

Conferința Națională a Asociațiilor de Proprietari

București 27 mai 2022,

hotel CONTINENTAL FORUM BUCUREȘTI, sala Eliade, ora 09.30

Va prezentam mai jos o parte dintre propunerile argumentate ale Ligii Habitat de modificare a legii 196/2018, respinse de catre reprezentantul MDLPA, respingere cu care comisia de lucru a fost de acord, dar pe care le sustinem in continuare ca fiind necesare imbunatatirii propunerii legislative:

Nr. Crt.	Forma actuala a legii 196/2018	Propunere Habitat	Motivare si observatii
	Art. 1 (2) Prezenta lege se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condomini.	(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor și asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor.	Contrar justificarilor noastre fundamentate, reprezentantul MDLPA a propus respingerea si comisia de lucru a fost de acord Ne mentinem propunerea de eliminare a aplicarii legii la chiriasi
		(3) Prezenta lege urmărește aplicarea următoarelor principii: ... e) reducerea birocrăției din activitatea asociațiilor de proprietari;	Contrar justificarilor noastre fundamentate MDLPA a propus respingerea si comisia de lucru a fost de acord Ne mentinem propunerea de mentinere a principiului de la lit e)
		j) facilitarea organizării/asocierii asociațiilor de proprietari la nivel local, județean, regional, național și recunoașterea lor ca parteneri de discuții de către autoritățile publice de la fiecare nivel;	Contrar propunerilor noastre fundamentate tocmai de eleborarea legii 196/2018 fara o consultare adecvata si fara sa se tina seama de observatiile Ligii Habitat, MDLPA a propus respingerea si comisia de lucru a fost de acord Ne mentinem propunerea de mentinere a principiului de la lit j), cu atat mai mult cu cat obiectiile reprezentantului MDLPA le consideram eronate (a mentionat conflictul de interese!?) chiar daca prin art. 3 (2) se vorbeste de reprezentarea asociatiilor
	Art. 2 b) <i>ansamblu rezidențial</i> - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;	b) <i>ansamblu rezidențial</i> - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există cel puțin 5 (3) proprietăți individuale reprezentate de locuințe sau spații cu altă destinație și cote-părți indivize de proprietate comună;	Este necesara o corelare imbunatatita a definirii condominiului (necesara corelare cu art. 2 lit h), p) si art. 3 al (3)), indiferent ca este bloc, ansamblu rezidential sau platforma industrială sau comercială, atunci cand exista mai mult de 3-5 proprietari de proprietati individuale si proprietate comuna indiviza ce constituie coproprietate fortata determinata de folosinta comuna.

	<p>c) asociație de chiriași - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;</p>	<p>c) se abrogă</p>	<p>Contrar justificarilor noastre fundamentate, reprezentantul MDLPA a propus respingerea si comisia de lucru a fost de accord Ne mentinem propunerea de eliminare a aplicarii legii la chiriasi</p>
	<p>e) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. f), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;</p>	<p>e) se abrogă</p>	<p>Abrogare respinsa initial de MDLPA si grupul de lucru dar admisa de grupul de lucru prin art. 64 Necesara corelarea prevederilor legii prin eliminarea atestatului din toate celelalte articole!</p>
	<p>h) condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe/locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;</p>	<p>h) condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe constructii, în care există cel puțin 5 (trei) sau mai multe proprietăți individuale și cote-părți indivize din proprietatea comună forțată, format din clădiri cu mai multe locuințe individuale sau spații cu altă destinație, după caz, sau în cazul ansamblurilor rezidențiale, formate din locuințe individuale și/sau spații cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat;</p>	<p>Inglobeaza unitar si definirea ansamblului rezidential</p>
	<p>r)proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și</p>	<p>r) dezvoltator ansamblu rezidențial - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare</p>	<p>Contrar justificarilor noastre fundamentate, reprezentantul MDLPA a propus respingerea si comisia de lucru a fost de accord, fara sa tina seama de observatiile noastre, in principal de faptul ca formularea “proprietar al ansamblului residential” este contradictorie, intrucat un ansamblu rezidential are cel puțin 3-5 proprietari si proprietate comuna indiviza, prin urmare nu poate avea doar un proprietar. De aceea am</p>

	<p>coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;</p>	<p>realizării acestor operațiuni; r) proprietar/dezvoltator al unui proiect de ansamblu rezidențial - persoană juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;</p>	<p>propus renunțarea la termenul de <i>proprietar</i> sau menținerea acestui termen cu adăugarea termenului de <i>proiect</i> de ansamblu rezidențial, întrucât până la finalizare și vânzare acesta este un proiect în dezvoltare/realizare.</p> <p>Implicațiile sunt foarte mari, determinând un lanț de ilegalități ce favorizează dezvoltatorii și prejudiciază viitorii coproprietari din ansamblu.</p> <p>Astfel, totul începe cu admiterea, prin prevederile Legii 196/2018, ca în procesul vânzării proprietăților individuale un dezvoltator imobiliar să poată să își păstreze, contrar prevederilor legii (vezi art. 646 și 648 din Cod Civil și chiar definiția din legea 196/2018 – vezi art. 2 lit p)) părțile comune aflate în folosința proprietăților individuale, într-o interpretare nerezonabilă a legii de către reprezentantul MDLPA.</p> <p>Cheia acestei interpretări o constituie părerea reprezentantului MDLPA ca un dezvoltator de ansamblu rezidențial ar avea dreptul să păstreze în proprietatea sa bunuri aflate în folosința comună, ce fac obiectul unui drept de coproprietate forțată, de exemplu o centrală termică care alimentează cu căldura proprietățile individuale sau alte instalații asemenea întrebuintate pentru asigurarea nevoilor de funcționare a proprietăților individuale ale proprietarilor din ansamblu, ce constituie părți comune ce sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale.</p> <p>Considerăm această părere o mare greșeală de interpretare. Orice dezvoltator are obligația legală ca odată cu vânzarea proprietăților individuale să vândă și bunurile accesorii, care nu pot fi despartite de bunurile principale, conform Cod Civil, dacă aceste bunuri se află în folosința comună!</p> <p>Această interpretare are ca scop favorizarea unei alte ilegalități, respective gestionarea de către dezvoltator, și după vânzarea proprietăților individuale, a rețelelor interioare de utilități din ansamblu, constituindu-se într-un intermediar între furnizorii de utilități și coproprietarii din ansamblu, în scopul obținerii unor venituri suplimentare și după vânzarea proprietăților individuale, cu prejudicierea gravă a proprietarilor din ansamblu.</p> <p>După cum s-a mai precizat, consecințele sunt grave și au fost asigurate</p>
--	--	--	--

			de un sir de alte prevederi contrare legislatiei in domeniu, introduse in legea 196/2018. A se vedea mai departe prevederile art. 100 si 101 (1) la care am solicitat modificari importante, respinse in mare parte de catre reprezentantul MDLPA, nerezonabil si contrar intereselor proprietarilor din ansamblurile rezidentiale.

	<p>Art. 100 (1) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.</p>	<p>„(1) Proprietarii/Dezvoltatorii proiectelor de ansambluri rezidențiale au obligația să asigure bransarea / racordarea imobilelor din ansamblurile rezidentiale la rețelele administrate de operatorii de utilități, asigurând contractarea serviciilor de utilitati la limita de proprietate a condominiului, sau asigurând servicii alternative de utilități în cazul lipsei rețelelor publice la limita de proprietate a condominiului, pana la infiintarea asociatiei de proprietari”</p>	<p>Formularea art. 100 alin (1) este incorecta si nelegala, intrucat:</p> <p>a) Formularea “proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidentiale este incorecta, contrazicand definitia ansamblurilor rezidentiale, unde nu poate exista un singur proprietar si unde exista coproprietate fortata (proprietate comuna indiviza) a cel putin 3 proprietari.</p> <p>Pana la realizarea ansamblului si vanzarea proprietatilor individuale si proprietatii comune indivize nu exista ansamblu rezidential conform definitiei sale, ci doar un proiect in dezvoltare.</p> <p>De aceea am propus terenul de proprietar/dezvoltator de proiect de ansamblu residential.</p> <p>b) un proprietar dezvoltator de proiecte de ansambluri rezidentiale nu poate avea calitate de operator de servicii de utilitati, publice, conform cerintelor legilor specifice, neputand obtine contract de delegare din partea autoritatii locale, calitate pe care o are in exclusivitate pentru un UAT un operator specializat de utilitati publice.</p> <p>c) instalatiile interioare private aferente utilitatii din cadrul unui ansamblu residential, ce constituie proprietate comuna indiviza, nu fac parte din sistemele publice, prin urmare dreptul de a decide modul de gestiune al acestor bunuri comune este exclusiv al coproprietarilor, iar legea asociatiilor de proprietari trebuie sa respecte aceste particularitati si nu sa prevada in mod incoerent reguli specifice sistemelor publice.</p> <p>d) Conform Legii 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor</p>

	<p>(2)În ansamblurile rezidențiale calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine: a)asociației de proprietari constituită la</p>	<p>(2)În ansamblurile rezidențiale calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine: a)asociației de proprietari constituită la</p>	<p>de construcții, se stabilește clar ca proprietarii / investitorii, inclusiv de proiecte de ansambluri rezidențiale, au obligația realizării de bransamente și racorduri la utilități, precum și asigurării recepției și punerii în funcțiune a acestora înainte de vânzarea proprietăților individuale!</p> <p>Prin urmare, înainte de vânzarea proprietăților individuale, proprietarii/dezvoltatorii/ investitorii au obligația de a asigura bransarea ansamblului la utilități la limita de rețelelor publice, contractarea pe ansamblu a serviciilor, precum și realizarea instalațiilor interioare, pentru a asigura recepția proprietăților.</p> <p>e) Pana la vânzarea proprietăților individuale care au proprietate comună accesorie de cel puțin 50% (după care se poate forma asociația și proprietarii decid modul de gestiune), dezvoltatorul asigură <u>doar administrarea serviciilor</u> cu bună credință, repartizând pe o perioadă de tranziție costurile serviciilor fiecărui proprietar, fără a avea drept de facturare și furnizare /prestare a utilitatilor publice, drept ilegal pe care îl acordă dezvoltatorilor acest aliniat din Legea 196/2018, contrar prevederilor legale ale Legii 51/2006 rep, care prevede că operatorii de utilități pot furniza serviciile doar pe baza contractului de delegare acordat exclusiv / de administrare și a regulamentului serviciilor aprobate de autoritatea publică locală sau ADI.</p> <p>În acest sens s-a făcut și propunerea de la art. 101 al. (1), menționând că dezvoltatorul nu poate fi, temporar (pană la vânzarea a cel puțin 50 din proprietatea comună), decât cel mult un administrator.</p> <p>Privind al (2) al art. 100:</p> <p>După cum am arătat și în alte articole anterioare și comisia a fost de acord, s-a modificat termenul de proprietar al furnizorului de servicii publice, acesta putând fi doar un administrator al sistemelor publice aflate în proprietatea UAT sau a județului, după caz.</p> <p>Motiv pentru prin propunerile noastre s-au reformulat prevederile</p>
--	---	---	--

<p>nivelul întregului ansamblu rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează la instalațiile comune interioare ale ansamblului rezidențial aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din ansamblul rezidențial;</p> <p>b)proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile aflate în proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial;</p> <p>c)asociației de proprietari constituită la nivelul unui condominiu de tip bloc, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului de tip bloc aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din acel condominiu de tip bloc;</p> <p>d)proprietarului, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează direct la instalațiile interioare ce aparțin proprietății individuale.</p> <p>(3)În situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), asociația de proprietari constituită la nivelul ansamblului rezidențial, respectiv</p>	<p>nivelul întregului ansamblu rezidențial, în cazul în care instalațiile comune interioare ale ansamblului rezidențial aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din ansamblul rezidențial se brânșează/ racordează la instalațiile aflate în administrarea furnizorului;</p> <p>b)proprietarului/dezvoltatorului proiectului de ansamblu rezidențial, în cazul în care instalațiile interioare aflate în gestiunea proprietarului / dezvoltatorului proiectului de ansamblu rezidențial se brânșează/racordează la instalațiile aflate în administrarea furnizorului;</p> <p>c)asociației de proprietari constituită la nivelul unui condominiu de tip bloc, în cazul în care instalațiile comune interioare ale condominiului de tip bloc aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din acel condominiu de tip bloc se brânșează/ racordează la instalațiile aflate în administrarea furnizorului;</p> <p>d)proprietarului, în cazul în care instalațiile interioare ce aparțin proprietății individuale se brânșează direct la instalațiile aflate în administrarea furnizorului, la punctul de delimitare.</p> <p>Propunere de abrogare</p>	<p>aliniatului (2) lit a), b), c) și d), în care furnizorul este doar administrator, nu și proprietar.</p> <p>De asemenea, în cazul literelor a), b) și c) s-a inversat sensul brânșării / racordării (nu rețelele publice se brânșează la condominiu, ci invers, instalațiile condominiului se brânșează la rețelele publice), precizându-se la alin d) locul brânșării și eliminându-se în acest caz racordarea, care nu este posibilă tehnic și economic la punctul de delimitare, pastrandu-se rețeaua interioară de canalizare comună.</p> <p>În cazul aliniatului b), calitatea de utilizator o are “proprietarul /dezvoltatorul proiectului de ansamblu rezidențial” sintagma introdusă, conform explicațiilor de mai sus, având în vedere că până la vânzarea proprietăților individuale care au proprietate comună accesorie de cel puțin 50%, numai dezvoltatorul, ca unic proprietar / investitor / dezvoltator, poate asigura administrarea serviciilor în instalațiile private ale proiectului de condominiu în curs de înființare și asigura conform legii 7/2020 realizarea instalațiilor interioare de utilitate, brânșarea acestora la sistemele publice, precum și recepția și punerea în funcțiune a acestor instalații, înainte de vânzarea lor.</p> <p>Contravine prevederilor art. 2 lit p) și art. 4 al (3) din legea 196/2018 și prevederilor Codului Civil, după cum se dezvoltă în continuare.</p> <p>În legătură cu propunerile noastre de abrogare a alin (3) și (4) ale art. 100 și modificarea alin (2) lit b), respingerea acestora de către dl Ghinea (MLPDA) s-a făcut cu invocarea cu rea credință a art. 649 (1)</p>
---	---	--

<p>proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcții, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială respectivă. În cazul asociațiilor de proprietari constituite la nivelul ansamblurilor rezidențiale, decizia de predare în administrare se face cu acordul scris al tuturor proprietarilor.</p> <p>(4) În cazul ansamblurilor rezidențiale finalizate la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 3 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ - teritorială respectivă.</p>	<p>(4) propunere de abrogare</p>	<p>din Codul Civil, care spune, citam: <i>“(1) Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:”,</i> facand astfel trimitere la posibilitatea ca prin lege sau acte juridice anumite bunuri sa nu fie considerate bunuri comune sau bunuri care nu se listeaza in Codul Civil sa poata fi bunuri commune (nesocotind prevederile imperatibe ale art. 648 Cod Civil care arata ca folosinta comuna determina regimul juridic al coproprietatii fortate, a carei existenta defineste un condominiu).</p> <p>Altfel spus, dupa cum sustine dl Ghinea, aleile de servitute si instalatiile interioare dintr-un ansamblu rezidential, care nu pot fi folosite decat in comun de catre coproprietari, pot sa nu fie vandute ca proprietate comuna indiviza, motiv pentru care sustine calitatea de unic proprietar al dezvoltatorului in cazul unui ansamblu rezidential, ceea ce reprezinta in fapt o contradictie de termeni.</p> <p>O astfel de interpretare a Codului Civil in cazul de fata este de rea credinta, intrucat:</p> <p>a) daca dezvoltatorul nu vinde aleile si instalatiile aflate in folosinta comuna a proprietarilor dintr-un ansamblu rezidential, in fapt nu putem defini ansamblul constructiilor unui dezvoltator ca un ansamblu rezidential, lipsind proprietatea comuna indiviza.</p> <p>Prin urmare, o astfel de dezvoltare nu priveste un condominiu, deci nu face obiectul Legii 196/2018, iar prevederile din lege a art. 100 alin (1) lit b) si alin (3) si (4) nu au obiect.</p> <p>b) contrazice mai multe alte prevederi ale aceluiasi Cod Civil, respectiv definitia imperativa a coproprietatii fortate de la art. 646 si 648, care spun, citam:</p> <p>“Art. 646. - Se află în coproprietate forțată:</p> <p>1. bunurile prevăzute la art. 649, 660, 687 și 1.141;”</p> <p>“1. Părțile comune / Noțiune</p> <p>Art. 648. - (1) Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial</p>
--	---	--

		<p><i>există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.</i></p> <p><i>(2) Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale în sensul art. 546.”</i></p> <p>In raport cu aceste definitii imperative ale art. 648 (preluate de altfel si in prevederile art. 2 lit p) si art. 4 al (3) din legea 196/2018), daca bunurile nu pot fi folosite decat in comun si sunt destinate intrebuintarii spatiilor principale detinute de proprietari, ele fac obiectul coproprietatii fortate. Altfel spus, aleile interioare de servitute si retelele interioare ale utilitatilor care nu pot fi folosite decat in comun, fac obiectul coproprietatii fortate si nu pot fi retinute la vanzarea unitatilor de proprietate individuala de catre dezvoltator, intrucat constituie bunuri accesori la bunurile principale.</p> <p>Lipsa de buna credinta a observatiilor dlui Ghinea privieste aceasta necorelare cu prevederile citate ale Legii 196/2018 si cu prevederile Codului Civil si nesocotirea art. 646 si 648 care definesc coproprietatea fortata, specifica condominiilor, sensul prevederilor art. 649 in acest context legal fiind dat de posibilitatea ca si alte bunuri, care nu se listeaza in Codul Civil, sa poata fi considerate bunuri comune, precum spatii de joaca, gradinite, etc., dintr-un ansamblu residential.</p> <p>In concluzie, orice vanzare a unitatilor individuale de proprietate intr-un ansamblu de constructii in care exista bunuri cu statut de folosinta comuna, accesorii la bunurile principale, nu pot fi vandute decat impreuna, asa dupa cum prevede de altfel art. 647 (2) si 651 din Codul Civil.</p> <p>c) In raport cu regimul juridic general a coproprietatii fortate, care constituie accesoriu la bunul principal, prevederile art. 100 alin (3) si (4) din Legea 196/2018 incalca prevederile Codului Civil de la art. 647 si 651, pe care le citam mai jos (preluate de prevederile art. 2 lit p) si art.</p>
--	--	--

			<p>4 al (3) din legea 196/2018!):</p> <p><i>“Regimul juridic general</i></p> <p>Art. 647. - (1) Fiecare coproprietar poate exercita folosința bunului comun, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți coproprietari.</p> <p>(2) Când bunul comun are caracter accesoriu în raport cu un bun principal, fiecare coproprietar poate să dispună cu privire la cota sa parte din dreptul de proprietate asupra bunului comun numai odată cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului principal.</p> <p><i>Actele juridice privind cotele-părți</i></p> <p>Art. 651. - Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.”</p> <p>d) Totodata, reaua credinta a dlui Ghinea o arata si opozita sa la propunerile noastre care de fapt privesc cazurile prevazute de art. 100 alin (3) si (4), care vorbesc de ansamburi rezidentiale, prin urmare de situatiile in care déjà dezvoltatorii au vandut bunurile principale, precum si bunurile comune accesorii acestora in cota indiviza, care contravin flagrant prevederilor art. 647 (2) si 651 din Codul Civil si impun abrogarea.</p> <p>e) Pe langa aspectele aratate mai sus, mai putem arata ca nerespectarea prevederilor Codului Civil si a Legii 7/2020 favorizeaza ilegalitatile comise de catre dezvoltatorii imobiliari, care au generat numeroase nemulumiri justificate ale coproprietarilor din ansamburile rezidentiale, si unde adesea nu li s-a explicat oamenilor ilegalitatile comise de dezvoltatori, dirijamdu-se cu aceeasi rea credinta aceste nemulumiri catre alte solutii nelegale dar populiste (aparent avantajoase) precum cele ale prevederilor art. 100 (alin (3) si (4) din</p>
--	--	--	--

	<p>(5) În situația prevăzută la alin. (2) lit. b), proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial are obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.</p>	<p>(5) În situația prevăzută la alin. (2) lit. b), proprietarul/ dezvoltatorul proiectului de ansamblul rezidențial are obligația să asigure contractarea serviciilor de utilitati la limita de proprietate a condominiului precum si administraea / gestionarea instalatiilor interioare si repartizarea cheltuielilor pe unitati de proprietate imobiliara, pana infiintarea asociatiei de proprietari, respectiv până la vanzarea a cel puțin 50% din proprietatea comună.</p>	<p>legea 196/2018., motiv pentru care trebuie abrogate.</p> <p>Argumentele de respingere ale MLPDA au fost nerezonabile, chiar aberante, fara legatura cu observatiile noastre, afirmand incorect că propunerea de abrogare: „<i>Contravine legislației în vigoare privind serviciile comunitare de utilități publice și poate să împiedice furnizarea acestora către beneficiarii finali.</i>”, deși tocmai abrogarea unei prevederi care contravine Codului Civil asigură coerența legii, condiție pentru furnizarea eficientă a serviciile comunitare de utilități publice, precum și pentru buna funcționarea instalațiilor interioare a condominiilor.</p> <p>Considerăm ca prevederile propuse pentru abrogare favorizează doar dezvoltatorii interesați să nu finalizeze investițiile în instalațiile interioare ale condominiului sau să realizeze lucrări de slabă calitate, în ideea că transferă aceste obligații la primării și la operatorii de sisteme publice. Atât Codul Civil cât și Legea 7/2020 stopează astfel de practici.</p> <p>Propunerile noastre de modificare a art. 100 alin (5), au la baza urmatoarele argumente suplimentare fata de cele expuse mai sus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dreptul de furniza servicii de utilitati publice și de factura aceste servicii il au doar operatori specializati avand contract de delegare / administrare din partea autoritatilor publice locale / ADI si licenta; - autoritățile de reglementare prevăzute de legea 51/2006 reglementează doar gestiunea sistemelor publice și nu a sistemelor private, cum sunt instalațiile interioare din condominii. - in interiorul unui condominiu ansamblu rezidential nu avem utilizatori conform definitiei legale a utilizatorului, ci coproprietari (exceptia fiind doar coproprietarul care și-a realizat bransament propriu de la punctual de delimitare); - pana la vanzarea proprietatilor din cadrul condominiului acesta nu poate fi definit drept condominiu (neexistand proprietate comuna!), fapt pentru care am propus sintagma de dezvoltatori <u>de proiecte</u> de ansamburi rezidentiale;
--	---	---	---

			<p>- odata inasa cu vanzarea unitatilor de proprietate individuala, doar coproprietarii au dreptul de a decide cu privire la gestiunea contractelor cu furnizorii de utilitati;</p> <p>- în raport cu ansamblul cadrului legal prevederea propusă a fi modificată favorizeaza ilegalitatile comise de unii dezvoltatori care la vanzarea unitatilor de proprietate individuala isi retin nelegal proprietatea comuna, cu scopul de a gestiona instalatiile interioare din condominiu si a obtine venituri suplimentare.</p> <p>- de asemenea, proprietarul / investitorul de proiecte de ansambluri rezidențiale poate avea calitate de utilizator în acest statut (pentru proiect/investiție/ proprietate), dar nu poate avea calitatea de utilizator pentru ansamblul rezidențial, întrucat după vânzarea proprietăților individuale și implicit și a coproprietății forțate comune, dreptul de a gestiona (direct sau indirect) instalațiile interioare ale condominiului aflate în proprietate comună îl au doar coproprietarii.</p>
xy	<p>Art. 101 (1) Prețurile și tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilități publice de către proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale se aprobă de către autoritatea de reglementare competentă. Aceștia au obligația să țină evidența contabilă separată pentru fiecare serviciu de utilitate publică furnizat/prestat.</p>	<p>Art. 101 (1) Pană la organizarea asociației de proprietari, proprietarii / dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale pot administra instalațiile interioare de utilitati si recuperează cheltuielile privind asigurarea serviciilor de utilități de la proprietarii existenți, la tariful contractat cu furnizorul de utilități publice. Dezvoltatorii au obligația să țină evidența contabilă separată pentru fiecare serviciu de utilitate publică, ca un bun administrator.</p>	<p>Propunerea noastră urmărește ca dezvoltatorii să facă cât mai scurtă intermedierea serviciilor între operatorii de utilități și coproprietarii din condominiu, pe perioada de tranziție până la vânzarea a cel puțin 50% din unitățile de proprietate individuala și din proprietatea comună accesorie, când se poate organiza asociația de proprietari, perioada in care nu pot avea statut de furnizori de utilitati publice ci doar de administratori ale unor instalatii private.</p> <p>Prevederea inițială a art. 101 (1) favorizează continuarea unor abuzuri ale unor dezvoltatori de ansambluri rezidentiale care vor să pastreze o pozitie de control al instalatiilor comune ce constituie coproprietate fortata indiviză, in contradicție cu prevederile Codului Civil, pentru obținerea unor venituri și după vânzarea locuințelor, situație care generează prejudicii și servicii de slabă calitate pentru coproprietari și numeroase litigii si blocaje, care nu trebuie legiferată,</p> <p>Totodată, prevederile initiale ale art. 101 al (1) intra in contradicție cu prevederile Legii 51/2006, întrucat in sistemele private nu se gestioneaza servicii comunitare de utilitati publice, aceste sisteme nu se afla sub autoritatea publica locala, nu au fost infiintate, organizate si furnizate in conditiile legii 51/2006 de autoritatile publice locale, prin</p>

			<p>urmare nu pot fi reglementate de entități care reglementează doar gestiunea sistemelor publice.</p> <p>De asemenea, așa cum s-a arătat și la observațiile de mai sus un dezvoltator de proiecte de ansambluri rezidențiale nu poate avea statut de operator de utilități publice și nu poate emite legal facturi de furnizare de utilități publice, el putând asigura temporar doar administrarea instalațiilor interioare.</p> <p>De asemenea, după cum s-a mai arătat, sintagma <i>proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale</i> este eronată, întrucât un condominiu ansamblu rezidențial are proprietăți individuale și proprietate comună indiviză a coproprietarilor, nu unic proprietar, motiv pentru care am propus sintagma <i>proprietarii/dezvoltatorii proiectelor de ansambluri rezidențiale</i>.</p>
--	--	--	--