

# EXPUNERE DE MOTIVE

## Secțiunea 1 Titlul prezentului act normativ

**„Lege  
privind aprobarea Ordonanței de urgență  
pentru completarea Legii locuinței nr. 114/1996”**

## Secțiunea a 2-a Motivul promovării actului normativ

1. Descrierea situației actuale	<p>În prezent, cadrul de reglementare general referitor la imobilele cu locuințe cuprinde: Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, lege care reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcțiilor de locuințe, a închirierii și administrării locuințelor, și Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, care reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.</p> <p>Cadrul legislativ specific este completat de reglementări conexe și alte acte normative subsecvente.</p> <p>Legea locuinței nr.114/1996 conține prevederi privind clădirile de locuit cu mai multe locuințe, în care proprietarul răspunde de asigurarea condițiilor de funcționare normală a locuinței aflate în proprietate exclusivă și a spațiilor aflate în proprietate indiviză. De asemenea, în scopul asigurării funcționării normale a acestor clădiri cu locuințe, proprietarii se pot constitui în asociații cu personalitate juridică.</p> <p>Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau</p>
---------------------------------	--

	<p>juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Potrivit art. 2 din Legea nr. 230/2007, datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune. În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociații de proprietari cu personalitate juridică. La art. 3 din Legea nr. 230/2007 sunt definiți termenii de <i>clădire-bloc de locuințe-condominiu</i> ca reprezentând proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.</p> <p>Întrucât definiția de la art. 3 din lege limitează definirea condominiilor doar la blocurile de locuințe, în practică această prevedere legală împiedică recunoașterea în instanță a asociațiilor de proprietari din alte forme de condominii.</p> <p>Având în vedere faptul că, în practică, există astfel de condominii, dar proprietarii acestora sunt lipsiți de ocrotirea conferită de lege altor categorii de proprietari, este nevoie de o modificare urgentă a Legii locuinței nr. 114/1996, în sensul includerii în norma legală a tuturor categoriilor de condominii și proprietari ai acestora.</p> <p>Neclaritatea normei legale duce la imposibilitatea constituirii asociațiilor de proprietari din anumite condominii/ansambluri rezidențiale și implicit, la imposibilitatea de a se încheia contracte pentru utilități în ansamblurile rezidențiale respective.</p>
<p>2. Schimbări preconizate</p>	<p>Prezenta ordonanță de urgență propune o nouă definire a condominiilor și o extindere a aplicării legislației în vigoare în ceea ce privește posibilitatea constituirii asociațiilor de proprietari în vederea administrării și funcționării acestora. Prin prezentul proiect se dorește completarea legislației în vigoare printr-o clară definire a condominiilor și asigurarea cadrului legal necesar pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari în cadrul tuturor formelor de condominii, nu numai în cele tip clădire-bloc de locuințe. Proiectul ordonanței de urgență definește condominiul în sensul larg al termenului, fie că este cazul locuințelor situate în clădiri-blocuri de locuințe, fie că este cazul de locuințe individuale situate în curți comune sau alte forme de proprietăți concret delimitate.</p>

Proiectul definește condominiul ca fiind imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală în parte, care poate fi reprezentată din locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiul:

- a) un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- b) un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

În urma analizei terminologiei specifice domeniului, se consideră că termenul de „condominiu” este relevant în sensul prevederilor prezentei ordonanțe de urgență. Această accepțiune a termenului nu face referire numai la calitatea tehnică a imobilului, ci la modul de organizare și funcționare a sa, ca imobil în care există proprietăți individuale și proprietăți comune ce trebuie gestionate împreună.

Prin recunoașterea condominiului în sensul prezentei ordonanțe de urgență, se va îmbunătăți administrarea imobilelor în care se află mai multe proprietăți și, implicit, mai mulți proprietari, iar aceștia vor fi responsabilizați. În plus, obligația de a programa și întreprinde acțiuni vizând întreținerea, renovarea, amenajarea și protejarea imobilului respectiv se va afla în sarcina proprietarilor din condominiu. Prevederile din prezentul proiect doresc să întărească ideea că proprietatea (proprietari individuali de locuințe aflați în condominiu) impune și obligații, nu numai drepturi, legate mai ales de conservarea funcțională a imobilului, de asigurarea unui standard ridicat al calității vieții în cadrul acestora și de reducerea consumului și asigurarea eficienței energetice.

Situația extraordinară, prevăzută la art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată, se motivează prin necesitatea urgentă de adaptare la condițiile socio-economice existente a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la definirea extinsă a condominiilor, în vederea

	<p>constituiri legale a asociațiilor de proprietari din condominii.</p> <p>Există foarte mulți proprietari din ansamblurile rezidențiale nou construite ce nu se pot constitui în asociații de proprietari, deoarece instanțele nu le recunosc acest drept pe baza prevederilor legale în vigoare, acestea fiind neclare și împiedicând, în practică, recunoașterea asociațiilor de proprietari din alte forme de condominii.</p> <p>Luând în considerare faptul că imposibilitatea constituirii asociațiilor de proprietari din anumite condominii/ansambluri rezidențiale duce la imposibilitatea de a se încheia contracte pentru utilități în ansamblurile rezidențiale respective, și că implicit, mulți proprietari vor fi lăsați fără căldură, electricitate și apă în anotimpul rece, se impune adoptarea prezentului act normativ în regim de urgență.</p>
3. Alte informații	<p>Proiectul este rezultatul unei lucrări de analiză și sinteză a reglementărilor specifice domeniului, realizat de specialiștii direcțiilor de specialitate din cadrul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor. Menționăm de asemenea, că definiția condominiului în prezenta formă este rezultatul consultării cu specialiștii din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p>

### Secțiunea a 3-a

#### Impactul socio-economic al prezentului act normativ

1. Impactul macroeconomic	Nu este cazul.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	<p>Prin recunoașterea statutului de condominiu pentru toate imobilele ce corespund definiției din proiectul de ordonanță se va asigura posibilitatea unei gestiuni eficiente a acestora. De asemenea, vor crea noi premise pentru dinamizarea domeniului economic al administrării condominiilor, fapt ce reprezintă în timp o sursă semnificativă de ocupare a forței de muncă pentru categorii profesionale calificate și necalificate în domeniul construcțiilor, precum și în domeniile renovării, amenajării locuințelor și dezvoltării serviciilor de proximitate.</p>
3. Impactul social	<p>Asigurarea cadrului legal pentru recunoașterea asociațiilor de proprietari din condominii va asigura posibilitatea contractării și asigurării accesului la serviciile și utilitățile publice, îmbunătățind condițiile de viață ale proprietarilor.</p>
4. Impactul asupra mediului	Nu este cazul.
5. Alte informații	Nu au fost identificate.

#### Secțiunea a 4-a

### Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (5 ani)

Indicatori	Anul curen t	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugete locale: (i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări	Nu este cazul.					
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii	Nu este cazul.					
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Nu este cazul.					
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	Nu este cazul .					
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare	Nu este cazul .					
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul .					

7. Alte informații	Nu au fost identificate.
--------------------	--------------------------

### Secțiunea a 5-a

#### Efectele prezentului act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Nu este cazul	
2. Compatibilitatea prezentului act normativ cu legislația comunitară în materie	Nu este cazul	
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Nu este cazul	
4. Evaluarea conformității:		
Denumirea actului sau documentului comunitar, numărul, data adoptării și data publicării	Gradul de conformitate (se conformează/nu se conformează)	Comentarii
-	-	-
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul	
6. Alte informații	Nu au fost identificate	

### Secțiunea a 6-a

#### Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ	Nu este cazul
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte	Au fost efectuate consultări în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative.

normative.	
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente.	Nu este cazul
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare al Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Consiliul Legislativ a avizat favorabil proiectul de act normativ prin avizul nr. 1581/8.12.2008.
6. Alte informații	Nu au fost identificate

#### **Secțiunea a 7-a**

#### **Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act normativ**

1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea promovării prezentului act normativ	Au fost întreprinse demersurile legale prevăzute de art. 7 alin. (3) din Regulamentul privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1226/2007, cu modificările și completările ulterioare.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării prezentului act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Nu este cazul
3. Alte informații	Nu au fost identificate


**Secțiunea a 8-a**  
**Măsuri de implementare**

1. Măsurile de punere în aplicare a prezentului act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Nu este cazul
2. Alte informații	Nu au fost identificate



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege anexat, în vederea aprobării Ordonanței de urgență a Guvernului privind modificarea Legii nr. 17/2007 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

**PRIM-MINISTRU**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tariceanu', is written over a faint circular official stamp.

**CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU**