezentand condominii.

Punct de vedere

Propunerile vizeaza, in principal, obligarea operatorilor de a incheia contracte individuale cu proprietarii de apartamente din condominii, fara conditiile de baza de a exista contractul cu asociatia de proprietari si de a masura consumul general al condominiului la limita de proprietate dintre sistemul public si instalatia interioara privata a condominiului, precum si promovarea realizarii de distributii orizontale si de brasamente separate la apartamentele din blocuri.

Fata de aceste propuneri va rugam sa analizati urmatoarele observatii si propuneri:

a) - Propunerile nesocotesc legea de baza a unui condominiu (chiar a definitiei sale), respectiv existenta unei proprietati indivize comune si faptul ca proprietarii se afla in indiviziune fortata cat exista condominiu si ca orice metoda de masurare a consumurilor individuale trebuie sa tina seama de necesitatea masurarii consumului pe ansamblul condominiului, pe conturul sau, la limita de proprietate (asa cum de altfel prevede art. 42 alin (5) din Legea 51/2006 republicata), intrucat numai astfel se pot

masura si consumurile comune de apa aferente proprietatii indivize dintr-un condominiu, nu numai cheltuielile cu reparatiile instalatiilor comune, cum prevad propunerile.

Din aceste motive, orice solutie de bransare si contorizare individuala a apartamentelor dintr-un condominiu trebuie sa includa si contorizarea consumului de apa pe ansamblul condominiului si facturarea consumului general, care cuprinde si consumurile comune si pe cele individuale.

Propunerile de modificare a legilor 51/2006 si 241/2006 republicate criticate nu asigura aceasta cerinta esentiala de masurarea si facturare a consumului general al condominiului, in raport cu care sa se asigure repartizarea consumurilor in cadrul condominiului pe baza de masuratori adecvate.

In cazul aprobarii, operatorii nu vor mai putea masura consumurile comune, acestea fiind practic trecute in sarcina operatorului, ceea ce va determina cresteri tarifare corespunzatoare consumurilor comune nefacturate, intrucat operatorul, pentru a respecta principiile sale legale de functionare, de autonomie financiara, rentabilitate si eficienta economica, de recuperare in totalitate a costurilor furnizării/prestării serviciilor (conform art. 43 alin (2) lit a), b) si d) din legea 51/2006 rep), aceste pierderi vor trebui compensate printr-o crestere a tarifului. Pe langa aceste efect negative de crestere nejustificata a tarifelor, se vor produce si discriminari intre utilizatori, pentru ca prin aplicarea propunerilor de modificare a legii sarcina de plata a consumurilor comune din condominii se va transfera si catre casele individuale, institutiile si agentii economici, ceea ce va putea generala litigii noi si proteste indreptatite, acesti din urma utilizatori putand anula aceste cresteri de tarif prin justitie. Altfel spus, propunerile de modificare in loc sa se rezolve corect problemele, in cazul aprobarii si aplicarii vor genera noi probleme si motive pentru noi litigii.

b) Propunerile nu tin seama de specificul alimentarii cu apa, respectiv de faptul ca in domeniul serviciilor de alimentare cu apa si de canalizare nu pot fi excluse pierderile de apa de pe tevilor de dupa contorul de bransament si alte consumuri, precum spalatul scarilor, udatul spatiilor verzi din jurul condominiilor, etc., ceea ce constituie consumuri comune de apa ale condominiului, modelul facturilor la gaze fiind nerelevant in acest caz.

c) Propunerile nu tin seama si de faptul ca, chiar si acolo unde se declara ca nu exista consumuri comune (declaratie ce poate fi infirmata oricand de o simpla avarie in instalatia comuna), precizia de masurare a consumului general al unui condominiu pe bransament, la limita de proprietate, nu poate fi inlocuita de precizia masurarii separate si insumate apoi a consumului pe contoare montate in apartamente si in spatiile comune, chiar daca peste tot exista aceeasi clasa de precizie a contoarelor, pentru simplul fapt ca masurarea consumului general este mai precisa, intrucat contorul general functioneaza pe o plaja de debite cu erori mai mici, de regula peste debitul tranzitoriu, in raport cu contoarele din apartamente, care pot adesea functiona cu erori mai mari, sub debitul tranzitoriu si uneori pot functiona chiar si sub debitul minim. Cazul frecvent in care contoarele ce masoara consumul pe apartamente si alte spatii din condominiu (spalatorii, etc.) nu sesizeaza consumurile generate de scurgerea apei prin robinetii defecti, aceste debite fiind sub debitul minim, poate genera diferente suplimentare fata de masurarea consumului general pe contorul de bransament, acesta sesizand suma scurgerilor din apartamente, care este de regula peste debitul minim al contorului general.

Aceste realitati specifice din domeniul apei dezvolta argumentul urmator: in interiorul unui condominiu nu putem monta decat repartitoare pentru consumul de apa (intrucat

acestea asigura doar repartizarea consumului proportional cu inregistrările individuale, tinand seama obligatoriu de consumul general de ansamblu al condominiului), intrucat la consumul individual al unui apartament se adauga si consumul comun, precum si erorile de masura interne, amintite mai sus, precum si pierderile instalatiilor comune ale blocului, de exemplu a conductelor verticale intre etaje care exista si la distributia orizontala.

Prin urmare, chiar si la distributia orizontala nu putem denumi decat repartitoare contoarele montate pentru apartamente, fiind de aceea o eroare prevederea legala a art. 42 alin (6) lit. a) din legea 51/2006 rep., care trebuie corectata in sensul denumirii drept repartitoare a contoarelor montate in cazul distributiei orizontale pentru apartamente. Prevederea de la art. 42 alin (6) lit. a) lasa sa se inteleaga ca daca avem distributie orizontala nu mai avem consum comun, prin definirea drept contoare a repartitoarelor montate la apartamente in cazul distributiei orizontale, ceea ce este o evidenta eroare! Si bransament separat daca isi face de exemplu un spatiu de la parter cu alta destinatie decat locuinta, tot trebuie sa i se factureze si consumul comun, in functie de consumul general masurat la bransamentul condominiului, pentru ca intr-un condominiu raspunderea pentru proprietatea indiviza comuna, implicit pentru consumurile comune, nu poate fi eliminata.

Tinand seama de prevederile codului civil si ale art. 32 al (3) din HG 1588/2007 privind normele de aplicare a Legii 230/2007, care spune ca, citam: *"Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligatia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații"*, pentru eliminarea oricaror confuzii, art. 42 alin (6) ar trebui sa cuprinda si o noua prevedere lamuritoare, solicitandu-va analiza oportunitatii promovarii urmatoarei propuneri de completare a alin (6) din art. 42 din legea 51/2006 rep., din textul urmator, cu lit. c):

"c) În toate cazurile de individualizare a consumurilor de utilitati in vederea contractarii si facturarii individuale, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune, respectiv de la plata contribuției la consumurile comune ale unui condominiu, factura individuala cuprinzand obligatoriu alaturi de consumul individual si cota din consumul comun."

d) - Propunerile nu tin seama de prevederile art. 40 alin (2) din HG 1588/2007 cu privire la suportarea de catre proprietari a costurilor suplimentare cu gestiunea facturarii individuale, separate de consumul tarifat, care coroborat cu nesuportarea consumurilor comune proprii unui condominiu va conduce, asa cum am aratat si la observatiile de la punctul a) la cresteri tarifare nelegitime, pentru ca aceste costuri apartin exclusiv doar unui condominiu (parte fiind costuri pentru gestiunea instalatiilor private ale condominiului, parte fiind consturi cu consumul comun al condominiului). Propunerea nu tine astfel seama de faptul ca aceste costuri suplimentare trebuie inscrise in factura separat si nu trebuie incluse in tarif, tariful trebuind sa acope doar cheltuielile cu gestionarea sistemului public, nu si consturile de gestionare a contoarelor de apartament aferente instalatiilor private din condominiu. In cazul includerii in tarif a costurilor cu gestiunea repartitoarelor/contoarelor de apartament, parte din responsabilitatea de plata se transfera de asemenea discriminatoriu si nelegal catre ceilalti utilizatori, case, agenti economici si institutii. Ceea ceva genera noi probleme, dupa cum am aratat.

e) - Argumentarea propunerii legislative care promoveaza individualizarea consumurilor si distributia orizontala, respectiv posibilitatea inchiderii consumului unui rau platnic are in lege si in practica sustinuta de lege alte rezolvari, prin justitie. Oprirea

apei nu este insa o solutie decat in extremis, avand in vedere calitatea vietii si igiena pe care trebuie sa o mentina un proprietar, cu efecte sensibile si pentru restul proprietarilor. Nu este insa obligatoriu sa locuiasca la bloc o persoana care nu poate sa isi asume statutul de proprietar de apartament si daca nu se poate alinia la traiul in comun pe care il obliga statutul de proprietar de apartament, respectiv daca nu-si plateste intretinerea, inclusiv consumul comun, pe care trebuie sa-l plateasca si daca nu locuieste in apartament si/sau nu are consum individual. Asociatia isi poate recupera astfel pierderile pe calea justitiei. Dar in locul promovarii unor inlesniri la rezolvarea mai rapida in justitie a cazurilor de rau platnici, propunerile vizate promoveaza solutii nelegale si impovaratoare pentru operatori si proprietari.

Prin urmare, cu privire la promovarea distributiei orizontale de catre asociatiile de proprietari pentru motivul invocat de catre propunerile legislative criticate, respectiv pentru de asigurare a posibilitatii inchiderii apei unui proprietar rau platnic, consideram ca in primul rand trebuie avuta in vedere prevederea existenta de rezolvare a litigiului din cadrul asociatiei pe cale legala.

Pe de alta parte, consideram ca se impune o analiza cost/beneficiu, care sa fie facuta de la caz la caz de catre asociatii cu sprijinul unor specialisti, costurile si afectarea cladirii fiind diferite, daca luam in considerare numai numarul de etaje si de apartamente dintr-un condominiu. Pe langa noile constructii, distributia orizontala poate fi eventual o solutie la condominii mici, cu doar cateva apartamente, acolo unde proprietarii nu se inteleg intre ei, dar e foarte putin probabil sa fie eficienta la blocurile de locuinte existente cu multe apartamente.

Astfel, pe langa nesocotirea elementului esential de la care pleaca toate regulile legii locuintei si ale asociatiilor de proprietari (proprietatea comuna indiviza), obligarea operatorilor de a incheia contracte individuale cu proprietarii de apartamente nesocoteste si prevederile legale privind executarea rauplatnicilor si masurile necesare organizarii corecte a asociatiilor de proprietari. Acolo unde nu se aplica legea, aceste asociatii se deresponsabilizeaza, se amplifica incalcarile legii cu privire la obligatiile de gestionare a bunurilor comune din condominii si apar cu adevarat probleme din cauza rau platnicilor. Insa acolo unde exista persoane care profita de lipsa functionarii adecvate a asociatiilor de proprietari, ori nu sunt capabili sa respecte respecta standardul de viata in comun dintr-un bloc de locuinte, trebuie puse in miscare prevederile legale stabilite de lege care trebuie sa conduca la plata silita sau la schimbarea proprietarului (recuperarea prejudiciilor prin vanzarea proprietatii).

In concluzie, constatam ca desi situatia actuala ne indica un lant intreg de nerespectari ale prevederilor legale ale functionarii asociatiilor de proprietari, in loc ca aceste prevederi legale sa fie intarite, dimpotriva, situatia nelegala este acceptata, consecinele acesteia fiind considerate drept argumente pentru noile prevederi, fapt care amplifica incalcare a legii.

Din aceste motiv, **consideram ca neaplicarea legii de functionare si de control al functionarii asociatiilor de proprietari, precum si incalcare a legii de baza a unui condominiu prin anumite prevederi legale contradictorii, asa cum am aratat mai sus ca este art. 42 alin (6) lit a) din legea 51/2006 rep., nu pot sa fie un motiv de modificare a legii prin care sa se amplifice incalcare a acesteia.**

Propunerile criticate arata astfel ca fata de neaplicari si incalcare ale legii se promoveaza modificari ale legii in sensul amplificarii incalcarei acestora, fapt daunator tuturor, pentru care va rugam sa initiati demersurile necesare stoparii aprobarii propunerilor de modificare a legii 51/2006 si 241/2006 republicate prezentate in atasamente.

Atasam proiectele de modificare a Legii 51/2006 si ale Legii 241/2006 republicate, aflate in dezbatere la Camera Deputatilor.

Cu deosebită considerație,

Mihai MEREUȚĂ

Presedinte

Radu DUMITRESCU

Consultant

*LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A ASOCIATIILOR LOCATIVE ARAD (ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE PROPRIETARI FAGULUI ORADEA
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BOTOSANI
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA PROPRIETARILOR DE LOCUINTE SI A OPERATORILOR DE SERVICII DIN MUN. BRASOV
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI IALOMITA
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN BUZAU
UNIUNEA MUNICIPALA A ASOCIATIILOR DE LOCATARI SI PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CLUJ NAPOCA
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI MANGALIA
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI NAVODARI
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CONSTANTA
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI MEDGIDIA
UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE LOCATARI SI PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE INTEGRARE A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE PROPRIETARI MIHAI EMINESCU BORSEC
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI HABITAT FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI IASI
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI LOCATARI DIN MUN. PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA OLT A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI CHIRIASI
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI PRAHOVA
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI NEGRESTI OAS
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI TIRGU MURES
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI TURNU MAGURELE
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI LUGOJ
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE LOCATARI TIMISOARA
UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI RIMNICU VILCEA
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE LOCATARI FOCSANI
ASOCIATIA DE PROPRIETARI R 64 OLTENITA
ASOCIATIA ROMANA PENTRU LOCUINTE - CASA PLUS*





Ne puteti contacta la: tel 021.3413062, mobil 0743.627.705, adresa corespondenta: OP 49, CP 21 Sector 2 Bucuresti. www.habitaturban.ro, www.regenerareurbana.ro, www.casa-plus.ro; <http://urban-plus-ro.blogspot.ro/>
PREȘEDINTE: **MIHAI MEREUȚĂ** - 0744.751.416; mihai.mereuta@habitaturban.ro;
RADU DUMITRESCU - EXPERT SERVICII PUBLICE SI APL - 0743.080.710, conctranspresp@yahoo.com

Fisa PI-x 507 2014 Propunere legislativă pentru modificarea Legii 51 2006 a serviciilor comunitare de utilități publice

Nr. înregistrare:	
- B.P.I.:	751/26-11-2014
- Camera Deputatilor:	507/02.12.2014
- Senat:	L307/12.05.2014
Procedura legislativa:	cf. Constitutiei revizuita în 2003
Camera decizionala:	Camera Deputatilor
Tip initiativa:	Propunere legislativa
Procedura de urgenta:	nu
Stadiu:	pe ordinea de zi a ședințelor Camerei Deputaților
Initiator:	40 deputati+senatori, din care: deputati - Bărbulescu Daniel-Ionuț, Moț Constantin-Stelian-Emil PSD: senatori - Andronescu Ecaterina, Anghel Adrian, Arcaș Viorel, Belacurencu Trifon, Bereanu Neculai,Butu noi Ionel Daniel, Chelaru Ioan, Chiriac Viorel, Coca Laurențiu Florian,Constantinescu Florin, Croitoru Cătălin, Deneș Ioan, Donțu Ovidiu Liviu, Dumitrescu Cristian-Sorin, Duruț Aurel, Federovici Doina Elena, Fifor Mihai-Viorel, Firea Gabriela, Lazăr Sorin Constantin, Mitu Augustin Constantin, Mocanu Victor, Moga Nicolae, Mohanu Nicolae,Nicula Vasile Cosmin, Oprea Stefan Radu, Pavel Marian, Pop Gheorghe, Pop Liviu-Marian,Rotaru Ion, Saghian Gheorghe, Savu Daniel, Severin Georgică, Silistru Doina,Stuparu Ti motei, Suci Matei, Tătaru Dan, Vâlcov Darius Bogdan senatori - Grigoraș Viorel PNL:
Consultati:	 Expunerea de motive  Forma inițiatorului  Avizul Consiliului Legislativ  Punctul de vedere al Guvernului mai multe documente la caseta electronica a deputatului fisa de la Senat

Derularea procedurii legislative

Data	Actiunea	
25.11.2014	respinsa de catre Senat	→ SE
02.12.2014	prezentare în Biroul Permanent al Camerei Deputatilor <i>nu s-a aprobat procedura de urgență solicitată de inițiatori</i>  Adresa Senatului  Adresa inițiatorului înregistrat la Camera Deputaților pentru dezbateri trimis pentru raport la: Comisia pentru industrii și servicii <i>termen depunere amendamente: 09.12.2014</i> <i>termen depunere raport: 16.12.2014</i> trimis pentru aviz la: Comisia pentru buget, finanțe și bănci Comisia pentru administrație publică și amenajarea teritoriului Comisia juridică, de disciplină și imunități	→ CD
03.03.2015	primire raport de la:	

PL-x 134 2015 Proiect de Lege pentru modificarea și completarea art 31 din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare 241 2006

Nr. înregistrare:

- B.P.I.: 138/27-02-2015

- Camera Deputaților: **134/02.03.2015**

- Senat: L565/09.09.2014

Procedura legislativa: cf. Constitutiei revizuita în 2003




Camera decizionala: **Camera Deputaților**

Tip initiativa: Proiect de Lege
pentru modificarea L. nr. 241/2996




Procedura de urgenta: nu

Stadiu: trimis pentru raport la comisiile permanente ale Camerei Deputaților

Initiator: 1 deputati+senatori
senatori - PSD: **Cadăr Leonard**

Consultati:  Expunerea de motive
 Avizul Consiliului Legislativ
 Punctul de vedere al Guvernului
mai multe documente la [caseta electronica a deputatului](#)
[fisa de la Senat](#)

Derularea procedurii legislative

Data	Actiunea	
25.02.2015	adoptat de Senat  Forma adoptată de Senat	→ SE
02.03.2015	prezentare în Biroul Permanent al Camerei Deputaților  Adresa Senatului înregistrat la Camera Deputaților pentru dezbateri trimis pentru raport la: Comisia pentru industrii și servicii Comisia pentru mediu și echilibru ecologic <i>termen depunere amendamente: 09.03.2015</i> <i>termen depunere raport: 17.03.2015</i> trimis pentru aviz la: Comisia pentru administrație publică și amenajarea teritoriului Comisia juridică, de disciplină și imunități	→ CD
10.03.2015	primire aviz de la:  Comisia juridică, de disciplină și imunități	