



731

23.12.2010

## AVIZ

### **referitor la propunerea legislativă privind modificarea Legii nr.175 din 16 iulie 2010 pentru modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Analizând propunerea legislativă privind modificarea Legii nr.175 din 16 iulie 2010 pentru modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.b731 din 25.11.2010,

## **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 în realitate ca obiect modificarea și completarea art.II din Legea nr.175/2010 pentru modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Propunerea legislativă se înscrie în categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu prevederile art.75 alin.(1) din Constituție, republicată.

2. Întrucât pe de o parte propunerea legislativă nu vizează doar modificarea, ci și completarea art. II din actul normativ de bază, iar pe de altă parte, potrivit prevederilor art.41 alin.(1) din Legea nr.24/2000, republicată, titlul actului normativ cuprinde obiectul reglementării exprimat sintetic, propunem reformularea **titlului**, astfel:

“Lege pentru modificarea și completarea art.II din Legea nr.175/2010 pentru modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari”.

3. Propunerii legislative îi lipsește **formula introductivă** consacrată de art.42 alin.(2) din Legea nr. 24/2000, republicată:

“Parlamentul României adoptă prezenta lege”.

Pe cale de consecință, este necesară inserarea acesteia după titlu.

4. La **articolul unic**, pentru respectarea uzanței redactării actelor normative modificatoare/completatoare, propunem reformularea **părții introductive**, astfel:

“Articol unic. - **Articolul II din Legea nr.175/2010** pentru modificarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.502 **din** 20 iulie 2010, se modifică și se completează după cum urmează:”.

5. Din considerentele expuse la pct.4 supra, propunem reformularea **părților dispozitive ale pct.1-4**, astfel:

“1. **Alineatul (1)** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

În continuare, se va reda textul propus pentru alin.(1).

“2. **După alineatul (3)** se introduce un nou alineat, alin.(3<sup>1</sup>), cu următorul cuprins:”.

În continuare, se va reda textul propus pentru alin.(3<sup>1</sup>), urmând ca cifra “3<sup>1</sup>”, prin care este marcat acest alineat să fie cuprinsă între paranteze.

“3. **Alineatul (4)** se modifică și va avea următorul cuprins:”.

În continuare, se va reda textul propus pentru alin.(4), urmând ca cifra “4”, prin care este marcat acest alineat, să fie cuprinsă între paranteze.

“4. **După alineatul (4)** se introduc două noi alineate, alin.(5) și (6), cu următorul cuprins:”.

În continuare, se vor reda textele propuse pentru alin.(5) și (6), urmând ca cifrele “5” și “6”, prin care sunt marcate aceste alineate, să fie cuprinse între paranteze.

6. La **pct.1** referitor la **textul propus pentru alin.(1)**, întrucât nu se poate vorbi despre achitarea, de către **proprietari**, a cotelor de contribuție la cheltuielile asociațiilor de **locatari**, trebuie eliminată referirea la acest tip de asociații.

Probabil că la redactarea textului a fost avută în vedere situația **chiriașilor**, în sensul ca și aceștia să fie scutiți de la plata penalităților, numai că în cazul **contractelor de închiriere**, potrivit prevederilor

art.58 alin.(2) din Legea nr.230/2007, cu modificările ulterioare, raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș **nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari.**

Prin urmare, cum în raporturile cu asociația de proprietari **ținut la plata cheltuielilor de întreținere este proprietarul, nu chiriașul**, nu se pune problema penalizării acestuia din urmă, astfel încât să fie nevoie de o scutire de la plata penalităților.

O situație deosebită este însă aceea a **chiriașilor care dețin spațiu locativ în baza unui contract de închiriere încheiat cu autoritățile administrației publice locale, centrale sau cu orice instituție a statului**, tocmai în virtutea calității proprietarilor, situație deja reglementată prin **art.II alin.(2) din Legea nr.175/2010**, ce statuează că prevederile alin.(1) ale aceluiași articol, care vizează proprietarii, se aplică și acestor chiriași.

Nu în ultimul rând, menționăm că **Decretul Consiliului de Stat nr.387/1977** pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor a fost **abrogat** prin Legea locuinței nr.114/1996.

**Reiterăm observația referitoare la eliminarea referirii la asociațiile de locatari pentru toate situațiile similare din cadrul propunerii legislative.**

Tot la alin.(1), referitor la **definiția cotelor de contribuție la cheltuielile asociației**, semnalăm că precizarea din finalul textului, care reține doar **apa caldă, apa rece și agentul termic** în contul datoriei, acoperă doar o parte din cheltuielile asociației de proprietari, astfel cum sunt acestea enumerate pe categorii la art.47 din Legea nr.230/2007, cu modificările ulterioare, și detaliate în cadrul Cap.III din Hotărârea Guvernului nr.1.588/2007 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Astfel, sunt omise cheltuieli precum cele pentru canalizare, colectare a deșeurilor menajere, energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, gaze naturale, personalul angajat sau contractat al asociației, materiale de curățenie, salarizarea sau remunerarea administratorului, contabilului, casierului, indemnizarea președintelui, a membrilor comitetului executiv și ai comisiei de cenzori etc.

Cum art.49 alin.(1) din Legea nr.230/2007, cu modificările ulterioare, prevede că asociația de proprietari poate stabili un sistem

propriu de **penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță afișată pe lista de plată**, este necesară reconsiderarea definiției, fie în sensul eliminării precizării în discuție, așa cum de altfel este definiția din textul în vigoare, fie în sensul trimiterii la cheltuielile asociației de proprietari, astfel cum sunt acestea prevăzute la art.47 din Legea nr.230/2007, cu modificările ulterioare.

7. La **pct.2** referitor la **textul propus pentru alin.(3<sup>1</sup>)**, propunem înlocuirea termenului „cupon” prin termenul „talon”, consacrat de legislația în vigoare, inclusiv Legea nr.263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice.

Totodată, pentru un plus de precizie, propunem adăugarea, după sintagma „veniturile acestuia sau ale familiei sale”, a sintagmei „din luna anterioară depunerii solicitării”.

8. La **pct.4** referitor la **textul propus pentru alin.(5)**, sintagma „cât și din sumele cu titlu de penalități rezultate din obligațiile contractuale existente între furnizorii de servicii și **furnizorii de combustibili**” pare că repetă ideea conținută de sintagma „din obligațiile contractuale existente între societățile distribuitoare/furnizoare de servicii comunitare de utilități publice și **furnizorii acestora**”, motiv pentru care sugerăm revederea textului.

La **textul propus pentru alin.(6)**, pentru rigoarea redactării, sugerăm înlocuirea sintagmei “conform alin.(1), alin.(4), alin.(5) și alin.(6)” prin sintagma “**potrivit prevederilor alin.(1), (4) și (5)**”.

Semnalăm însă că, probabil dintr-o eroare de tastare, a fost cuprins în enumerarea normei de trimitere și alin.(6), întrucât nu este posibil ca un alineat să facă trimitere la el însuși.

PREȘEDINTE  
dr. Dragoș ILIEȘ  


București  
Nr. 1609 / 22.12.2010

**L. nr. 175/2010**

**M. Of. nr. 502/20 iul. 2010**

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

1 promulgată prin D. nr. 834/2010 M. Of. nr. 502/20 iul. 2010

Decret privind promulgarea Legii pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari