



GVERNUL ROMÂNIEI  
PRIMUL – MINISTRU

1168  
07.05.2009

105 19.05.2009

**Domnule președinte,**

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

### **PUNCT DE VEDERE**

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege de modificare a Legii nr. 230 din 6 iulie 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnul senator Alexandru Mazăre și domnul deputat Eduard Stelian Martin – PSD (Bp. 105/2009).

#### **I. Principalele reglementări**

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari nr. 230/2007*, astfel încât:

- să se introducă prevederea conform căreia accesul la documentele asociației de proprietari să se facă numai în prezența unui membru al Comisiei de Cenzori;

- să se prevadă obligativitatea proprietarului de a face cunoscut administratorului modificările făcute proprietății pentru a fi consemnate în cartea tehnică;

- să se prevadă posibilitatea Comitetului Executiv de a acționa împotriva proprietarilor restanțieri pentru somarea și întreruperea alimentării cu utilități în vederea recuperării debitelor cu privire la serviciile publice de utilități;

- să se prevadă modalitatea în care se închid și sigilează robinetii din apartament pentru a nu mai beneficia de utilități până la lichidarea restanțelor și de asemenea desigilarea și realimentarea cu utilități după recuperarea debitelor.

## II. Observații și propuneri

1. În ceea ce privește posibilitatea accesului la documentele asociației de proprietari numai în prezența unui membru al Comisiei de Cenzori, considerăm că este îngreunat accesul liber al unui proprietar la informațiile și documentele ce țin de activitatea asociației de proprietari.

Mai mult, condiția referitoare la obligativitatea prezenței cenzorului în momentul accesării documentelor asociației de proprietari, ar încălca foarte mult activitatea acestuia și ar îngreuna procesul prin care se acordă proprietarilor informațiile necesare.

2. Cu privire la obligativitatea proprietarilor de a face cunoscut administratorului toate modificările efectuate la imobile, cu scopul de a fi consemnate în cartea tehnică a imobilului, considerăm că această reglementare nu este aplicabilă în condițiile în care numai modificările care necesită autorizații de construire sau de desființare pot face subiectul acestei propuneri de modificare a legii, conform prevederilor *Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

De asemenea, art. 11 alin. (2) din *Legea nr. 230/2007* prevede că „proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de

*proprietari*”. Conform acestei prevederi, asociația de proprietari este înștiințată și își dă acordul pentru efectuarea modificărilor pe care le fac proprietarii de apartamente încă din stadiul inițial, astfel încât completarea prevederilor din *Legea nr. 230/2007*, astfel cum a fost propusă de către inițiatori, devine redundantă.

3. Totodată, inițiatorii propunerii legislative au în vedere completarea art. 28 din *Legea nr. 230/2007* cu un nou alineat, alin. (4), prin care se stabilește faptul că, pentru recuperarea debitelor referitoare la serviciile publice de utilități, Comitetul Executiv va acționa împotriva proprietarilor restanțieri pentru somarea și întreruperea alimentării cu utilități. Nu se explică însă modalitatea în care Comitetul Executiv poate lua o asemenea măsură.

Tot în acest sens, art. 30 alin. (1) din *Legea nr. 230/2007* se completează cu o nouă literă, lit. p), al cărei conținut stabilește ca președintele asociației de proprietari să anunțe, cu un preaviz de 5 zile, proprietarii restanțieri, asupra faptului că o comisie a asociației va închide și va sigila robineții din apartamentele restanțierilor pentru a nu mai putea beneficia de utilități până la lichidarea restanțelor. Oprirea și sigilarea robineților se efectuează de către furnizorii de utilități în baza nerespectării clauzelor contractuale care, în cazul condominiilor, se încheie între asociația de proprietari și furnizori.

Realizarea măsurii propuse apare ca afectând dreptul de proprietate privată al debitorilor respectivi, în special, în cazul în care aceștia se vor opune aplicării măsurii respective, cu toate consecințele aferente (inclusiv sub aspectul unor situații litigioase din partea persoanelor care s-ar considera astfel afectate). Așa fiind, urmează a se avea în vedere și posibilitatea solicitării/realizării unei astfel de măsuri de către asociațiile respective, temeinic fundamentat, după adoptarea hotărârii adunării generale a asociației de proprietari și/sau în cadrul exercitării dreptului acestora de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție, astfel cum a fost stabilit la art. 50 din lege (fără a mai fi necesară adoptarea de noi prevederi). Menționăm, în acest context, că, în situația în care proprietarul respectiv ar considera hotărârea adunării generale ca fiind de natură să-i producă daune și acesta are, la rândul său (în mod corelativ), dreptul de a ataca în justiție respectiva hotărâre, potrivit art. 26 din lege.

Deoarece, în prezent, nu sunt condiții legale pentru încheierea contractelor individuale în cadrul condominiilor, iar asociația nu are nici un drept legal pentru oprirea și sigilarea robinetilor din apartamente, modificarea propusă nu poate fi pusă în aplicare.

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

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stimă,



**Emil BOC**

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**  
Președintele Senatului