



**FEDERAȚIA
ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI
DIN ROMÂNIA
< F.A.P.R. >**

Str. Sfintii Apostoli nr. 44, Sector 5.
Tel.: 0371.325.758 (orele 9-13; 14-16)
www.fapr.ro; e-mail: office@fapr.ro

OBSERVAȚII F.A.P.R. la:

LEGEA nr. 196/2018

**LEGE PRIVIND ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA
ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

S-a analizat fiecare articol și nu are nici un sens să abordăm fiecare articol în parte. Vă comunicăm doar concluziile. Cine vrea mai mult are libertatea de a ne contacta și de a ne consulta.

Legea nu aduce nimic nou dimpotrivă va amplifica marile probleme și este de o calitate juridică și practică precară. În această formă legea va aduce prejudicii politice inițiatorului și prezintă următoarele aspecte negative:

- Expunerea de motive a inițiatorului (Guvernul României/Ministerul Dezvoltării Regionale) cuprinde afirmații false cu privire la „consultarea structurilor asociative ale asociațiilor de proprietari din România”. F.A.P.R. nu a fost consultată.
- Se introduce într-o lege specială o altă lege specială fără rost și cu efecte negative pe termen mediu și lung întrucât „chiriașii” și „proprietarii” sunt categorii speciale distincte din punct de vedere juridic, tehnic, economic-financiar, social care nu pot fi puse la un loc.
- Se face o separare anormală în tratarea dreptului de proprietate prin abordarea distinctă a ansamblurilor rezidențiale față de blocurile de locuințe ca și cum în ansamblurile rezidențiale nu ar fi vorba tot despre blocuri de locuințe, proprietate individuală, proprietate comună, drepturi, obligații, reguli în comun etc.

- **Legea propune o mare eroare juridică prin faptul că prin anumite articole schimbă sensul „asociație de proprietari” în „asociație de proprietăți”.**
- **Îngreunarea activităților și a procesului de decizie în cadrul asociației de proprietari întrucât s-au introdus atribuții suplimentare pentru adunarea generală a proprietarilor, s-au complicat ședințele de comitet executiv, s-a diluat și s-a complicat rolul comitetului executiv și al președintelui asociației de proprietari.**
- **Nu există nici o prevedere prin care activitatea în cadrul asociației de proprietari să se flexibilizeze, să fie mai ușor și mai rapid de luat o decizie în favoarea rezolvării problemelor din ce în ce mai multe și mai grave.**
- **Nu există prevederi simple și clare prin care orice formă de abuz din partea oricărei persoane (proprietar, președinte, membru comitet, cenzor, administrator, funcționar public s.a.) să poată fi stopată/eliminată din start.**
- **Proiectul nu propune nici un fel de altă formă de organizare a unei asociații de proprietari mai eficientă și mai adaptată la problemele reale și la condițiile momentului astfel încât riscurile să fie minimize.**
- **Se îngreunează munca celor competenți printr-o birocrație excesivă fără rost și ca urmare cresc cheltuielile cu forța de muncă și cheltuielile administrative (consumabile, chitanțiere etc.).**
- **Se creează condiții nefirești în favoarea acelor persoane certate cu legea și cu bunul mers al lucrurilor care în loc să se implice cu responsabilitate în activitatea din cadrul asociației de proprietari în fapt distrug ceea ce funcționează normal și determină cheltuieli suplimentare tuturor proprietarilor prin acțiunile lor.**
- **Legea nu simplifică și nu tratează în mod eficient dreptul pe care îl are un proprietar atunci când vrea să se informeze rapid și la obiect asupra unei probleme.**
- **Va crește valoarea cheltuielilor la bloc pentru bunii platnici întrucât se impune fond de rulment obligatoriu, fondul de rulment fiind până în**

prezent una din sursele de fraudă, de datorii la furnizori, de restanțieri la plata întreținerii, de incompetență, de lipsă de respect față de bunii platnici, de ineficiență în procedura de recuperare a debitelor s.a.

- Va crește numărul restanțierilor și valoarea restanțelor la plata întreținerii întrucât s-au flexibilizat condițiile de plată prin mărirea termenului de plată în loc să se stimuleze plata.
- Imposibilitatea perfecționării meseriei de administrator imobile întrucât s-a propus ca formă de certificare un certificat de calificare ceea ce în România nu a fost niciodată reglementat în legislația de specialitate a formării profesionale.
- Legea nu precizează nimic despre cursurile de administrator imobile, cenzori, președinți s.a. care ar trebui să fie organizate de către instituții de specialitate și nu de către orice societate comercială cu persoane necalificate în domeniu.
- Legea nu rezolvă problemele relației furnizor de servicii de utilități publice – consumator (obligații, răspunderi, debitori) dimpotrivă forma propusă fiind sub forma anterioară prevăzută în Legea nr. 230/2007.
- Legea nu rezolvă o mare problemă a sistemului asociațiilor de proprietari în raport cu administrația publică locală și anume faptul că funcționarii publici nu au nici un fel de calificare în acest domeniu.
- Această lege creează condiții ca o obligație să devină o opțiune întrucât stabilește pentru fondul de reparații un caracter de sumă separată față de celelalte obligații.
- Legea cuprinde mari ambiguități, confuzii și articole contradictorii cu privire la aspectele juridice, formele de angajare, cheltuielile administrative, repartizarea cheltuielilor, luarea deciziilor și hotărârilor s.a.
- Inițiatorul cel puțin ar fi trebuit să știe ce înseamnă cota-parte indiviză, proprietate individuală și proprietate comună, condominiu și nu condominiu și alte aspecte elementare pentru o lege specială privind asociațiile de proprietari.

- **Legea a eliminat prevederi care erau bune în fosta lege și a menținut prevederi care nu erau bune.**

Ca o concluzie finală legea nu aduce responsabilitate, profesionalism și eficiență dimpotrivă creează condiții pentru iresponsabilitate, amatorism și ineficiență, fiind un regres și nu un progres legislativ iar din punct de vedere al imaginii inițiatorul practic se face de râs.

Inițiatorul se vede că a consultat doar persoane care nu au nici un fel de experiență în acest domeniu, inițiatorul făcând practic doar o transcriere a unor păreri personale neavizate și cu vădite interese personale care mai mult încurcă situația decât ajută la rezolvarea marilor probleme.

Consecințele pentru cei care aplica legea în forma actuală fără a fi informați și protejați vor afecta proprietarii în mod cert.

F.A.P.R. a încercat pe toate căile să stopeze adoptarea acestei legi. Pentru membrii săi F.A.P.R. va aplica soluții care să contracareze legal toate aspectele negative ale legii astfel încât proprietarii din aceste asociații de proprietari să fie protejați. Ceilalți proprietari pentru problemele lor au ca singură soluție atacarea pe toate căile (primării, guvern, ministere, presă, tv) a acestei legi.

Echipa F.A.P.R.