

**PARLAMENTUL ROMÂNIEI**  
**SENAT**



**Comisia pentru Administrație Publică,  
Organizarea Teritoriului și Protecția  
Mediului**  
**Nr. XXX /70/2010**

**RAPORT**

la **Propunerea legislativă** de modificare și completare a  
**Legii nr.230/2007** privind înființarea, organizarea și  
funcționarea **asociațiilor de proprietari**

Cu adresa nr. **L76/2010**, Comisia pentru administrație publică, organizarea teritoriului și protecția mediului a fost sesizată în fond pentru dezbateră și adoptarea raportului la **Propunerea legislativă de modificare și completare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**, inițiată de senatorii: Frâncu Emilian Valentin, Ichim Paul, Nedelcu Vasile, Nicoară Marius Petre, Oprea Mario-Ovidiu și Popa Cornel.

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, vizând introducerea unor noi prevederi în scopul de a se asigura profesionalizarea funcțiilor de administrator și cenzor din conducerea asociațiilor de proprietari, precum și crearea unui cadru echilibrat al deciziilor administrative ale asociațiilor de proprietari.

În ședința din 9.03.2010, membrii comisiei, împreună cu reprezentantul Ministerului Administrației și Internelor, secretar de stat dl. Liviu Grădinaru și dl. Emilian Valentin Frâncu din partea inițiatorilor, au dezbătut și analizat propunerea legislativă și au hotărât, în unanimitate, să adopte **raport de admitere cu 7** amendamente admise, din următoarele considerente:

Pentru o mai bună transparență asupra calității de „administrator de imobil” și asupra veniturilor obținute din exploatarea proprietății comune, se propune afișarea, la avizierul asociației, a unei copii a atestatului de administrator și a raportului cu lista de venituri și cheltuieli.

La alineatul (1) al articolului 15 se propune extinderea termenului de preaviz, pentru accesul în apartamentul proprietate personală al unui delegat al asociației, de la 5 la 15 zile, termenul de 5 zile

considerându-se prea scurt pentru a putea informa proprietarul (există situații în care proprietarul lipsește o perioadă mai îndelungată) asupra necesității de a interveni din locuința sa la elementele aparținând proprietății comune.

De asemenea, se are în vedere introducerea obligativității ca cenzorul sau membrii comisiei de cenzori să aibă studii cu profil economic. Această condiție ar determina îndeplinirea cu profesionalism a atribuțiilor de verificare a gestiunii financiar-contabile și a execuției bugetului de venituri și cheltuieli ce le revin în baza Legii nr. 230/2007.

S-a primit **avize favorabil** de la Consiliul Legislativ, iar Guvernul **nu susține** această propunere legislativă. Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări nu au transmis avizul.

Împrumutând caracterul actului normativ asupra căruia se intervine, propunerea legislativă face parte din categoria **legilor ordinare** și urmează a fi adoptată în condițiile art. 76 alin.(2) din Constituția României, republicată.

Potrivit art. 75 alin. (1) din Constituție și art. 88 alin.(7), pct.(1) din Regulamentul Senatului, aprobat prin Hotărârea Senatului nr. 28 din 25 octombrie 2005, propunerea legislativă urmează a fi supusă dezbaterii de către Senat în calitate de **primă Cameră** sesizată.

**PREȘEDINTE**  
**Senator Petru Filip**



**SECRETAR**  
**Senator Trifon Belacurencu**



## AMENDAMENTE admise la

### Propunerea legislativă de modificare și completare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

<b>Nr. crt.</b>	<b>Propunere legislativa</b>	<b>AMENDAMENTE</b>	<b>OBSERVAȚII</b>
1.	Titlul „Lege pentru modificarea și <b>completarea</b> Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari”	Titlul legii se modifică și va avea următorul conținut: „Lege pentru modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari”	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă.
2.	„Articol unic – Legea nr. <b>230 din 6 iulie 2007</b> privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007, se modifică și se <b>completează</b> după cum urmează: „	„Articol unic – Legea nr. <b>230/2007</b> privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial <b>al României</b> , Partea I nr. 490 din 23 <b>iulie</b> 2007, se modifică după cum urmează: „	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă.
3.	1. Litera k) aparținând articolului 3 se modifică și se completează după cum urmează: k) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil, <b>publicat sub formă de copie</b> într-un loc vizibil la avizierul asociației de proprietari.	1. La articolului 3, litera k) se modifică și va avea următorul cuprins:  k) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil, <b>afișat în copie</b> într-un loc vizibil la avizierul asociației de proprietari.	Pentru un plus de rigoare în exprimare  Autori senatorii: Petru Filip Trifon Belacurencu
4.	2. Articolul 13 se completează, după cum urmează:	2. Articolul 13 va avea următorul cuprins:	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă.
5.	4. Articolul 15 se modifică având o nouă formă cu două alineate, după cum urmează:	4. Articolul 15 se modifică și va avea următorul cuprins: <b>Art. 15.</b> – Cu un preaviz de <b>până la 15 zile</b> ,	

	<p><b>Art. 15. – (1)</b> Cu un preaviz de 15 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul său sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună și nu cea <b>privată</b>, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz;</p> <p><b>(2) Delegatul sau delegațiile asociației de proprietari nu au dreptul de a încălca sau verifica modul de viață a proprietarului respectiv precum și dreptul de proprietate privată a acestuia, cu excepția cazurilor care privesc respectarea regulilor de igienă și sănătate publică de către proprietarul apartamentului respectiv.</b></p>	<p>proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul său sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună și nu cea <b>individuală</b>, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz;</p> <p><b>(2) se elimină</b></p>	<p>Pentru unitate terminologică cu celelalte norme din cuprinsul actului normativ.</p> <p>Autori senatorii: Petru Filip Trifon Belacurencu</p>
<p><b>6.</b></p>	<p><b>5. Alineatul (2) al articolului 21 se completează cu următoarea formulă:</b> <b>(2)</b> Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii cu profil economic (<b>domeniul economico-contabil</b>) și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeșulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.</p>	<p><b>5. Alineatul (2) al articolului 21 se modifică și va avea următorul conținut:</b> <b>(2)</b> Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii cu profil economic și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeșulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.</p>	<p>Propunerea de reglementare este superfluă</p> <p>Autori senatorii: Petru Filip Trifon Belacurencu</p>
<p><b>7.</b></p>	<p><b>4. Alineatul (1) al articolului 35 se</b></p>	<p><b>Se elimină</b></p>	

<p><b>modifică și se completează cu următorul conținut:</b></p> <p><b>Art. 35. - (1)</b> Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) și ale art. 22. Administratorii de imobile, persoane fizice, trebuie să aibă cel puțin studii medii sau minim 5 ani experiență în domenii apropiate ca specializare funcției solicitate.</p>		<p>Introducerea tezei a III-a la alin. (1) al art. 35 ar genera interpretări eronate și prin urmare poate conduce la aplicarea neunitară a legii.</p> <p>Autori senatorii: Petru Filip Trifon Belacurencu</p>
--	--	---