

Administrarea investițiilor imobiliare în sistem „time sharing“

expert contabil
Carmen Ion-Bujor

MONOGRAFII
ȘI CAZURI PRACTICE

Conceptul de „time sharing“ este relativ nou în țara noastră, deși el a apărut în anii '60 în Franța și de atunci este folosit pe scară largă și se bucură de un succes important. Acest concept este larg răspândit în zonele de interes turistic.

În practică, termenul de „time sharing“ semnifică deținerea în comun a unei proprietăți de către mai multe persoane. Ulterior deținerii, proprietatea va fi ocupată periodic (în sensul de utilizare) de către fiecare proprietar. Perioada de ocupare va fi stabilită anterior utilizării efective cu acordul tuturor părților implicate. Aceste persoane au posibilitatea să meargă în zona preferată și să locuiască acolo ca în propria lor locuință, fără să se preocupe de întreținerea acesteia pe timpul sejurului.

De regulă, acest sistem îl întâlnim în țări din Europa: Spania, Grecia, Turcia, dar și în S.U.A.

La noi în țară poate fi întâlnit în zone preponderent turistice precum: Constanța, Brașov, Maramureș, dar și în altele.

Sistemul este reglementat de *Legea nr. 282/2004*, unde se stabilește cadrul general și reprezintă o **protecție a dobânditorilor** unor astfel de bunuri imobiliare.

Prevederile acestei legi reglementează atât informațiile cu privire la conținutul contractelor și la modalitățile de comunicare a informațiilor, cât și procedurile și modalitățile de anulare, reziliere, rezoluțiune sau denunțare unilaterală a contractului. Prevederile prezentei legi se completează cu dispozițiile *Codului civil, ale Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței Guvernului nr. 107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 631/2001, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, cu modificările ulterioare, și ale Legii nr. 148/2000 privind publicitatea, cu modificările și completările ulterioare*, în măsura în care acestea nu conțin dispoziții contrare.

Sistemul de „time sharing“ presupune existența unui drept de folosință asupra unui bun imobil pentru o anumită perioadă din an, folosință condiționată de plata unei taxe de întreținere menite să acopere atât cheltuielile necesare asigurării costurilor de întreținere și exploatare a imobilului, cât și menținerea sa în parametrii de funcționare în viitor.

Din practică, se poate spune că succesul unui astfel de sistem depinde de calitatea și seriozitatea societății de administrare și de bonitatea financiară a proprietarilor.