



PRIM MINISTRU

**Domnule președinte,**

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

## **PUNCT DE VEDERE**

referitor la *proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, provenit dintr-o propunere legislativă inițiată de domnii deputați PSD Dorel-Gheorghe Căprar și Adrian Todor (**Bp. 489/2019, Plx. 64/2020**).

### **I. Principalele reglementări**

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*, propunându-se o amplă modificare a normelor în vigoare, dintre care menționăm:

- eliminarea prevederilor care reglementează profesionalizarea administratorilor de condominii;

- eliminarea relației între autoritatea administrației publice locale și asociațiile de proprietari care are ca scop controlul activității acestora din urmă;
- eliminarea măsurilor privind eficientizarea și transparentizarea gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari la vedere, prin contul unic al asociației și gestiunea contabilă a asociației în partidă simplă;
  - eliminarea reglementărilor privind asociațiile de chiriași;
  - eliminarea procedurii care are ca efect transparentizarea activității asociației de proprietari;
  - eliminarea unor măsuri de transparentizare privind gestiunea financiar-contabilă a fondurilor asociației de proprietari;
  - eliminarea prevederilor care reglementează raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociațiile de proprietari, precum și a celor privind facturarea individuală la nivel de proprietar în cadrul condominiilor.

## **II. Observații**

### **A. Observații cu caracter general:**

Principalele modificări propuse prin inițiativa legislativă par a fi în contradicție cu principiile propuse la art. 1 alin. (3) din proiectul de act normativ și vizează:

- eliminarea prevederilor care reglementează profesionalizarea administratorilor de condominii și, prin urmare, eliminarea măsurilor prin care a fost propusă soluționarea problemelor semnalate de proprietarii din condominii rezultate ca urmare a necunoașterii și neaplicării conforme de către administratori a legislației în vigoare;
- eliminarea relației între autoritatea administrației publice locale și asociațiile de proprietari care are ca scop controlul activității acestora din urmă, precum și atestarea administratorilor de condominii, în condițiile în care activitatea asociațiilor de proprietari și modul în care sunt administrate condominiile au impact direct asupra siguranței cetățenilor, furnizarea și administrarea serviciilor comunitare de utilități publice care fac parte din infrastructura critică, precum și asupra calității vieții cetățenilor și a calității mediului construit;
- eliminarea măsurilor privind eficientizarea și transparentizarea gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari la vedere, prin contul unic al

asociației și gestiunea contabilă a asociației în partidă simplă, în condițiile în care Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației (MLPDA) a primit în ultimii 10 ani un număr semnificativ de plângeri din partea proprietarilor din condominii prin care semnalau gestiunea netransparentă și de multe ori cu încălcarea prevederilor legale în vigoare a fondurilor asociațiilor de proprietari;

- eliminarea reglementărilor privind asociațiile de chiriași care pot degreva proprietarii, numai cu acordul acestora din urmă, de unele activități privind administrarea părților comune din condominiu, prin care s-a propus eficientizarea administrării părților comune inclusiv în condominii precum blocurile de locuințe sociale, locuințe pentru tineri destinate închirierii construite prin Agenția Națională pentru Locuințe (ANL), sau alte situații similare;

- eliminarea procedurii care are ca efect transparentizarea activității asociației de proprietari, respectiv procedura privind convocarea proprietarilor prin afișare și pe baza tabelului nominal convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, în condițiile în care MLPDA a fost notificat în numeroase rânduri de către proprietarii din condominii cu privire la practici de convocare netransparentă cu evitarea notificării proprietarilor care au dreptul să fie informați și să participe la ședințele adunării generale ale asociației de proprietari;

- prin proiectul de act normativ, dreptul liber de asociere garantat de *Constituția României, republicată*, conform art. 40, nu este recunoscut, calitatea de membru al asociației de proprietari fiind obținută prin efectul legii de către toți proprietarii din condominiu. Astfel, prin inițiativa legislativă se propune ca orice proprietar din condominiu sau orice nou proprietar să devină membru al asociației cu drepturi și obligații egale cu ale celorlalți membri, prin efectul direct al legii;

- eliminarea oricărui control asupra activității administratorului și a cenzorului din partea autorității administrației publice locale;

- eliminarea unor măsuri de transparentizare privind gestiunea financiar-contabilă a fondurilor asociației de proprietari;

- eliminarea prevederilor legale privind obligativitatea comunicării datelor de identificare ale contului bancar unic al asociației în vederea plății cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, măsură ce a fost propusă atât pentru simplificarea efectuării plăților de către proprietarii din condominii a cotelor de contribuții la cheltuielile asociației de proprietari, cât și ca o măsură de transparentizare și trasabilitate a

sumelor plătite de către proprietari către asociația de proprietari în vederea reducerii posibilelor tentative de fraudă;

- acordarea unui monopol privind deciziile în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari, proprietarilor care dețin cel puțin majoritatea cotelor-părți, astfel încât un număr redus de proprietari (sau chiar numai unul) pot/poate lua toate deciziile;

- proprietarii urmează să fie obligați să transmită o copie după actul de proprietate președintelui asociației de proprietari, fără să se țină cont de prevederile *Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)*;

- eliminarea prevederii conform căreia administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului;

- hotărârile adunărilor generale nu se consemnează în timpul ședinței în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și nu se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, ci de către un număr redus de persoane (cel puțin 2 membri prezenți ai adunării generale și de către membrii comitetului executiv) și ulterior adunării generale;

- dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere al asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, fără a mai fi recunoscut dreptul constituțional al oricărei persoane care se consideră vătămată într-un drept al său (spre exemplu, dreptul unui chiriaș) de a se adresa instanței de judecată;

- eliminarea unei măsuri sociale necesare în contextul numărului scăzut de locuințe sociale existente la nivel local, conform căreia, autoritățile administrației publice locale au drept de preempțiune la preț egal asupra locuințelor aflate în procedura de executare silită pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației, cu respectarea normelor de procedură civilă în vigoare. Conform legii în vigoare, aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile de acces la locuințele sociale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- eliminarea, fără nicio justificare a tuturor prevederilor care reglementează raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociațiile de proprietari, precum și a prevederilor privind facturarea individuală la nivel de proprietar în cadrul condominiilor, prevederi care au avut ca temei individualizarea cheltuielilor și recuperarea debitelor restante de la proprietarii datornici, precum și redresarea furnizorilor serviciilor comunitare de utilități publice;

- abrogarea, fără nicio justificare, a procedurilor de atestare a administratorilor de condominii, conform legislației în vigoare;

- eliminarea obligativității administratorului de a nu utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz. Astfel, administratorul poate utiliza fondurile asociației de proprietari în mod discreționar, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv;

- abrogarea, fără nicio justificare, a unor contravenții prevăzute de lege, contravenții fără de care încălcarea dispozițiilor legale rămâne nepedepsită.

Față de principalele propuneri de modificare și completare a *Legii nr.196/2018*, menționate mai sus, ne exprimăm îngrijorarea cu privire la intenția inițiatorilor proiectului de lege de a anula majoritatea obiectivelor și a realizărilor principale ale *Legii nr. 196/2018*, printre care enumerăm: transparentizarea activității asociațiilor de proprietari și a gestiunii financiar-contabile a acestora, profesionalizarea administratorilor de condominii și creșterea calității serviciilor de administrare, asigurarea drepturilor legitime ale proprietarilor și îndeplinirea obligațiilor corelate acestora, precum și utilizarea fondurilor asociației de proprietari numai conform adunării generale sau a deciziei comitetului executiv.

Astfel, având în vedere *principiul securității legislative și al predictibilității normei juridice* și ținând cont de faptul că *Legea nr.196/2018* a intrat în vigoare în urmă cu aproximativ un an față de data la care a fost formulată propunerea de modificare a acesteia, precum și efectele negative preconizate ale proiectului de lege, nu considerăm oportună prezenta inițiativă legislativă în forma propusă.

## B. Observații punctuale

1. Referitor la *Expunerea de motive*, menționăm că documentul expune, pe larg, o parte din modificările propuse fără nicio argumentare

legală sau tehnică și fără respectarea condițiilor privind conținutul și forma prevăzute de *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*. Astfel, instrumentul de prezentare și motivare nu prezintă necesitatea, oportunitatea și beneficiile proiectului lege.

2. Prin propunerea de modificare a art. 1 din *Legea nr. 196/2018*, coroborat cu propunerea de modificare a art. 2 lit. h), atragem atenția asupra faptului că un organism reprezentativ cu funcții inclusiv deliberative nu poate funcționa cu mai puțin de 3 membri, caz în care deciziile sunt imposibil de luat sau nu sunt necesare, după caz, și, ținând cont de faptul că situațiile în care imobilele sunt deținute în coproprietate de către două persoane sunt reglementate de *Codul civil*, nu considerăm necesare, oportune sau justificate propunerile formulate. Astfel, considerăm că nu este necesară și utilă încadrarea unui imobil cu două unități de proprietate imobiliară (bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună) în categoria condominiu.

Referitor la propunerea de eliminare a lit. b) de la același articol, considerăm nejustificată eliminarea condiției conform căreia legea reglementează administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă parte indiviză din proprietatea comună. Astfel, teza propusă a fi eliminată conduce la grave neclarități în interpretarea și modul de aplicare al legii, scopul acestei teze fiind acela de a delimita clar domeniul de reglementare al actului normativ, respectiv imobilele sau grupurile de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Totodată, la art. 1 alin. (2) se propune eliminarea tezei conform căreia legea se aplică și asociațiilor de chiriași din condominii. Rațiunea care a stat la baza propunerii normei de la art. 1, precum și a art. 23 - 26 din *Legea nr. 196/2018* a fost aceea a constituirii pârghiilor necesare în vederea dării în administrare a părților comune asociațiilor de chiriași dacă proprietarii consideră necesar și oportun, numai în baza unui contract de dare în administrare semnat între proprietar și asociația de chiriași. Astfel, norma propusă vizează soluționarea blocajelor în administrarea

condominiilor aflate în proprietate publică, privată sau mixtă și creează un mecanism care poate fi pus în aplicare în funcție de voința proprietarilor și a chiriașilor. În acest sens, nu considerăm justificată, oportună sau necesară modificarea propusă la art. 1 alin. (2) din *Legea nr. 196/2018*.

3. În ceea ce privește modificarea propusă la art. 2 din *Legea nr.196/2018*, privind propunerea de abrogare a reglementărilor privind asociațiile de chiriași, reiterăm cele menționate la punctul anterior din prezentul punct de vedere. Totodată atragem atenția asupra faptului că inițiatorul actului normativ nu justifică necesitatea, legalitatea sau oportunitatea măsurii propuse.

Referitor la propunerea de abrogare a reglementării privind atestatul administratorilor de condominii, reiterăm cele menționate la lit. A din prezentul punct de vedere și atragem atenția asupra faptului că dispariția relației între autoritatea administrației publice locale și asociațiile de proprietari, relație ce are ca scop controlul activității acestora din urmă, precum și atestarea administratorilor de condominii, are impact direct negativ asupra siguranței cetățenilor, furnizarea și administrarea serviciilor comunitare de utilități publice care fac parte din infrastructura critică, precum și asupra calității vieții cetățenilor și a calității mediului construit.

Totodată, atragem atenția asupra faptului că "*certificatul de absolvire curs de calificare administrator de condominii/imobile*", așa cum se propune la art. 2 alin. f) nu are corespondent în *Ordonanța Guvernului nr.129/2000 privind formarea profesională a adulților, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, putând genera confuzie și dificultăți în interpretarea și aplicarea textului de act normativ. Astfel, potrivit alin. (1) al art. 44 din *Ordonanța Guvernului nr. 129/2000*, în funcție de tipul programului și de formele de realizare a formării profesionale, furnizorul de formare profesională autorizat poate elibera următoarele tipuri de certificate: pentru cursuri de calificare sau recalificare și pentru ucenicie la locul de muncă, certificat de calificare profesională; pentru cursuri și stagii de inițiere, precum și pentru cursuri și stagii de perfecționare sau de specializare, certificat de absolvire.

Referitor la propunerea de modificare a art. 2 lit. i) din *Legea nr.196/2018*, atragem atenția asupra faptului că structurile asociative ale asociațiilor de proprietari sunt constituite din reprezentanți ai asociațiilor de proprietari. Totodată, precizăm faptul că, potrivit legii, în scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice

autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare. În acest sens, opinăm că administrarea condominiilor de către structuri constituite din reprezentanți ai asociațiilor de proprietari, poate ridica suspiciuni privind conflictul de interese între angajator (asociația de proprietari) și angajat (formă de asociere a asociațiilor de proprietari), caz în care între angajat și angajator nu poate fi stabilită o distincție clară.

Referitor la modificarea lit. v) de la art. 2 și a art. 13 alin. (1) din *Legea nr. 196/2018*, cât și pentru restul textului de act normativ în care se propune înlocuirea "*majorității proprietarilor*" cu "*proprietarii care dețin majoritatea cotelor-părți*" din proprietatea comună dintr-un condominiu, atragem atenția asupra faptului că această modificare nu ține cont de situațiile în care un proprietar sau doi din condominiu pot deține monopol în ceea ce privește deciziile în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari. În acest sens se poate avea ca exemplu un dezvoltator imobiliar care deține încă în proprietate 50%+1 din cotele părți, caz în care respectivul dezvoltator poate să ia orice decizie indiferent de opinia celorlalți proprietari din condominiu și indiferent de numărul acestora. Având în vedere principiile propuse de inițiatori la art. 1 alin. (3) din lege, considerăm oportună evitarea acestor situații de monopol și considerăm necesară menținerea textului de lege în forma aflată în vigoare.

4. Referitor la propunerea de modificare a art. 4 alin. (4) din *Legea nr. 196/2018*, potrivit căreia "*dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de proprietate imobiliară se face în baza actului de proprietate depus în copie la președintele asociației și potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare*", dorim să atragem atenția asupra faptului că modalitățile de dovedire a dreptului de proprietate nu face obiectul de reglementare al *Legii nr. 196/2018*.

Totodată, față de propunerea privind obligativitatea depunerii actului de proprietate, în copie, la președintele asociației de proprietari, atragem atenția asupra prevederilor *Regulamentului (UE) 2016/679*.

5. Referitor la propunerea de modificare a art. 8 din *Legea nr. 196/2018*, în sensul în care costul executării copiilor cărților tehnice a clădirilor este suportat de primăria de pe raza căreia se afla condominiu, dorim să menționăm că nu este clară rațiunea care stă la baza transferului acestor costuri către autoritatea administrației publice locale. Totodată,



atragem atenția asupra faptului că dreptul de proprietate conține obligații corelative, obligații prevăzute de lege și pe care societatea trebuie să le înțeleagă și să le pună în aplicare, urmând exemplul statelor dezvoltate.

Totodată, având în vedere importanța deținerii cărților tehnice a clădirilor de către proprietarii din condominiu, considerăm că obligația deținerii acestora nu trebuie condiționată de realizarea documentației pentru reabilitarea clădirii. Astfel, considerăm că, în lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, indiferent dacă intenționează sau nu demararea lucrărilor de reabilitare sau alte lucrări asupra clădirii.

6. Referitor la propunerea de modificare a art. 10 din *Legea nr.196/2018*, reiterăm cele menționate anterior și atragem atenția asupra faptului că eliminarea relației între autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari care are ca scop controlul activității acestora din urmă, precum și atestarea administratorilor de condominii, în condițiile în care activitatea asociațiilor de proprietari și modul în care sunt administrate condominiile au impact direct asupra siguranței cetățenilor, furnizarea și administrarea serviciilor comunitare de utilități publice care fac parte din infrastructura critică, precum și asupra calității vieții cetățenilor și a calității mediului construit.

7. Prin proiectul de lege se propune modificarea art. 11 din *Legea nr.196/2018*, în sensul în care, asociația de proprietari așa cum a fost definită la art. 2 lit. d) se înființează în condițiile prezentei legi. Asociațiile de proprietari deja înființate vor respecta prevederile privind administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii, precizate de legislația în vigoare.

Astfel, considerăm că norma propusă nu este clară, în sensul în care nu reiese care sunt normele care guvernează organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari definite la art. 2 lit. d) din lege și care sunt normele care guvernează organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari deja înființate, precum și data anterioară de la care acestea sunt considerate ca fiind deja înființate. Având în vedere ambiguitatea textului propus, opinăm că norma este de natură să producă dificultăți în interpretare și aplicare.

8. Referitor la propunerea de modificare a art. 13 alin. (2) din *Legea nr. 196/2018*, conform căreia se propune eliminarea condiției privind existența bransamentelor separate pe fiecare scară sau tronson, în cazul în care, în condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se constituie asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte, considerăm că menținerea numai a condiției în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată, nu este suficientă pentru funcționarea conformă a asociațiilor de proprietari și pentru facturarea corespunzătoare a serviciilor de care beneficiază proprietarii din cadrul fiecărei asociații.

Totodată, considerăm că modificarea propusă poate genera dificultăți în contorizarea consumurilor fiecărei asociații de proprietari în cazul unei divizări. Observația este valabilă și în cazul propunerii de modificare a alin. (3) al aceluiași articol.

9. Prin modificarea art. 17 alin. (7) din *Legea nr. 196/2018* se propune dobândirea calității de membru al asociației de proprietari din oficiu. Astfel, orice proprietar din condominiu sau orice nou proprietar devine membru al asociației cu drepturi și obligații egale cu ale celorlalți membri.

Totodată, conform proiectului de lege, coproprietarii nu pot fi excluși din asociația de proprietari. Astfel atragem atenția asupra faptului că prin propunerea de modificare se golește de conținut însăși voința de asociere a proprietarilor, precum și acordul de asociere, document ce a fost propus a fi definit, conform proiectului de lege, ca fiind acordul scris de a se asocia al coproprietarilor dintr-un condominiu ce dețin majoritatea cotelor-părți, în condițiile prezentei legi.

10. Referitor la propunerea de modificare a art. 18 din *Legea nr. 196/2018*, reiterăm cele menționate la pct. 2 din prezenta. Astfel, considerăm că nu este necesară și utilă încadrarea unui imobil cu două unități de proprietate imobiliară (bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună) în categoria condominiu.

11. Cu privire la propunerea de modificare a art. 20 din *Legea nr. 196/2018*, reiterăm faptul că, prin eliminarea prevederilor legale privind contul unic al asociației de proprietari, se propune, în fapt, eliminarea unei măsuri ce a fost propusă atât ca măsură de simplificare a plăților de către proprietarii din condominii a cotelor de contribuții la cheltuielile asociației

de proprietari, cât și ca o măsură de transparentizare și trasabilitate a sumelor plătite de către proprietari către asociația de proprietari în vederea reducerii posibilelor tentative de fraudă. De asemenea, având în vedere scopul asociației de proprietari, respectiv administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, mentinerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii, precum și faptul că asociațiile de proprietari sunt forme de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, opinăm că nu există niciun motiv care să facă necesară existența mai multor conturi ale asociației de proprietari.

Totodată, nu este clară intenția inițiatorului actului normativ cu privire la eliminarea prevederii art. 20 care reglementează comunicarea datelor contului asociației de proprietari în vederea efectuării de către proprietari a plăților cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. Menționăm că măsura prevăzută de *Legea nr. 196/2018* conduce la simplificarea modului de efectuare a plăților către asociația de proprietari și la transparentizarea operațiunilor financiar-contabile ale asociației de proprietari. Mai mult, atragem atenția că asociațiile de proprietari intermediază plata serviciilor de care beneficiază proprietarii și care sunt facturate către asociație. Astfel, învederăm faptul că asociația de proprietari gestionează sumele bănești ale proprietarilor, iar proprietarii au dreptul să cunoască toate detaliile cu privire la modul în care sunt gestionate aceste sume.

12. Referitor la propunerile de abrogare a art. 24 - 26 din *Legea nr. 196/2018*, dorim să reiterăm cele menționate la pct. 2 și 3 din prezentul punct de vedere cu privire la asociațiile de chiriași. În acest sens, considerăm necesară menținerea în textul *Legii nr. 196/2018* a prevederilor care reglementează asociațiile de chiriași. Mai mult, menționăm că inițiatorul proiectului de lege nu a formulat niciun argument cu privire la necesitatea, oportunitatea și legalitatea măsurii propuse.

13. În ceea ce privește propunerea de modificare a art. 28 din *Legea nr. 196/2018*, atragem atenția asupra faptului că, fără nicio justificare, prin proiectul de lege, se propune limitarea informării proprietarilor din condominii la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, față de forma în vigoare a legii, conform căreia proprietarii au dreptul să fie informați cu privire la documentele contabile sau la orice alt

document al asociației de proprietari. Astfel, nu considerăm justificată, oportună sau necesară modificarea propusă.

14. În conformitate cu prevederile art. 29 alin. (1) din *Legea nr.196/2018*, în cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

Prin proiectul de lege se limitează dreptul oricărei persoane care se consideră vătămată într-un drept al său de a se adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești. Față de propunerea de modificare a art. 29, atragem atenția asupra prevederilor art. 21 alin. (1) și (2) din *Constituția României*, conform căroră, „*orice persoană se poate adresa justiției pentru apărarea drepturilor, a libertăților și a intereselor sale legitime. Nici o lege nu poate îngreuna exercitarea acestui drept*”. Astfel, din aceleași considerente, considerăm necesară menținerea formei în vigoare a art. 29 alin. (1) - (3).

15. Referitor la propunerea de modificare a art. 30 alin. (1) din *Legea nr. 196/2019*, conform căreia proprietarii din condominii au obligația să transmită o copie după actul de proprietate și să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței, dorim să atragem atenția asupra prevederile legislației în vigoare cu privire la prelucrarea și protecția datelor cu caracter personal, respectiv *Regulamentul (UE) 2016/679*.

Totodată, menționăm că nu considerăm justificată sau necesară transmiterea de copii după actele autentice sau după orice alt document care să ateste dreptul de proprietate către președintele asociației de proprietari.

16. Cu privire la propunerea de modificare a art. 31 alin. (1) din *Legea nr. 196/2018*, potrivit căruia fac excepție cazurile de urgență, când

termenul pentru preaviz poate fi redus sau intervenția trebuie efectuată de îndată pe proprietatea individuală a proprietarului, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală, opinăm în acest caz se pot produce abuzuri și pot apărea în practică situații de încălcare a dreptului de proprietate privată. Astfel, fără definirea cazurilor de urgență și fără a se ține cont de faptul că în situațiile de urgență sau în alte cazuri în care este pusă în pericol siguranța și sănătatea persoanelor se intervine de către organismele special abilitate în acest sens, potrivit prevederilor legale în vigoare, norma propusă este ambiguă. În acest sens, opinăm că norma propusă este de natură să producă dificultăți în aplicare, interpretare și poate genera situații de încălcare a dreptului de proprietate privată.

17. Potrivit art. 35 alin. (3) lit. a) din *Legea nr. 196/2018*, în cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate constituie părți comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, printre altele, terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia. Prin proiectul de lege se propune completarea alin. (3) cu mențiunea că pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite. În acest sens, dorim să atragem atenția asupra faptului că formularea propusă este neclară și poate produce dificultăți în implementare și interpretarea normei propuse. Astfel, opinăm că prima teză a alin. (3) cuprinde suficient de cuprinzător suprafața de teren necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia, fără a mai fi necesară o prevedere privind anumite suprafețe excedentare.

Totodată, nu este clar față de ce sunt excedentare suprafețele despre care se face vorbire în propunerea de act normativ, precum și temeiul care stă la baza reglementării coproprietății obișnuite asupra acestor terenuri, fapt ce, pe fond, intră în contradicție cu domeniul de reglementare al legii, respectiv cu modul în care sunt reglementate proprietatea comună și cotele-părți indivize.

18. În conformitate cu propunerea de modificare a art. 49 alin. (5) din *Legea nr. 196/2018*, hotărârile adunărilor generale se consemnează de regulă în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației

de proprietari și se semnează de către cel puțin doi membri prezenți ai adunării generale și de către membrii CEx. Hotărârile adunărilor generale se pot redacta și ulterior, odată cu procesul verbal al ședinței, de către persoana desemnată de către adunarea generală să redacteze procesul verbal al adunării generale și se semnează de către membrii comitetului executiv, dacă ședința a fost înregistrată. Toți proprietarii pot solicita o copie a hotărârii. Proprietarii prezenți la ședință pot solicita comitetului executiv să opereze corecții în hotărârea redactată, corespunzătoare celor efectiv stabilite în ședință, în maxim 5 zile de la primirea unei copii după hotărârea redactată. Dacă sunt justificate, corecțiile vor fi operate de comitetul executiv și afișate la avizier în maxim 10 zile de la solicitare.

Față de propunerea de modificare și completare a alin. (5) menționat anterior, dorim să precizăm faptul că aceasta încalcă prevederile *Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*. În acest sens, potrivit art. 8 alin. (4) din *Legea nr. 24/2000*, „Textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure sau echivoce. Nu se folosesc termeni cu încărcătură afectivă. Forma și estetica exprimării nu trebuie să prejudicieze stilul juridic, precizia și claritatea dispozițiilor”. Totodată, considerăm că era necesar a se utiliza acronime numai după ce acestea sunt definite anterior.

Mai mult, nu este clar de ce procesul verbal se semnează după ședința adunării generale și numai de către cel puțin doi membri prezenți ai adunării generale și de comitetul executiv al asociației, având în vedere că în cadrul adunării generale proprietarii prezenți adoptă hotărâri în conformitate cu prevederile legii. În acest sens, opinăm că propunerea de modificare are ca impact substituirea adunării generale cu comitetul executiv. Totodată, față de norma propusă, atragem atenția asupra condiției propuse, respectiv înregistrarea ședinței. Astfel, reiterăm necesitatea respectării normelor de tehnică legislativă și atragem atenția asupra neclarității normei propuse.

În același timp, conform aceleiași propuneri de modificare, proprietarii prezenți la ședință pot solicita comitetului executiv să opereze corecții în hotărârea redactată, corespunzătoare celor efectiv stabilite în ședință, în maxim 5 zile de la primirea unei copii după hotărârea redactată. În acest sens, reiterăm îngrijorarea cu privire la substituirea adunării generale a asociației de proprietari cu comitetul executiv. Mai mult, atragem atenția asupra propunerii conform căreia, dacă sunt justificate,

corecțiile vor fi operate de comitetul executiv și afișate la avizier în maxim 10 zile de la solicitare, normă ce nu conține nicio prevedere cu privire la cine și cum hotărăște dacă propunerilor formulate sunt sau nu justificate, generând, astfel, decizii discreționare, dificultăți în aplicarea și interpretarea normei, precum și efectul acesteia, respectiv subminarea organului deliberativ al membrilor asociației de proprietari, precum și posibile abuzuri ale comitetului executiv. Față de cele menționate mai sus, dorim să reamintim că unul din obiectivele *Legii nr. 196/2018* a fost acela de a delimita și de a stabili în mod clar și transparent atribuțiile și competențele organelor de conducere ale asociației de proprietari.

19. Cu privire la propunerea de modificare a art. 57 și art. 61 din *Legea nr.196/2018*, atragem atenția că atribuțiile președintelui asociației de proprietari și ale cenzorului/comisiei de cenzori care sunt propuse a fi abrogate nu au fost transferate către niciunul dintre organele asociației de proprietari, generând, astfel, vid legislativ în ceea ce privește îndeplinirea atribuțiilor asociației de proprietari. Astfel, având în vedere că eliminarea unor atribuții ale președintelui asociației de proprietari, precum și ale cenzorului/comisiei de cenzori nu sunt justificate și nu se menționează ce organ al asociației preia respectivele atribuții, menționăm că nu considerăm necesare sau oportune aceste modificări.

20. Referitor la propunerea de modificare a art. 64 alin. (1) și (6) din *Legea nr. 196/2018*, atragem atenția asupra faptului că structurile asociative ale asociațiilor de proprietari sunt constituite din reprezentanți ai asociațiilor de proprietari. Totodată, atragem atenția asupra faptului că, potrivit legii, în scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare. În acest sens, opinăm că administrarea condominiilor de către structuri constituite din reprezentanți ai asociațiilor de proprietari poate ridica suspiciuni privind conflictul de interese între angajator (asociația de proprietari) și angajat (formă de asociere a asociațiilor de proprietari), caz în care între angajat și angajator nu poate fi stabilită o distincție clară.

21. În ceea ce privește propunerea formulată la art. 66 alin. (1) din *Legea nr. 196/2018*, considerăm nejustificată eliminarea obligației administratorului de a afișa la avizier lista de venituri și cheltuieli ale

asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune. În acest sens, reiterăm cele menționate anterior cu privire la propunerea de eliminare a măsurilor de transparentizare a activității asociațiilor de proprietari. În acest sens, atragem atenția asupra faptului că asociația de proprietari intermediază plata de către proprietari a cheltuielilor aferente serviciilor de care beneficiază proprietarii, astfel considerăm că proprietarii trebuie să fie informați cu privire la dinamica veniturilor și cheltuielilor asociației, venituri ce cuprind inclusiv sumele obținute din exploatarea proprietății comune. Totodată, atragem atenția asupra noțiunii de proprietate comună indiviză și asupra noțiunii de părți comune, în sensul *Codului civil*, concluzionând, astfel, că proprietarii din condominiu sunt cei care dețin în coproprietate forțată părțile comune din condominiu și nu asociația de proprietari.

Astfel, norma propusă, conform căreia administratorul informează coproprietarii, la cererea scrisă a acestora, cu privire la lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care va cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, eliberând copii după bilanțurile de venituri și cheltuieli semestriale și anuale, nu echivalează cu norma propusă a fi abrogată, conform căreia, administratorul afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune.

Mai mult, nu este clar motivul pentru care se propune abrogarea alin.(2) al aceluiași articol, potrivit căruia administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz. În acest sens, opinăm că modificarea propusă este de natură să încurajeze gestiunea discreționară, contrar prevederilor legale, a fondurilor asociațiilor de proprietari și, în același timp, este de natură să limiteze măsurile de transparență propuse pentru utilizarea eficientă, conform destinației, a fondurilor asociației de proprietari.

22. Referitor la propunerea de abrogare a art. 79 din *Legea nr.196/2018*, reiterăm necesitatea unei astfel de proceduri în contextul numărului redus de locuințe sociale. Astfel, prin *Legea nr. 196/2018* au fost create pârgھیile prin care autoritățile administrației publice locale au drept de preempțiune la preț egal asupra locuințelor aflate în procedura de executare silită pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației, cu respectarea normelor de procedură civilă în vigoare. Aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe



sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile de acces la locuințele sociale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

23. Prin proiectul de act normativ se propune abrogarea art. 94 - 99 din *Legea nr. 196/2018*, articole ce reglementează contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii. Față de propunerea de abrogare a articolelor mai sus menționate, dorim să reiterăm necesitatea facturărilor individuale la nivel de proprietar în cadrul condominiilor, convențiilor de facturare individuală, procedurilor de recuperare a debitelor restante de către furnizorii de utilități publice. În acest sens, având în vedere situația în care se regăsesc proprietarii din condominii, cât și furnizorii serviciilor comunitare de utilități publice, considerăm că *Legea nr. 196/2018*, în forma în vigoare, prevede mecanismele necesare în vederea redresării operatorilor și responsabilizarea proprietarilor individuali cu privire la răspunderea acestora pentru datoriile acumulate. În acest sens, din practică, s-a constatat faptul că recuperarea debitelor restante ale proprietarilor individuali prin acțiune împotriva asociației de proprietari (pe cale de instanță sau prin întreruperea furnizării serviciului comunitar de utilități publice), în calitate de consumator colectiv, generează situații greu de gestionat și de lungă durată.

Totodată, aceste situații pot conduce la situații precum debransarea condominiilor de la serviciile de utilități publice sau falimentul furnizorilor de utilități publice. Astfel, în vederea protejării proprietarilor din condominii care își achită contribuțiile ce le revin la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari în fața celor care au restante la cheltuielile asociației de proprietari, legea, în forma în vigoare, oferă o alternativă la debransarea întregului condominiu datorită acumulării de datorii de către unii proprietari. De asemenea, se detaliază modalitățile și procedurile cu privire la furnizarea și contractarea serviciilor de utilități publice în condominii: modalitatea de facturare în comun la nivel de asociație de proprietari sau de facturare individuală la nivel de proprietar, convențiile de facturare individuală, contractele individuale de furnizare/prestare a serviciilor de utilități publice; precum și modalitățile și procedurile de contractare și facturare a serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale.

24. Având în vedere cele menționate mai sus, reiterăm îngrijorarea cu privire la intenția inițiatorilor proiectului de lege de a anula o parte din

sanctiunile prevăzute lege, precum și majoritatea obiectivelor și a realizărilor principale ale *Legii nr. 196/2018*, printre care enumerăm: transparentizarea activității asociațiilor de proprietari și a gestiunii financiar-contabile a acestora, profesionalizarea administratorilor de condominii și creșterea calității serviciilor de administrare, asigurarea drepturilor legitime ale proprietarilor și îndeplinirea obligațiilor corelative acestora, precum și utilizarea fondurilor asociației de proprietari, numai conform adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, precum și abrogarea soluțiilor propuse pentru individualizarea răspunderii proprietarilor în raport cu furnizorii serviciilor comunitare de utilități publice.

### **III. Punctul de vedere al Guvernului**

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,

**Ludovic ORBAN**  
**PRIM-MINISTRU**

Domnului deputat **Ion-Marcel CIOLACU**

Președintele Camerei Deputaților