

Propuneri ale F.A.L.T. de îmbunătățire ale proiectului de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari – varianta adoptată de Senat

Cu puțin timp în urmă Senatul României a adoptat un proiect de lege cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Acest proiect a fost transmis Camerei Deputaților cu nr. 544/2006 urmând să intre în discuție la Cameră.

Modificarea legislației cu privire la locuințe s-a propus de ani de zile la toate Conferințele Ligii Habitat România, ligă care reunește reprezentanții asociațiilor de proprietari din majoritatea orașelor țării. Încă din anul 2004, s-a propus un *cod al asociației* care să reunească legislația din acest domeniu, având în vedere că normele legale care reglementează organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari sunt răspândite în mai multe acte normative (Regulamentul cadru al asociațiilor de proprietari - anexa 2 la Legea nr. 114/1996, modificat prin Legea nr. 145/1999; H.G. nr. 400/2003 modificată prin H.G. nr. 1386/2003; O.G. nr. 85/2001 aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002; Ordinul Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărire Comunală nr. 233/2004 modificat prin O. nr. 255/2006), ceea ce bulversează cetățeanul care dorește să cunoască cât de cât această legislație; precum și persoanele din cadrul asociației - președinte, administrator, cenzor - care trebuie să cunoască această legislație.

Inițiat de domnul deputat Cezar Preda, proiectul de lege menționat mai sus încearcă oarecum să reunească legislația din domeniul asociațiilor de proprietari, abrogând actele normative menționate mai sus.

Spre surprinderea noastră deși de fiecare dată autoritățile și unii parlamentari au considerat propunerile noastre pertinente, în proiectul de lege adoptat de Senat s-au strecurat câteva prevederi care nu rezolvă problema locuitului, ci chiar o încurcă. Din acest motiv FALT a înaintat o serie de observații la Proiectul de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Aceste observații sunt necesare întrucât la proiectul în cauză, care în loc să fie discutat mai rapid la Senat, s-au adus tot felul de amendamente care l-ar putea face inutil.

În numărul prezent al revistei noastre precum și în următorul număr vă vom prezenta inițiativele făcute de F.A.L.T. la acest proiect de lege – varianta adoptată de Senat.

Prin propunerile noastre, urmărim să diminuăm costurile întreținerii din cadrul asociațiilor de proprietari, să eliminăm birocrăția, să dezvoltăm respectul pentru proprietate, să responsabilizăm atât comitetul executiv al asociației de proprietari cât și managerul de proprietate.

Propuneri ale F.A.L.T. de îmbunătățire ale proiectului de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari – varianta adoptată de Senat

Art.	Varianta adoptată de Senat	Propunere	Motivație
16.	<p>Varianta adoptată de Senat</p> <p>Art.16.- (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea și/sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.</p>	<p>Art.16.- (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea și/sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.</p> <p>Hotărârea pentru efectuarea acestor lucrări se ia cu votul a 2/3 din numărul total al proprietarilor de apartamente și spații cu altă destinație.</p>	<p>În practică s-a constatat că există o mare dificultate în obținerea acordului proprietarilor pentru efectuarea unor lucrări de amploare, motivul principal fiind lipsa banilor. Un cvorum mai mic facilitează luarea deciziilor în domeniu.</p>
	<p>(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.</p>	<p>(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.Hotărârea pentru efectuarea acestor lucrări se ia cu votul a 1/2 din numărul total al proprietarilor de apartamente și spații cu altă destinație.</p>	<p>În practică s-a constatat că există o mare dificultate în obținerea acordului proprietarilor pentru efectuarea unor lucrări de amploare, motivul principal fiind lipsa banilor. Un cvorum mai mic facilitează luarea deciziilor în domeniu.</p>
21.	<p>Art.21.- (1) La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege, dintre cei prezenți, un comitet executiv, dintre care unul este președintele asociației și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică sau juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție civilă de prestări servicii.</p>	<p>Art.21.- (1) La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege, dintre cei prezenți, un comitet executiv, dintre care unul este președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică sau juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție civilă de prestări servicii.</p>	<p>Se vorbește de un cenzor sau o comisie de cenzori. Nu este clar dacă asociația poate funcționa cu un singur cenzor ales, lucru care este necesar mai ales la asociațiile cu un număr mic de apartamente.</p>

Art.	Varianta adoptata de Senat	Propunere	Motivație
21	<p>Variantă adoptată de Senat</p> <p>(2) Membrii comisiei de cenzori trebuie, obligatoriu, să aibă studii superioare de specialitate și experiență de cel puțin un an de zile în domeniile economic sau juridic și pot să depună, la cererea conducerii asociației de proprietari, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndestulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.</p>	<p>Propunere</p> <p>(2) Membrii comisiei de cenzori trebuie, obligatoriu, să aibă cel puțin studii medii.</p>	<p>Pentru cenzori se prevăd studii superioare de specialitate și experiență de cel puțin un an în domeniul economic sau juridic. Această cerință este greu de îndeplinit având în vedere că în asociații nu întotdeauna există această persoană cu studii superioare de specialitate iar apelarea la un cenzor exterior costă bani pe care asociația nu îi are. Din punctul de vedere al numărului unuia cenzor la o asociație care ține contabilitatea în partidă simplă nu se necesită studii de specialitate întrucât adunarea și scăderea s-au învățat din clasele primare și orice om care știe să citească și să adune este în stare să verifice un registru de casă care are rubrică de încasări, plăți și sold (ca diferență între încasări și plăți). În condițiile în care cenzorilor li se cere și garanție, asociațiile vor funcționa și mai prost ca până acum din cauză că nimeni nu va mai accepta să fie cenzor (lucru care și în condițiile actuale se întâmplă foarte des).</p> <p>Se scoate partea " și pot să depună, la cererea conducerii asociației de proprietari, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndestulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației." din motivele enumerate mai sus.</p>
23	<p>Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.</p>	<p>Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărârea adunării generale.</p>	<p>Adunarea generală este forul suprem. Nimeni nu o poate opri să hotărască ceea ce vrea să discute.</p>

Art.	Varianta adoptata de Senat	Propunere	Motivație
24	Art.24 - (3) La adunarea generală dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.	(3) La adunarea generală reconvocată dacă există dovada că cel puțin 2/3 dintre membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. Ca dovadă este suficient procesul verbal al comitetului din care să rezulte că s-a făcut afișarea la loc vizibil sau convocatorul semnat de 2/3 dintre proprietari.	Au existat cazuri când în instanță, judecătorul a cerut ca convocatorul să fie semnat de toți proprietarii cu toate că în realitate există situații când unii dintre ei nu pot fi găsiți.
25	Art. 25 - (3) în situații excepționale ce necesită o rezolvare urgentă, hotărârile pot fi luate prin acceptul scris al majorității proprietarilor membri ai asociației de proprietari, pe bază de tabel nominal.	în situații excepționale ce necesită o rezolvare urgentă, hotărârile pot fi luate prin acceptul scris al majorității proprietarilor membri ai asociației de proprietari, pe bază de tabel nominal. Soluționarea contestațiilor cu privire la situația excepțională sunt de competența Adunării Generale.	Considerăm că adunarea generală prin membrii săi poate să aprecieze cel mai bine cazurile de situații excepționale.
26.	Art.26.- Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari sau este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 90 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.	Art.26.- Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari sau este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 15 de zile de la luarea la cunoștință dar numai mult de 60 de zile de la adoptarea hotărârii. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia. Hotărârile luate prin fraudă sunt nule de drept. Contestarea acestora este imprescriptibilă.	Apreciem că este suficient acest termen având în vedere că termenele de atacare chiar a unor hotărâri judecătorești sunt de doar 15 zile. Un termen așa de mare poate crea probleme serioase unei asociații care de exemplu hotaraste sa construiasca un acoperis nou. O posibila contestare acceptată poate duce chiar la desființarea construcției.

Continuare în numărul viitor

COLECTIVUL DE REDACȚIE
Semnal, nr. 7, septembrie 2006:
Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Gabriela Oanea,
Anca Poruțiu,

Program cu publicul:

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

Contact:

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