



Exemplu  
Ep. 583  
10.12.2015

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

**Analizând propunerea legislativă de modificare și completare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B583 din 10.11.2015,**

**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 și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, intervențiile legislative vizând, potrivit Expunerii de motive, „introducerea unor reglementări care să vină în beneficiul proprietarilor de locuințe și în scopul profesionalizării funcțiilor de administrator și cenzor din conducerea asociațiilor de proprietari”.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Semnalăm că două propuneri având conținut similar prezentului proiect au fost înaintate spre avizare Consiliului Legislativ de către Secretarul General al Senatului cu adresele nr.B136/10.04.2008, respectiv nr.B557 din 11.11.2009 primind avizele favorabile, cu observații și propuneri, nr.515/5.05.2008,

respectiv nr.1481/9.12.2009. Aceste propuneri legislative au fost respinse de către Camera Decizională.

**3. La titlu**, pentru o exprimare specifică stilului normativ, este necesară reformularea, astfel:

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

**4. În acord cu cerințele de tehnică legislativă**, partea introductivă a **articolului unic** trebuie redactată 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, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:**”.

**5. Pentru o exprimare specifică stilului normativ**, având în vedere și observația de mai sus, propunem reformularea părților dispozitive ale **pct.1-4**, astfel:

„**1. La articolul 3, litera k) se modifică și va avea următorul cuprins:**”;

„**2. Articolul 15 se modifică și va avea următorul cuprins:**”;

„**3. Alineatul (2) al articolului 21 se modifică și va avea următorul cuprins:**”;

„**4. Alineatul (1) al articolului 35 se modifică și va avea următorul cuprins:**”.

Având în vedere că intervențiile legislative de la pct.1, pct.3 și pct.4 modifică doar câte o singură literă, respectiv un singur alineat din art.3, art.21, respectiv din art.35, este necesară eliminarea mențiunilor „Art.3”, „Art.21” și „Art.35” din fața textelor propuse.

**6. La pct.1**, în ceea ce privește norma propusă pentru **lit.k)**, pentru un spor de rigoare în exprimare, este necesar ca expresia „publicat sub formă de copie” să fie înlocuită prin expresia „**a cărui copie se afișează**”. Totodată, referitor la sintagma „sau în anumite locuri vizibile public”, recomandăm să fie prevăzute expres locurile în care se poate afișa copia atestatului.

**7. La pct.2**, referitor la textul propus pentru **art.15 alin.(1)**, pentru unitate terminologică cu art.3 lit.b), recomandăm înlocuirea sintagmei „și nu din cea **privată**” prin sintagma „și nu din cea

**individuală**”. De altfel, apreciem că introducerea sintagmei „și nu din cea privată” în textul *de lege lata* al art.15 este redundantă, având în vedere că ipoteza juridică a acestuia vizează exclusiv inspectarea, repararea ori înlocuirea elementelor din **proprietatea comună**. Totodată, utilizarea sintagmei „cazurile de urgență reală”, fără a se face referire la elementele care caracterizează ca fiind reale a cazurilor de urgență, face ca norma să fie insuficient de clară, ceea ce afectează predictibilitatea acesteia.

La norma propusă pentru **alin.(2)**, semnalăm că utilizarea unor expresii precum „Delegatul sau delegațiile asociației de proprietari nu au dreptul de a încălca (...) dreptul de proprietate privată (...) cu excepția cazurilor” este contrară stilului normativ, deoarece, potrivit prevederilor art.53 alin.(1) din Constituția României, republicată, exercițiul unor drepturi fundamentale poate fi restrâns doar prin lege, astfel încât nu se poate vorbi de dreptul unei persoane de a încălca drepturi ale altor persoane. Totodată, apreciem că expresia „nu au dreptul de a încălca sau verifica modul de viață a proprietarului respectiv precum și dreptul de proprietate privată a acestuia” nu este suficient de clară, ceea ce face ca norma să fie lipsită de predictibilitate. Propunem revederea acesteia.

**8.** La **pct.3**, referitor la textul propus pentru **art.21 alin.(2)**, semnalăm că utilizarea sintagmei „cu profil economic sau similar” conferă normei un caracter echivoc, imprecis, astfel încât este necesară reformularea corespunzătoare, precizându-se expres profilul studiilor solicitate pentru cenzori.

**9.** La **pct.4**, semnalăm că textul propus pentru **art.35 alin.(1)** necesită a fi dezvoltat, astfel încât să capete precizia specifică actului normativ, deoarece formularea „în domenii apropiate ca specializare funcției solicitate”, fiind insuficient conturată, poate genera interpretări eronate și, prin urmare, poate conduce la aplicarea neunitară a legii.

**10.** La **pct.5**, având în vedere că se intenționează completarea cu un nou alineat, este necesară reformularea părții dispozitive, astfel:

„5. La articolul 46 se **introduce** un nou alineat, alin.(2), **cu următorul cuprins:**”.

Referitor la norma propusă pentru **art.46 alin.(2)**, semnalăm că *de lege lata*, la art.28 este deja reglementată ipoteza serviciilor publice de utilități pentru care proprietarii au încheiat contracte de prestări de

servicii sau de furnizare cu caracter individual. Astfel, alin.(1) al art.28 prevede că „Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. 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.”

Totodată, menționăm că norma prevăzută de art.28 este mai completă, prevăzând și ipoteza recuperării debitelor provenind din respectivele contracte. Astfel, se prevede că „(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.”

De asemenea, la alin.(3) al art.28 este prevăzut și conținutul serviciului de intermediere, astfel: „(3) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.”

  
**PREȘEDINTE**  
dr. Dragoș ILESCU

București

Nr. 1281 / 8.12.2015.

**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
- 2 modificări prin L. nr. 175/2010 M. Of. nr. 502/20 iul. 2010 *modifică art. 13*  
Lege pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 3 modificări prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011 *suspendă pentru o perioadă de 45 zile prevederile art. 26 (termenul se împlinește la 31 iulie 2011) după care operează dispozițiile art. 147 din Constituție*  
Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 4 admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011  
Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 5 modificări prin L. nr. 76/2012 M. Of. nr. 365/30 mai 2012 *modifică, la 1 septembrie 2012, art. 6 alin. (6)*  
Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă
- Notă: v.De la data intrării în vigoare a Codului de procedură civilă, referirile din cuprinsul actelor normative la hotărârea judecătorească "definitivă și irevocabilă" sau, după caz, "irevocabilă" se vor înțelege ca fiind făcute la hotărârea judecătorească "definitivă". În cuprinsul celorlalte acte normative în vigoare, sintagma "puterea de lucru judecat/puterea lucrului judecat" se înlocuiește cu sintagma "autoritatea de lucru judecat/autoritatea lucrului judecat"; Ori de câte ori prin legi și prin alte acte normative se face trimitere la Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale ori la "societatea comercială/societățile comerciale", după caz, trimiterea se consideră a fi făcută la Legea societăților nr. 31/1990 ori, după caz, la societatea/societățile reglementată/reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare".
- 6 modificări prin O. U. G. nr. 44/2012 M. Of. nr. 606/23 aug. 2012 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 1 februarie 2013*  
Ordonanță de urgență privind modificarea art. 81 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă  
aprobată prin L. nr. 206/2012 M. Of. nr. 762/13 nov. 2012
- 7 modificări prin O.U.G. nr. 4/2013 M. Of. nr. 68/31 ian. 2013 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 15 februarie 2013*  
Ordonanță de urgență privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe  
aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 214/2013 M. Of. nr. 388/28 iun. 2013
- 8 modificări prin L. nr. 214/2013 M. Of. nr. 388/28 iun. 2013 *aprobă cu modificări și completări O.U.G. nr. 4/2013*  
Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 4/2013 privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe

- 
- 9 completat prin L. nr. 34/2015 M. Of. nr. 172/12 mar. 2015 *introduce lit. g) la art. 36*  
Lege pentru completarea art. 36 din Legea nr. 230/2007  
privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de  
proprietari
- 10 completat prin L. nr. 277/2015 M. Of. nr. 847/15 nov. 2015 *introduce alin. (2) la art. 10*  
Lege pentru completarea art. 10 din Legea nr. 230/2007  
privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de  
proprietari