

Stimați Deputați, membrii ai Grupului de Lucru,

Am analizat fiecare articol în parte din „**Conținutul cadru al Regulamentului Condominiului**” și am constatat următoarele:

- Art. 4 și art. 5 sunt similare cu art. 22 alin. 4 și alin 5 din Legea nr. 196/2018 *privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*;
- Art. 6 și 7 sunt similare cu art. 38 din Legea nr.196/2018;
- Art. 8 alin. 1 este acoperit de art. 102 lit. f din Legea nr.196/2018;
- Art. 8 alin. 2 este acoperit de legislația privind sănătatea publică;
- Art. 9 este acoperit de art. 102 litera f din Legea nr.196/2018;
- Art. 10 este acoperit de legislația în vigoare privind verificările periodice, reviziile, avizele de funcționare. Exemplu: prevederile referitoare la verificarea și revizia instalației de gaz, a lifturilor etc.;
- Art. 11 este sancționat de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență- ISU (pompieri);
- Art. 13 este similar cu art. 34 alin. 2 din Legea nr. 196/2018;
- Art. 14 este similar cu art. 30 alin. 5 din Legea nr.196/2018 ;
- Art. 15 se asimilează cu art. 38 alin. 1 și art. 22 din Legea nr.196/2018 ;
- Art. 16 se asimilează cu art. 96 alin. 7 din Legea nr.196/2018;
- Art. 17 se asimilează cu art. 2 litera p și art. 38 din Legea nr.196/2018;
- Art. 18 alin. 1 este sancționat de către ISU (pompieri);
- Art. 18 alin. 2 este sancțiune din partea primăriei conform legii referitoare la deșeurile menajere;
- Art. 19 este reglementat de Legea nr. 61/1991 *pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice*;
- Art. 20 este insuficient reglementat de legislația în domeniul protecției animalelor, respectiv Legea nr. 205/2004 *privind protecția animalelor* cu modificările ulterioare, într-o mică măsură este reglementat de Legea nr. 61/1991, iar referitor la autoritățile locale, unele din ele au elaborat propriile hotărâri de Consiliu Local, dar au anulat acele hotărâri, motivând că se reglementează prin Regulamentul Condominiului la acest articol. Aici ar trebui o discuție referitor la ce se întâmplă în cazul unor conflicte între proprietari, respectiv asociația de proprietari privind deținerea animalelor de companie în apartament;
- Art. 21 este identic cu art. 22 alin. 6 din Legea nr. 196/2018;
- Art. 22- nu este cazul, dar cred că e formulat necorespunzător pentru că, prin sintagma „iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenție”, poate determina ca unii proprietari să interpreteze că încălcarea regulamentului nu reprezintă contravenție, fără a înțelege că asociația de proprietari nu poate aplica sancțiuni, pe când orice agent constator prevăzut de lege poate aplica sancțiuni.

Aici se poate vedea faptul că Regulamentul s-a făcut fără consultarea și participarea Ligii HABITAT România, nu s-a acceptat nici măcar o virgulă să se modifice.

- Art. 23, art. 24, art. 25 sunt similare cu art. 22 din Legea nr. 196/2018.

În concluzie, credem că nu mai e cazul de discuții privind sancțiuni pe regulamentul intern așa cum a afirmat și Ministerul Dezvoltării prin Doamna Director General Diana Țenea în adresa anexată, eventual cu excepția articolului 20.

Cu stimă,

Prim-Vicepreședinte Liga HABITAT România

Olariu Petru

Olariu Petru – FAL Timisoara

Stimați membri ai Grupului de lucru

Vă mulțumesc că ați acceptat să acordați un timp pentru a putea să analizăm propunerea Ministerului referitoare la **Art.102**. Spre surprinderea noastră constatăm că domnul Ghinea a luat cu copy paste toate articolele din lege în care apar cuvinte ca: presedinte, administrator, cenzor, etc pe care le-a înșiruit ca articole la care să aplice sancțiunea maximă de 5000 lei în loc să ia capitolul cu atribuții pentru președinte, comitet executive sau cenzori.

În propunere nu se face deosebire între gravitatea faptei ci conține doar dacă apar acele cuvinte.

Președintele și comitetul au cele mai multe sancțiuni deși sunt organe alese care fac o activitate voluntară.

În continuare arătăm câteva exemple de sancțiuni în cuantum de maxim **5000 lei** care le considerăm absurde.

Sancțiuni pentru președinte comitet executive

Art.17(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citirea părților.

Una este să prevadă această obligație și alta e să aplice o sancțiune de 5000 lei.

Să presupunem că astăzi la o anumită oră a sosit prin poșta comunicarea de la instanță, că s-a respins cerere de înscriere a asociației. Președintele nu este în localitate, cum poate să se conformeze fără a fi amendat, când poate nici nu știe că în cutia poștală a apărut comunicarea de la instanță.

Art.37(7) În cazul în care unul sau mai mulți proprietari din condominiu doresc modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietăților individuale, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic

de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociației de proprietari, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, decide asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.

Acest aliniat prevede o modalitate de modificare a instalațiilor iar domnul Ghinea o trece la sancțiune.

Pentru ce se aplică sancțiunea de 5000 de lei comitetului executiv?
Pentru că decide asupra modificării sau că nu decide?
Dacă are dreptul să decidă, de ce îl sancționezi .Decizia nu este o obligație

Art.46(2) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

Aici se prevede modalitatea de alegere a unui cenzor din exteriorul asociației, deci prevederea trebuie respectată pentru că altfel instanța nu acceptă modificarea organelor alese.

Nu înțelegem cum poate comitetul să încalce această prevedere ca să se aplice sancțiunea (dovadă că a fost luat cu copy paste acest aliniat).

Art.47(1) După constituirea asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o întrunire a adunării generale a asociației de proprietari. Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv.

Este o prevedere din lege și are sancțiunea prevăzută la Art.102(1) la litera a) și nu mai are ce cauta la litera e)(neconvocarea adunării generale, conform prevederilor prezentului act normative).

Este încă o dovadă de copy paste fără o analiză.

Art.56(3) În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Până acum nu era sancțiune și nu s-a pus problema, dar acum dacă analizăm atent prevederea este greu de îndeplinit în 5 zile calendaristice, mai ales că e volum de muncă foarte mare și nu vedem cum se poate convoca întrun timp așa de scurt comitetul executiv, comisia de cenzori ca aceste două entități să semneze procesul verbal.

Poate că nu pot fi găsiți cenzorii sau cenzorul când e doar o persoană și nici membrii comitetului executiv.

Sancțiuni aplicate administratorului

În cazul sancțiunilor aplicate administratorului apare Art.49(1)f care nu există și care este prevăzut și la președinte, probabil că se referea la Art.49(3) f dar nu e cazul de sancțiune pentru că nu ei emit mandatele ci unii proprietari care nu cunosc legea și care de fapt nu pot fi folosite.

La fel și la **Art.49(2)h** și la **Art.55(5)**

Art.64(2) Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Este o confuzie, aici este o descriere a activității de administrator.

Art.65 Ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare și în baza împuternicirii acordate de adunarea generală a asociației, poate negocia contractele de furnizare/prestare a serviciilor între furnizori/prestatori și asociația de proprietari.

Nu rezultă fapta pentru care se aplică sancțiunea

Art.64(5) Candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu:

a) atestatul prevăzut la art. 2 lit. e)

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin

hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară

Prevederea din lege este o condiție nu înțelegem sancțiunea.

Sancțiuni pentru statut

Statut Art.13(4) Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

Nu înțelegem sancțiunea și nici nu rezultă cui se aplica.

Art.16(1) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesul-verbal semnat de către proprietarii care au hotărât, în condițiile art. 13 alin. (1), constituirea asociației de proprietari constituie anexă la acordul de asociere.

Este absurd aici tot ce se prevede se analizează de instanță la constituire și nu pot exista fapte de sancționat, mai ales că nu există asociație înființată, președintele, comitetul executiv și cenzorii nu sunt confirmați de instanță.

La Art.17(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

Sancționarea este prevăzută la Președinte ,nu înțelegem ce mai caută aici.

La Art.21 Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

Se sancționează niște condiții nu se înțelege ce se vrea.

Art.37(3) Zidurile dintre proprietățile individuale și proprietatea comună care nu fac parte din structura rezistență a condominiului pot fi reamplasate numai în baza unei expertize tehnice, prin modificarea acordului de asociere, cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu și a autorizației de construire, eliberate de autoritatea administrației publice competente în conformitate cu legislația în vigoare, numai dacă prin aceste modificări nu sunt lezate drepturile celorlalți .

Se sancționează niște precizări din lege referitoare la ziduri nu înțelegem rațiunea.

Art.40(3) O copie a convenției prevăzute la alin. (2) se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.

Ce sancționează aici și pe cine?

Concluzii:

Faptele care constituie contravenție trebuie sancționate în cuantum proporțional cu gravitatea faptei ținând cont de reaua credință sau de o greșală care poate fi corectată.

În Art.102(e) nu există o astfel de gândire.

Se sancționează cu aceeași sumă mai toate faptele comise intenționat sau din greșală.

Exemplu: la Art.102(f) sancțiunea este de la 500 la 3000 lei pentru punerea în pericol a integrității structurale a condominiului sau al altor proprietăți individuale precum și a bunei funcționari a acestora.

În schimb la Art.102(e) sancțiunile sunt între 2500 și 5000 lei precum cele prevăzute la Art.56(3), Art.16(1) respectiv ART.40(3) care nu au așa o mare gravitate.

Primvicepreședinte al Ligii Habitat

Olariu Petru

Olariu Petru – FAL Timisoara

Probleme identificate de proprietari referitoare la funcționarea asociațiilor de proprietari:

1. De ce sunt obligat să plătesc fond de reparații când acesta se depune în bancă, se devalorizează, iar peste câțiva ani când se face reparația, banii nu mai au valoarea pe care au avut-o când se plătește fondul? Proprietarii spun că vor plăti atunci când se face reparația.
2. De ce se admite ca o persoană să stea 14 zile din lună și să consume gaz, să producă gunoi și să nu plătească, iar eu ca și pensionar să plătesc pentru ea?
3. De ce trebuie să suport costuri ridicate pentru cenzor din exterior, dacă noi ca proprietari putem să ne gospodărim cu o persoană din asociație care poate face verificările necesare, chiar mai bine și mai interesat decât un cenzor exterior?
4. De ce sunt obligat să suport parte din comisioane bancare, când eu nu am nevoie de bancă și îmi plătesc cheltuielile la administrator, în momentul când se face încasarea?
5. De ce se admite așa ușor existența unor firme de a face activitate în imobilele de locuit?
6. De ce se admite folosirea apartamentului vecin în regim hotelier, care îmi creează mari probleme cu cei care vin noaptea târziu și deranjează toți vecinii?
7. Să se permită ca o persoană să fie președinte în asociație în cazul când aceasta locuiește într-un apartament, dar nu are calitatea de proprietar, ci este rudă sau partener al unei persoane.
8. Locuiesc în locuința mamei mele, iar în asociație nimeni nu vrea să fie președinte, eu aș dori să ajut asociația acceptând să fiu președinte sau membru în comitet, dar pentru că nu apar în extrasul CF proprietar, mi se spune că nu pot fi ales.
9. Apartamentul în care locuiesc cu soția este pe numele socrului, iar de profesie sunt economist, de ce nu pot să ajut asociația ca cenzor și mi se spune că deoarece nu sunt proprietar nu pot fi ales?
10. M-am mutat recent la prietena mea, în apartamentul ei. Sunt probleme mari în funcționarea asociației de proprietari. Aceasta nu are președinte și nici comite executiv, aș dori să mă implic fie în comitet, fie ca președinte, am experiență în activitatea asociațiilor de proprietari; dar legea nu îmi permite, e corect?
11. Am probleme grave cu administratorul asociației noastre, am mers la Primărie să cer sprijin și am constatat că persoana din compartimentul asociației de proprietari este tocmai soția acestui administrator. De ce se permite așa ceva, este clar un conflict de interese?
12. Am fiica plecată din țară, am împuternicire notarială să o reprezint, am timp suficient și pregătire ca să ajut la funcționarea asociației de proprietari, dar mi se spune că am doar drept de vot și nu de a fi ales. E normal, mai ales că nici un proprietar nu acceptă să fie ales.
13. În asociația noastră apar cheltuieli foarte mari cu plata unui avocat, iar asociația spune că nu se poate descurca fără avocat, într-un câț sunt foarte multe probleme cu care asociația este obligată să meargă la instanță și că eu sunt obligat să plătesc și aceste cheltuieli.
14. Sunt nemulțumit de modul cum unii proprietari, respectiv vecinii cresc mai mulți câini în apartament, deranjând restul vecinilor; nu pot să mă odihnesc, este mult miros de la animalele de companie, mulți câini și multe pisici; ce să fac, cui să mă adresez? Primăria nu se implică.
15. Am un vecin care aduce în apartament tot felul de lucruri, are apartamentul insalubru este un pericol pentru mine ca vecin, nimeni nu acționează. Ce să fac, să îmi vând apartamentul și să plec?
16. Avem un administrator de care nu putem scăpa tot timpul ne judecăm cu el. ne amenință, terorizează proprietarii, este foarte greu să scăpăm de el. vine poliția și îl amendează pentru scandal, chiar i s-a spus că va fi reținut dacă mai face scandal, dar el are un contract cu clauze incorecte și e greu de scăpat de el. ce se poate face?
17. Firma care ne administrează ne creează probleme grave, cenzorul este to o persoană de a lor, din altă firmă, cu care își fac servicii reciproce, tot această firmă a pus și președintele, iar eu ca proprietar nu pot să fac nimic, nu pot aduna o majoritate ca să rezolv problema pentru că multe apartamente nu sunt locuite, sunt mulți chiriași pe care nu îi interesează și mulți bătrâni care nu se mai implică. Ce pot să fac, cui să îi cer ajutorul, sunt în vârstă și nu am nici bani pentru avocat?
18. În bloc la noi avem o persoană care are probleme mintale, terorizează pe toată lumea, nimeni nu mai vrea să fie în comitet sau președinte, iar împotriva ei nu se poate face mai nimic pentru că nu poate fi trasă la răspundere.

Olariu Petru – FAL Timisoara

Probleme grave nerezolvate de către deputații din Grupul de lucru de la Comisia de Administrație care discută și aprobă proiectele de modificare a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

1. Asociațiile de proprietari nu au dreptul să hotărască modul de utilizare a banilor de care dispun.

De exemplu: Asociația are fond de reparații care se adună de regulă mai mulți ani la rând până se ajunge la o sumă suficientă încât să înceapă reabilitarea imobilului.

În această perioadă de câțiva ani, pot fi 5 ani sau chiar 10 ani, se întâmplă ca unii proprietari să nu își plătească cheltuielile (din diferite motive). Asociația face acțiune în instanță pentru recuperarea sumelor datorate; acest proces durează poate și un an de zile.

Asociația este obligată să plătească la furnizori în maxim 45 de zile de la emiterea facturii, în caz contrar după un preaviz de 5 zile urmează debranșarea.

În această situație, asociația este obligată fie să se împrumute dacă are de unde (băncile nu împrumută asociațiile), fie să oblige proprietarii buni plătitori să constituie suma necesară pentru achitarea furnizorilor la un cuantum egal cu suma neplătită de cei rău plătitori.

În mod abuziv legea nu dă voie asociației să se împrumute din fondul de reparații sau din alte fonduri pe care asociația le-a constituit chiar dacă nu are nevoie momentan de ele.

Legea nu ar trebui să interzică asociației să se împrumute din fondurile proprii și să pună banii înapoi în respectivele fonduri, după recuperarea datoriilor de la proprietarii răi platnici.

Nu înțelegem de ce o Primărie are dreptul, în situațiile când nu are bani pentru funcționare, să apeleze la sume alocate pentru investiții și nici o lege nu o pedepsește; doar la asociații, reprezentantul Ministerului Dezvoltării nu e de acord cu această posibilitate din motive absurde. În lege, aceste prevederi se regăsesc la articolele: art. 70, art. 71, art. 72, art. 73, art.20.

2. O altă prevedere din lege creează problema funcționării corespunzătoare a asociațiilor prin faptul că reprezentantul Ministerului Dezvoltării nu este de acord ca, asociația la încasarea cheltuielilor să emită o chitanță în care să se specifice la cererea proprietarului suma aferentă fondului de reparații, a fondului de rulment sau a altor fonduri.

Asociația are probleme cu unii proprietari care sunt de rea credință, care nu vor să plătească toată suma trecută pe lista de cheltuieli și atunci cer o chitanță doar pentru ce vor ei să plătească; iar prevederea din lege, obligă asociația să elibereze chitanță separată.

În plus, se complică și evidența și cresc costurile de funcționare, dacă în loc să emită o chitanță se ajunge să emită 5 chitanțe dacă sunt mai multe fonduri de încasat, în lege există obligația de a emite chitanță separată pentru fiecare fond.

De precizat că cel care plătește prin bancă face un singur ordin în care specifică ce plătește.

Deși Codul Civil la art. 1.469, art. 1.475, art. 1.490, art. 1.502, art. 1.507, art. 1.509 este destul de clar, reprezentantul Ministerului Dezvoltării nu vrea ca legea să fie în concordanță cu acesta.

3. O altă prevedere în lege este discriminatorie față de asociație.

De la intrarea în UE, în România nu mai este plafon de casă. Plățile în numerar sunt reglementate de Legea nr. 70/2015 *pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și de normele BNR.*

Asociațiile de proprietari sunt singurele entități din România cărora li se interzice plata în numerar. Reprezentantul Ministerului Dezvoltării spune că trebuie interzisă plata în numerar la asociațiile de proprietari.

După lungi dezbateri în grupul de lucru, s-a votat ca pentru cheltuielile neprevăzute, asociația să stabilească un plafon de casă, deci ca atare, se dorește obligarea asociațiilor de a nu face plăți în numerar.

Sunt foarte multe cazuri când asociația de proprietari este obligată să facă plăți în numerar. De exemplu, personalul de curățenie dorește plata în numerar, pentru că în general, femeia de serviciu nu are cont. La o reabilitare termică din surse proprii se întâmplă ca la un moment oarecare să fie nevoie de materiale pe care nu le au și pentru a nu întrerupe lucrul ar vrea să meargă la un magazin pentru materiale de construcții pentru a aduce repede materialele de care este nevoie.

În imobilele construite înainte de 1989 (cum sunt majoritatea în țară) instalațiile interioare de încălzire, apă, canalizare sunt foarte vechi și mereu apar probleme când nu te aștepti, iar când găsești pe cineva care să repare urgent, te trezești că legea nu permite să faci plata în numerar și constăți că nu ai cu cine să faci reparația din cauza condiției aberante din lege.

Nu înțelegem de ce acest lucru este interzis din moment ce magazinul sau firma emite factură și chitanță. Sunt cazuri când persoana care are drept de semnătură nu este disponibilă și atunci asociația nu poate face nici o plată.

Reprezentantul Ministerului Dezvoltării tot invocă transparența, dar aceasta există și când faci plăți cu ordine de plată și când magazinul emite factură și chitanță, iar de furat se poate fura și în cazul când plățile se fac prin ordin de plată (fură banii înainte de a-i depune în bancă dacă persoana este pusă pe furat); în lege prevederea se regăsește la art. 67.

4. Prin actuala lege se încalcă grosolan dreptul la muncă a unor persoane care au urmat un curs de formare profesională a adulților, prin faptul că cei care au urmat un curs de administrator de imobile și au primit o diplomă eliberată de Ministerul Muncii și Ministerul Educației valabilă în toată Europa, acum sunt nevoiți să facă un nou curs, noua lege a modificat denumirea din administrator de imobile în administrator de condominii, deși în COR cele două cursuri sunt echivalente. În lege prevederea se regăsește la art. 106.

5. În România sunt peste 80.000 de asociații de proprietari, iar acum prin noua lege le obligă pe toate să meargă în instanță să se organizeze în conformitate cu prevederile noii legi. Dacă o asociație s-a înființat pe Legea [nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari](#), nu este corect să îi trimitem pe toți la instanță se putea face o precizare în lege că aceste asociații își păstrează statutul juridic avut la data înființării, iar în momentul când se modifica structura de conducere se merge la instanță, care oricum le cere statutul și acordul de asociere și atunci se putea modifica statutul și acordul de asociere, iar prin lege se putea prevedea că orice prevedere din statut sau acord contrară noii legi este nulă de drept. La asociațiile înființate pe Ordonanța 44/1998, aceste categorii de asociații, fără o prevedere legislativă clară, fiind înființate la primării și nu instanță, acum ar trebui să se desființeze și să se înființeze din nou prin instanță.

6. În lege se prevede la art. 17 alin. 7 și 8 că proprietarii care dobândesc ulterior calitatea de proprietar, se pot înscrie în asociație prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, ori act adițional înseamnă modificare de acord de asociere, ca urmare asociația trebuie să meargă în instanță pentru fiecare nou proprietar. Legea veche prevedea înscrierea fără alte formalități.

Legea actuală ne obligă ca la orice vânzare, asociația să depună dosar la instanță pentru înscrierea noului proprietar în asociație, prevedere absurdă, ar complica activitatea asociației și a instanței judecătorești, nici aici nu au fost în stare să simplifice legea.

7. La Grupul de lucru, deputații au propus un articol nou de genul ca „orice cheltuială care nu este prevăzută a se repartiza după criteriile din lege, se va repartiza după cota parte indiviză”. Noi solicităm o formă mai corectă, adică ca „orice cheltuială care nu este prevăzută a se repartiza după criteriile din lege sau nu se pot asimila cu un criteriu de repartizare din lege, să fie repartizat conform hotărârii adunării generale.

După ce am venit cu argumente și am dat exemplu că ar exista probleme în cazul când o asociație de proprietari este amendată că nu a selectat corect deșeurile menajere și că amenda ar fi repartizată după cota parte indiviză, când nu cota parte este cauza amenzii, ci persoanele care nu selectează corect au trecut amenda la repartizarea egală pe apartament ori nici această propunere nu e corectă.

Am mai identificat o situație care este și mai gravă. Este cazul asociațiilor de proprietari care sunt amendate pentru că nu și-au renovat fațada blocului sau au primit avertisment pentru a proceda la refacere, urmând ca, în caz contrar să se aplice amenda.

Asociația de proprietari convoacă adunarea generală care trebuie să hotărască cu două treimi aprobarea contractării lucrării.

Apar două situații:

- O situație în care unii membri ai asociației nu se prezintă nici la prima convocare și nici la a doua, știind despre ordinea de zi.
- O altă situație apare atunci când adunarea generală este statutară, dar nu se obține un vot cu două treimi, datorită unor membri care nu sunt de acord cu lucrarea din diferite motive.

În concluzie, nu se va face lucrarea, iar Primăria va aplica o amendă.

Conform celor stabilite la grup amenda se va plăti, nu conform hotărârii adunării generale cum am propus noi, ci conform deciziei grupului de lucru, adică egal pe apartament.

Se pune întrebarea, cu ce sunt vinovați proprietarii care au participat la adunarea generală și care au votat pentru executarea lucrării? Corect ar fi ca amenda să fie repartizată pe cotă parte indiviză, proprietarilor care s-au opus, adică nu au fost de acord cu contractarea lucrării.

Dacă repartizarea se face după cota parte asta înseamnă că toți proprietarii vor plăti amenda, deși cei care au fost de acord cu executarea lucrării nu au nici o vină în comparație cu proprietarii care nu au fost de acord.

Deci, iată câte probleme apar, de aceea insistăm că trebuie să rămână ca unele cheltuieli pe care nu le știm acum să poată fi repartizate conform hotărârii adunării generale.

Tot legat de repartizarea cheltuielilor mai apare o problemă, în special la situația blocurilor vechi, când unele țevi, fiind foarte vechi pozate în pământ se produc spurgeri care măresc consumul de apă până când se descoperă avaria și se face reparația.

Aici deputații din grupul de lucru au hotărât ca aceste pierderi să fie repartizate egal pe apartament, când de fapt un apartament mai mare are o cotă de proprietate mai mare din țevă, ca atare și la plată ar trebui să suporte proporțional cu cota parte.

Dacă ar rămâne forma propusă de domnii deputați, ne-am putea întâlni cu o cheltuială care dacă s-ar repartiza după cota parte indiviză ar fi o încălcare gravă a dreptului unui proprietar.

8. La art. 86 alin. 2 din lege, se prevede că în cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare proprietate individuală din clădirea care constituie condominiul, nu este egală cu 100%, președintele asociației să fie obligat la să solicite întocmirea unei documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului.

Cheltuielile necesare sunt prea mari și nu se justifică. Repartizarea cheltuielilor se poate face și în cazul când cota nu este de 100%.

Se împarte suma de încasat la valoarea cotelor părți și rezulta lei/cota parte indiviză, apoi se înmulțește cu cota fiecărui proprietar.

9. La art. 2 lit. s din lege, este necesară corectarea definiției de proprietar într-un-cât este greșită, pentru că, în foarte puține cazuri o persoană deține singură un apartament, ci în cele mai multe cazuri o cotă de ½ soțul și o cotă de ½ soția, ori în lege se spune „proprietar din condominiu/proprietar - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu”, deci pentru a deține o unitate de proprietate imobiliară, trebuie să deții singur apartamentul și cota parte indiviză. Această precizare din lege este absurdă, iar parlamentarii până la ora actuală nu au fost de acord cu modificarea, care nu ar presupune multă bătaie de cap, ci doar ar face-o aplicabilă.

10. Referitor la Comitetul Executiv, legea prevede în art. 55 alin. 1 lit. r, că acesta are următoarele atribuții: „r) notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare”, ceea ce ne obligă să fim reclamagii, cu toate că nu era necesar, într-un-cât legea penală obligă pe orice persoană dacă are cunoștință de o faptă penală să anunțe Parchetul. Nici aici nu au înțeles că nu e necesară o astfel de prevedere.

11. Referitor la deciziile Comitetului Executiv, în propunerea MDLPA, de la Grupul de Lucru s-a propus la art. 55, că deciziile Comitetului Executiv se iau cu votul a jumătate plus unu din numărul membrilor și face practic imposibilă activitatea Comitetului Executiv. Sintagma „votul”, înseamnă că toți cei trei membri prezenți din cinci câți are comitetul să voteze la fel pentru ca o decizie să fie valabilă. Aici, deși au înțeles că nu e în

regulă, nu au modificat nimic. Este foarte greu să ai prezenți 5 membrii, conform legii prin participarea a trei membrii ai Comitetului Executiv, se poate ține ședința Comitetului Executiv.

12. Referitor la cenzor, în lege la art. 60 se spune că, dacă adunarea generală hotărăște ca cenzorul să depună o garanție, aceasta nu poate să fie mai mică decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației de proprietari.

Prevedere absurdă cine e dispus la garanție și să mai și scoată din buzunar câteva zeci de mii de lei, mai ales, la asociațiile mari și să nu poți să îți retragi această garanție, chiar dacă nu mai ești cenzor, decât după ce adunarea generală a hotărât descărcarea de gestiune.

Mai mult, legea prevede că dacă este deficit în gestiune, asociația poate retrage din contul cenzorului cuantumul minusului în gestiune, ori nu el are gestiunea ci administratorul care gestionează fondurile asociației. În aceste condiții, ne punem întrebarea cine mai dorește să fie cenzor.

Referitor la studiile cenzorului, acum legea prevede „studii superioare în domeniul economic sau juridic”, am propus să se scoată studiile juridice și să se adauge studii superioare în orice domeniu. S-a scos studiile juridice, dar nu au fost de acord să se precizeze clar fără a putea fi interpretări, completarea cu studii superioare în orice domeniu, dar au spus că nu e necesar că se înțelege; vom vedea în viitor ce înțeleg instanțele din diferite județe.

13. Cheltuielile în asociațiile de proprietari le creează probleme tuturor proprietarilor și din această cauză modul de repartizare a cheltuielilor pe proprietari trebuie să fie cât mai corect.

Precizăm că, actuala lege nu prevede cum se repartizează principala cheltuială ca pondere, adică energia termică pentru încălzire.

După insistențele noastre s-a trecut în propunerea de lege la art. 84 ca încălzirea să se plătească conform cotei părți indivize.

De remarcat că, în vechea lege nr. 230/2007 exista o prevedere referitoare la proprietarii care își măresc suprafața utilă prin închiderea balcoanelor sau își montează corpuri de încălzire în plus față de cele din proiecte, în sensul că se preciza cât trebuie să plătească în plus. Acum, nu mai contează, din moment ce costul cu încălzirea se repartizează proporțional cu cota parte indiviză.

Deși au recunoscut că avem dreptate nu au corectat situația.

Legea este foarte confuză, birocratică, cu multe obligații pentru președinte, comitet ceea ce face ca la ora actuală să fie foarte greu să se mai poată alege un președinte sau un comitet. Este o mare problemă ca să poți să ai o adunare generală statutară.

Probleme sunt mult mai multe, dar acum am încercat să sintetizez ceea ce e mai grav.

Cu deosebită considerație,
Olariu Petru

Olariu Petru – FAL Timisoara

Probleme grave nerezolvate de către deputații din Grupul de lucru de la Comisia de Administrație care discută și aprobă proiectele de modificare a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

- Asociațiile de proprietari nu au dreptul să hotărască modul de utilizare a banilor de care dispun.

De exemplu: Asociația are fond de reparații care se adună de regulă mai mulți ani la rând până se ajunge la o sumă suficientă încât să înceapă reabilitarea imobilului.

În această perioadă de câțiva ani, pot fi 5 ani sau chiar 10 ani, se întâmplă ca unii proprietari să nu își plătească cheltuielile (din diferite motive). Asociația face acțiune în instanță pentru recuperarea sumelor datorate; acest proces durează poate și un an de zile.

Asociația este obligată să plătească la furnizori în maxim 45 de zile de la emiterea facturii, în caz contrar după un preaviz de 5 zile urmează debransarea.

În această situație, asociația este obligată fie să se împrumute dacă are de unde (băncile nu împrumută asociațiile), fie să oblige proprietarii buni plătitori să constituie suma necesară pentru achitarea furnizorilor la un cuantum egal cu suma neplătită de cei rău plătitori.

În mod abuziv legea nu dă voie asociației să se împrumute din fondul de reparații sau din alte fonduri pe care asociația le-a constituit chiar dacă nu are nevoie momentan de ele.

Legea nu ar trebui să interzică asociației să se împrumute din fondurile proprii și să pună banii înapoi în respectivele fonduri, după recuperarea datorilor de la proprietarii răi plătitori.

Nu înțelegem de ce o Primărie are dreptul, în situațiile când nu are bani pentru funcționare, să apeleze la sume alocate pentru investiții și nici o lege nu o pedepsește; doar la asociații, reprezentantul Ministerului Dezvoltării nu e de acord cu această posibilitate din motive absurde. În lege, aceste prevederi se regăsesc la articolele: art. 70, art. 71, art. 72, art. 73, art.20.

- O altă prevedere din lege creează problema funcționării corespunzătoare a asociațiilor prin faptul că reprezentantul Ministerului Dezvoltării nu este de acord ca, asociația la încasarea cheltuielilor să emită o chitanță în care să se specifice la cererea proprietarului suma aferentă fondului de reparații, a fondului de rulment sau a altor fonduri.

Asociația are probleme cu unii proprietari care sunt de rea credință, care nu vor să plătească toată suma trecută pe lista de cheltuieli și atunci cer o chitanță doar pentru ce vor ei să plătească; iar prevederea din lege, obligă asociația să elibereze chitanță separată.

În plus, se complică și evidența și cresc costurile de funcționare, dacă în loc să emită o chitanță se ajunge să emită 5 chitanțe dacă sunt mai multe fonduri de încasat, în lege există obligația de a emite chitanță separată pentru fiecare fond.

De precizat că cel care plătește prin bancă face un singur ordin în care specifică ce plătește.

Deși Codul Civil la art. 1.469, art. 1.475, art. 1.490, art. 1.502, art. 1.507, art. 1.509 este destul de clar, reprezentantul Ministerului Dezvoltării nu vrea ca legea să fie în concordanță cu acesta.

- O altă prevedere în lege este discriminatorie față de asociație.

De la intrarea în UE, în România nu mai este plafon de casă. Plățile în numerar sunt reglementate de Legea nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și de normele BNR.

Asociațiile de proprietari sunt singurele entități din România cărora li se interzice plata în numerar. Reprezentantul Ministerului Dezvoltării spune că trebuie interzisă plata în numerar la asociațiile de proprietari.

După lungi dezbateri în grupul de lucru, s-a votat ca pentru cheltuielile neprevăzute, asociația să stabilească un plafon de casă, deci ca atare, se dorește obligarea asociațiilor de a nu face plăți în numerar.

Sunt foarte multe cazuri când asociația de proprietari este obligată să facă plăți în numerar. De exemplu, personalul de curățenie dorește plata în numerar, pentru că în general, femeia de serviciu nu are cont.

La o reabilitare termică din surse proprii se întâmplă ca la un moment oarecare să fie nevoie de materiale pe care nu le au și pentru a nu întrerupe lucrul ar vrea să meargă la un magazin pentru materiale de construcții pentru a aduce repede materialele de care este nevoie.

În imobilele construite înainte de 1989 (cum sunt majoritatea în țară) instalațiile interioare de încălzire, apă, canalizare sunt foarte vechi și mereu apar probleme când nu te aștepti, iar când găsești pe cineva care să repare urgent, te trezești că legea nu permite să faci plata în numerar și constăți că nu ai cu cine să faci reparația din cauza condiției aberante din lege.

Nu înțelegem de ce acest lucru este interzis din moment ce magazinul sau firma emite factură și chitanță. Sunt cazuri când persoana care are drept de semnătură nu este disponibilă și atunci asociația nu poate face nici o plată.

Reprezentantul Ministerului Dezvoltării tot invocă transparența, dar aceasta există și când faci plăți cu ordine de plată și când magazinul emite factură și chitanță, iar de furat se poate fura și în cazul când plățile se fac prin ordin de plată (fură banii înainte de a-i depune în bancă dacă persoana este pusă pe furat); în lege prevederea se regăsește la art. 67.

- Prin actuala lege se încalcă grosolan dreptul la muncă a unor persoane care au urmat un curs de formare profesională a adulților, prin faptul că cei care au urmat un curs de administrator de imobile și au primit o diplomă eliberată de Ministerul Muncii și Ministerul Educației valabilă în toată Europa, acum sunt nevoiți să facă un nou curs, noua lege a modificat denumirea din administrator de imobile în administrator de condominii, deși în COR cele două cursuri sunt echivalente. În lege prevederea se regăsește la art. 106.

- În România sunt peste 80.000 de asociații de proprietari, iar acum prin noua lege le obligă pe toate să meargă în instanță să se organizeze în conformitate cu prevederile noii legi. Dacă o asociație s-a înființat pe Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, nu este corect să îi trimitem pe toți la instanță se putea face o precizare în lege că aceste asociații își păstrează statutul juridic avut la data înființării, iar în momentul când se modifica structura de conducere se merge la instanță, care oricum le cere statutul și acordul de asociere și atunci se putea modifica statutul și acordul de asociere, iar prin lege se putea prevedea că orice prevedere din statut sau acord contrar noii legi este nulă de drept.

La asociațiile înființate pe Ordonanța 44/1998, aceste categorii de asociații, fără o prevedere legislativă clară, fiind înființate la primărie și nu instanță, acum ar trebui să se desființeze și să se înființeze din nou prin instanță.

- În lege se prevede la art. 17 alin. 7 și 8 că proprietarii care dobândesc ulterior calitatea de proprietar, se pot înscrie în asociație prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, ori act adițional înseamnă modificare de acord de asociere, ca urmare asociația trebuie să meargă în instanță pentru fiecare nou proprietar. Legea veche prevedea înscrierea fără alte formalități.

Legea actuală ne obligă ca la orice vânzare, asociația să depună dosar la instanță pentru înscrierea noului proprietar în asociație, prevedere absurdă, ar complica activitatea asociației și a instanței judecătorești, nici aici nu au fost în stare să simplifice legea.

- La Grupul de lucru, deputații au propus un articol nou de genul ca „orice cheltuială care nu este prevăzută a se repartiza după criteriile din lege, se va repartiza după cota parte indiviză”. Noi solicităm o formă mai corectă, adică ca „orice cheltuială care nu este prevăzută a se repartiza după criteriile din lege sau nu se pot asimila cu un criteriu de repartizare din lege, să fie repartizat conform hotărârii adunării generale.

După ce am venit cu argumente și am dat exemplu că ar exista probleme în cazul când o asociație de proprietari este amendată că nu a selectat corect deșeurile menajere și că amenda ar fi repartizată după cota parte indiviză, când nu cota parte este cauza amenzi, ci persoanele care nu selectează corect au trecut amenda la repartizarea egală pe apartament ori nici această propunere nu e corectă.

Am mai identificat o situație care este și mai gravă. Este cazul asociațiilor de proprietari care sunt amendate pentru că nu și-au renovat fațada blocului sau au primit avertisment pentru a proceda la refacere, urmând ca, în caz contrar să se aplice amenda.

Asociația de proprietari convoacă adunarea generală care trebuie să hotărască cu două treimi aprobarea contractării lucrării.

Apar două situații:

- O situație în care unii membri ai asociației nu se prezintă nici la prima convocare și nici la a doua, știind despre ordinea de zi.
- O altă situație apare atunci când adunarea generală este statutară, dar nu se obține un vot cu două treimi, datorită unor membri care nu sunt de acord cu lucrarea din diferite motive.

În concluzie, nu se va face lucrarea, iar Primăria va aplica o amendă.

Conform celor stabilite la grup amenda se va plăti, nu conform hotărârii adunării generale cum am propus noi, ci conform deciziei grupului de lucru, adică egal pe apartament.

Se pune întrebarea, cu ce sunt vinovați proprietarii care au participat la adunarea generală și care au votat pentru executarea lucrării? Corect ar fi ca amenda să fie repartizată pe cotă parte indiviză, proprietarilor care s-au opus, adică nu au fost de acord cu contractarea lucrării.

Dacă repartizarea se face după cota parte asta înseamnă că toți proprietarii vor plăti amenda, deși cei care au fost de acord cu executarea lucrării nu au nici o vină în comparație cu proprietarii care nu au fost de acord.

Deci, iată câte probleme apar, de aceea insistăm că trebuie să rămână ca unele cheltuieli pe care nu le știm acum să poată fi repartizate conform hotărârii adunării generale.

Tot legat de repartizarea cheltuielilor mai apare o problemă, în special la situația blocurilor vechi, când unele țevi, fiind foarte vechi pozate în pământ se produc spargeri care măresc consumul de apă până când se descoperă avaria și se face reparația.

Aici deputații din grupul de lucru au hotărât ca aceste pierderi să fie repartizate egal pe apartament, când de fapt un apartament mai mare are o cotă de proprietate mai mare din țevă, ca atare și la plată ar trebui să suporte proporțional cu cota parte.

Dacă ar rămâne forma propusă de domnii deputați, ne-am putea întâlni cu o cheltuială care dacă s-ar repartiza după cota parte indiviză ar fi o încălcare gravă a dreptului unui proprietar.

14. La art. 86 alin. 2 din lege, se prevede că în cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare proprietate individuală din clădirea care constituie condominiul, nu este egală cu 100%, președintele asociației să fie obligat la să solicite întocmirea unei documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului.

Cheltuielile necesare sunt prea mari și nu se justifică. Repartizarea cheltuielilor se poate face și în cazul când cota nu este de 100%.

Se împarte suma de încasat la valoarea cotelor părți și rezulta lei/cota parte indiviza, apoi se înmulțește cu cota fiecărui proprietar.

- La art. 2 lit. s din lege, este necesară corectarea definiției de proprietar întru-cât este greșită, pentru că, în foarte puține cazuri o persoană deține singură un apartament, ci în cele mai multe cazuri o cotă de 1/2 soțul și o cotă de 1/2 soția, ori în lege se spune „proprietar din condominiu/proprietar - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu”, deci pentru a deține o unitate de proprietate imobiliară, trebuie să deții singur apartamentul și cota parte indiviză. Această precizare din lege este absurdă, iar parlamentarii până la ora actuală nu au fost de acord cu modificarea, care nu ar presupune multă bătaie de cap, ci doar ar face-o aplicabilă.
- Referitor la Comitetul Executiv, legea prevede în art. 55 alin. 1 lit. r, că acesta are următoarele atribuții: „r) notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare”, ceea ce ne obligă să fim reclamații, cu toate că nu era necesar, întru-cât legea penală obligă pe orice persoană dacă are cunoștință de o faptă penală să anunțe Parchetul. Nici aici nu au înțeles că nu e necesară o astfel de prevedere.
- Referitor la deciziile Comitetului Executiv, în propunerea MDLPA, de la Grupul de Lucru s-a propus la art. 55, că deciziile Comitetului Executiv se iau cu votul a jumătate plus unu din numărul membrilor și face practic imposibilă activitatea Comitetului Executiv. Sintagma „votul”, înseamnă că toți cei trei membrii prezenți din cinci câți are comitetul să voteze la fel pentru ca o decizie să fie valabilă. Aici, deși au înțeles că nu e în regulă, nu au modificat nimic. Este foarte greu să ai prezenți 5 membrii, conform legii prin participarea a trei membrii ai Comitetului Executiv, se poate ține ședința Comitetului Executiv.
- Referitor la cenzor, în lege la art. 60 se spune că, dacă adunarea generală hotărăște ca cenzorul să depună o garanție, aceasta nu poate să fie mai mică decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației de proprietari.

Prevedere absurdă cine e dispus la garanție și să mai și scoată din buzunar câteva zeci de mii de lei, mai ales, la asociațiile mari și să nu poți să îți retragi această garanție, chiar dacă nu mai ești cenzor, decât după ce adunarea generală a hotărât descărcarea de gestiune.

Mai mult, legea prevede că dacă este deficit în gestiune, asociația poate retrage din contul cenzorului cuantumul minusului în gestiune, ori nu el are gestiunea ci administratorul care gestionează fondurile asociației. În aceste condiții, ne punem întrebarea cine mai dorește să fie cenzor.

Referitor la studiile cenzorului, acum legea prevede „studii superioare în domeniul economic sau juridic”, am propus să se scoată studiile juridice și să se adauge studii superioare în orice domeniu. S-a scos studiile juridice, dar nu au fost de acord să se precizeze clar fără a putea fi interpretări, completarea cu studii superioare în orice domeniu, dar au spus că nu e necesar că se înțelege; vom vedea în viitor ce înțeleg instanțele din diferite județe.

- Cheltuielile în asociațiile de proprietari le creează probleme tuturor proprietarilor și din această cauză modul de repartizare a cheltuielilor pe proprietari trebuie să fie cât mai corect.

Precizăm că, actuala lege nu prevede cum se repartizează principala cheltuială ca pondere, adică energia termică pentru încălzire.

După insistențele noastre s-a trecut în propunerea de lege la art. 84 ca încălzirea să se plătească conform cotei părți indivize.

De remarcat că, în vechea lege nr. 230/2007 exista o prevedere referitoare la proprietarii care își măresc suprafața utilă prin închiderea balcoanelor sau își montează corpuri de încălzire în plus față de cele din proiecte, în sensul că se preciza cât trebuie să plătească în plus. Acum, nu mai contează, din moment ce costul cu încălzirea se repartizează proporțional cu cota parte indiviză.

Deși au recunoscut că avem dreptate nu au corectat situația.

Legea este foarte confuză, birocratică, cu multe obligații pentru președinte, comitet ceea ce face ca la ora actuală să fie foarte greu să se mai poată alege un președinte sau un comitet. Este o mare problemă ca să poți să ai o adunare generală statutară.

Probleme sunt mult mai multe, dar acum am încercat să sintetizez ceea ce e mai grav.

Cu deosebită considerație,

Olariu Petru