



Bișorul permanent al Senatului
Bp 105 / 16.04.2009

AVIZ
**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea
Legii nr.230 din 06 iulie 2007 privind înființarea,
organizarea și funcționarea asociațiilor
de proprietari**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea Legii nr.230 din 06 iulie 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B105 din 19.03.2009,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, intervențiile legislative vizând, potrivit Expunerii de motive, acordarea posibilității Comitetului executiv de a deconecta individual datornicii rău platnici, putându-se recupera mai ușor datoriile restante.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, la fel ca Legea nr.230/2007 pe care o modifică, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. La **titlu**, pentru rigoarea redactării, având în vedere și natura intervențiilor propuse, este necesară reformularea textului, astfel:

„Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari”.

3. Semnalăm că proiectul nu este întocmit conform normelor de tehnică legislativă, fiind necesar a fi structurat într-un articol unic, care să prevadă actul normativ asupra căruia se intervine. De asemenea, intervențiile legislative trebuie marcate cu cifre arabe, constituind puncte subsumate respectivului articol.

Ca urmare, este necesar ca propunerea legislativă să debuteze astfel:

„Articol unic. - Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, se modifică și se completează, după cum urmează:

1. Articolul 10 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.10. - Proprietarii ... (se va reda textul propus pentru acest articol)”.

Referitor la norma propusă pentru **art.10**, semnalăm că atribuțiile Comisiei de cenzori a unei asociații de proprietari sunt expres prevăzute de art.33 alin.(1) din Legea nr.230/2007, și constau, în principal, în:

a) verificarea legalității actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;

b) verificarea execuției bugetului de venituri și cheltuieli;

c) verificarea gestiunii financiar-contabile;

d) cel puțin o dată pe an, întocmirea și prezentarea adunării generale de rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

Se observă că acest organ al asociației are atribuții de control, astfel încât a i se acorda și obligația de a asista proprietarii la accesul la documentele asociației este forțată. Propunem ca proprietarii să fie asistați de administrator, care este deținătorul acestor documente, sau de un membru al comitetului executiv, care are ca atribuție și avizarea documentelor asociației de proprietari.

4. Deoarece intervenția propusă asupra **art.11** vizează în fapt completarea respectivului articol doar cu un nou alineat, aceasta trebuie reformulată, astfel:

„2. După alineatul (2) al articolului 11 se introduce un nou alineat, alin.(3), cu următorul cuprins:

(3) Proprietarul este obligat ... (se va reda textul propus pentru acest alineat)”.

În mod corespunzător acestei soluții, se va proceda și la reformularea intervenției legislative prin care se dorește introducerea **alin.(4) la art.28**, aceasta urmând a constitui pct.3 al articolului unic.

5. Referitor la norma propusă pentru **art.28 alin.(4)**, menționăm că aceasta este contrară **alin.(2)** al aceluiași articol, potrivit căruia „Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, **furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri**”. De altfel, soluția propusă este greșită, de vreme ce Comitetul executiv nu poate întrerupe alimentarea cu utilități, această prerogativă având-o, în mod exclusiv, furnizorul de utilități publice. Art.28 alin.(1) prevede că „pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului”. În raport cu acest contract, asociația de proprietari și organele sale sunt terți. Comitetul executiv are ca atribuție, potrivit prevederilor art.30 alin.(1) lit.j), stabilirea sistemului propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari.

Totodată, potrivit art.50 alin.(1) din lege, asociația de proprietari **are dreptul de a acționa în justiție** pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit. Pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, potrivit art.51 alin.(1) din lege, asociația de proprietari **are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar** asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora.

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că norma propusă trebuie eliminată, fiind incorectă; de asemenea, ipoteza recuperării restanțelor este deja reglementată.

Ca urmare, și normele propuse ca **lit.p)** și **lit.r)** ale **art.30 alin.(1)** trebuie eliminate, fiind o dezvoltare a procedurii propuse ca **alin.(4)** al **art.28**.

6. Semnalăm că ultimele două intervenții propuse de inițiatori vizează introducerea de două noi litere la **alin.(1) al art.30**. Din punct de vedere al tehnicii legislative, intervenția de completare trebuia prezentată comasat.

Totodată, având în vedere dispozițiile în vigoare ale ultimei litere, **lit.o)**, conform căroră „Comitetul executiv exercită alte atribuții care i-ai fost conferite prin hotărârile adunării generale”, pentru rigoarea redactării, intervențiile propuse trebuie fi reformulate, astfel:

„4. La articolul 30 alineatul (1), după litera n) se introduc două noi litere, **lit.n¹)** și **n²)**, cu următorul cuprins:

„**n¹)**(se va reda textul pentru această literă) ...,
n²)(se va reda textul pentru această literă) ...”.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU


București

Nr. 353/15.04.2009.

L. nr. 230/2007

M. Of. nr. 490/23 iul. 2007

Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

1 promulgată prin D. nr. 698/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007

Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea,
organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari