

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1 *Titlul proiectului de act normativ*

Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Secțiunea a 2-a *Motivul emiterii actului normativ*

1. Descrierea
situației
actuale

În prezent, cadrul general de reglementare referitor la locuințe cuprinde: Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, lege care reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcțiilor de locuințe, a închirierii și administrării locuințelor, și Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Prevederile Legii nr. 230/2007, cu modificările și completările ulterioare, se referă însă numai la imobile colective de tip bloc de locuințe.

În contextul diversificării tipurilor de condominii, a fost necesară o redefinire a conceptului de condominiu astfel încât să se instituie cadrul juridic necesar protejării drepturilor tuturor proprietarilor care, pe lângă proprietățile individuale, dețin în coproprietate părți comune din imobil. Astfel, în vederea sprijinirii constituirii de asociații de proprietari în cadrul ansamblurilor rezidențiale, în anul 2008 a fost promovată Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 210/2008 privind modificarea și completarea Legii nr. 114/1996 Legea locuinței, act normativ care a redefinit condominiul ca fiind „imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și

câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Cadrul legislativ specific este completat de reglementări conexe și alte acte normative subsecvente.

În contextul intrării în vigoare a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare începând cu 1 octombrie 2011 a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, se constată că unele prevederi ale cadrului normativ în vigoare reglementează limitativ problematica coproprietății și a condominiului. În urma analizei terminologiei specifice domeniului, s-a considerat că termenul de „condominiu” este relevant dar nu suficient în sensul prevederilor legii în vigoare. Această accepțiune a termenului nu face referire la calitatea tehnică a imobilului, ci la modul de organizare și funcționare a sa, ca imobil în care există părți individuale și părți comune care trebuie gestionate împreună.

În vederea elaborării și promovării prezentului act normativ au fost armonizate definițiile și principiile legii în conformitate cu recomandările Organizației Națiunilor Unite pentru Așezări Umane (UN-HABITAT) și Comisiei Economice pentru Europa a Națiunilor Unite (UNECE), în corelație cu reglementările specifice domeniilor complementare, așa cum sunt urbanismul, industria construcțiilor, domeniul financiar etc.

Cadrul legislativ referitor la proprietatea comună indiviză și la administrarea condominiilor este necesar a fi remodelat, deoarece în prezent acesta nu oferă suficiente soluții pentru problemele proprietarilor din condominii și noile moduri de viață și locuire, nu asigură o clară reprezentare și corelare a rolurilor actorilor publici și privați în noile condiții ale transformărilor socio-rezidențiale ale orașelor și satelor și ale pieței imobiliare și, mai ales, nu stabilește regulile și principiile care să direcționeze acțiunile lor în vederea asigurării condițiilor durabile de locuit, la standarde europene. Prin reglementarea coproprietății asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente în Codul civil adoptat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare, s-a completat cadrul legal privind administrarea imobilelor în care se află mai multe proprietăți și, implicit, mai mulți proprietari, iar aceștia vor fi responsabilizați. În plus, obligația de a programa și întreprinde acțiuni vizând întreținerea, renovarea, amenajarea și protejarea imobilului se va afla în sarcina proprietarilor din condominiu. În acest context, se constată că legislația în vigoare nu asigură un cadru de organizare funcțional al asociațiilor de proprietari, iar relațiile reglementate dintre structurile asociative din cadrul condominiilor și autoritățile administrației publice s-au dovedit a nu fi funcționale.

2. Schimbări

Prin prezentul proiect de lege se realizează cadrul constituirii juridice a

preconizate

tuturor condominiilor.

Obiectivele generale urmărite de adoptarea acestui proiect legislativ sunt:

- Eficientizarea administrării locuințelor, fie că sunt imobile colective tip bloc, locuințe situate în curți comune sau ansambluri rezidențiale;
- O mai bună structură a organelor de conducere ale asociațiilor de proprietari;
- Clarificarea responsabilităților și incompatibilităților dintre membrii structurilor de conducere din cadrul asociațiilor de proprietari;
- Instituirea regulamentului condominiului în care să se înscrie regulile de comportament și de folosire a proprietății;
- Clarificarea și eficientizarea relației dintre autoritățile publice și asociațiile de proprietari.

Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la: a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor cu cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară; b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Prezentul proiect de lege propune o nouă abordare a gestiunii locuirii colective, legea fiind de asemenea aplicabilă tuturor imobilelor formate din teren cu una sau mai multe construcții, în care există proprietăți individuale reprezentate de locuințe și/sau spații cu altă destinație, după caz și cote-părți indivize de proprietate comună.

Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor abrogă Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, în contextul noii abordări a condominiului. Proiectul de lege abordează condominiul în sensul larg al termenului, fie că este cazul locuințelor situate în imobile colective, fie că este vorba de locuințe individuale situate în curți comune sau alte forme de proprietăți concret delimitate. În prezent, reglementările vizând condominiul se referă doar la imobile colective – blocuri de locuințe, iar Legea nr. 230/2007 oferă cadrul organizării asociațiilor de proprietari și principiile de administrare a acestor imobile colective. Prezentul proiect de lege reglementează organizarea și funcționarea oricărui condominiu în care se află mai multe locuințe.

Prin recunoașterea condominiului în sensul prezentului proiect de lege,

se va îmbunătăți administrarea imobilelor în care se află mai multe proprietăți și, implicit, mai mulți proprietari, iar aceștia vor fi responsabilizați. Prin acest act normativ se dorește întărirea ideii că proprietatea (proprietari individuali de locuințe sau spații cu altă destinație aflați în condominiu) impune și obligații, nu numai drepturi, obligații legate mai ales de conservarea funcțională a imobilului, de asigurarea unui standard ridicat al calității vieții și de reducerea consumului și asigurarea eficienței energetice.

Legea stabilește principiile de organizare și funcționare a condominiului, precum și regulamentul de funcționare al acestuia. Proprietarii din condominiu trebuie să încheie un acord scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale imobilului și normele de conduită dintre proprietari, numit regulament al condominiului.

Alte prevederi ale proiectului de act normativ:

- Datorită stării de coproprietate forțată și perpetuă, în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul clădirilor cu mai multe etaje ori apartamente sau în cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale, se constituie asociația de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor proiectului de lege;
- Se introduce obligativitatea constituirii de către asociațiile de proprietari a fondului de reparații anual, precum și a fondului de rulment;
- Sunt reglementate asociațiile de chiriași și condițiile în care acestea pot administra spațiile comune din cadrul condominiilor;
- Se întărește cadrul normativ pentru angajarea de către asociațiile de proprietari a persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare;
- Se detaliază și clarifică atribuțiile administratorului, ale președintelui, ale comitetului executiv, ale cenzorilor, tipul de relații dintre aceștia, precum și procedurile de aprobare a deciziilor privind realizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și de limitare a consumului energetic;
- Lucrările de reabilitare pentru imobilele de locuințe având mai multe tronsoane/scări, se fac unitar și nu pe segmente de clădire; în cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fațadei se poate face numai în mod unitar pe întreg condominiu, indiferent de numărul asociațiilor de proprietari constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, de către arhitecți cu drept de semnătură și cu respectarea

prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice a clădirilor și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor. Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari trebuie să solicite, în scris, autorității administrației publice locale toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară stabilite în cadrul programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor;

- Cenzorul este un organism de control, separat de comitetul executiv;

- Organele de conducere ale asociației de proprietari sunt structurate astfel încât să se eficientizeze funcționarea asociației de proprietari;

- Structurile de conducere prevăzute de proiectul de lege sunt obligatorii pentru asociațiile de proprietari din condominiile cu mai mult de 10 locuințe, iar în cazul asociațiilor de proprietari care cuprind maxim 10 unități de proprietate imobiliară, dacă adunarea generală hotărăște în acest sens, președintele poate îndeplini și funcția de administrator, iar constituirea comitetului executiv nu este obligatorie, caz în care președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv;

- În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari poate încheia contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare. Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu: atestatul; certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare privind formarea profesională a adulților; cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară; dovada poliței de asigurare de răspundere civilă profesională. Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor. În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor;

- În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, în vederea exercitării dreptului de asociere a proprietarilor în asociații de proprietari conform legii, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentei legi. În acest sens, se vor elimina cazurile în care proprietarii din condominii sunt împiedicați de către dezvoltatorii imobiliari să se constituie în asociații de proprietari, în conformitate cu legislația în vigoare;

- În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă studii superioare în domeniul economic sau juridic. În cazul în care cenzorul este persoană juridică, acesta trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, conform legislației în vigoare;

- Contabilitatea costurilor operaționale ale asociațiilor de proprietari se ține numai în partidă simplă, astfel încât gestiunea, urmărirea și verificarea contabilității și a sumelor gestionate de asociația de proprietari să se simplifice. Contabilitatea în partidă simplă eficientizează munca cenzorilor, astfel, sumele achitate de către proprietari pot fi mai ușor de urmărit de orice proprietar interesat sau de către autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul acestora;

- Se detaliază și se clarifică atribuțiile adunării generale a proprietarilor membri ai asociației de proprietari;

- Prin grija președinților asociațiilor de proprietari, actele adiționale ce cuprind înscrierile ulterioare în asociațiile de proprietari, se depun la judecătoriile în a căror rază teritorială se află condominiile, în termen de 15 zile de la semnarea acestora. Astfel, la judecătoriile în a căror rază teritorială se află condominiile, vor exista dosarele actualizate ale asociațiilor de proprietari, inclusiv documentele care atestă calitatea de membri ai acestora;

- Se introduce dreptul de preempțiune la preț egal al autorităților administrației publice locale asupra locuințelor executate silit pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației. Aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile stabilite pentru accesul la locuințele sociale;

- În vederea protejării proprietarilor din condominii care își achită contribuțiile ce le revin la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari în fața celor

	<p>care au restanțe la cheltuielile asociației de proprietari, proiectul de lege oferă o alternativă la debransarea întregului condominiu datorită acumulării de datorii de către unii proprietari. Totodată, se detaliază modalitățile și procedurile cu privire la furnizarea și contractarea serviciilor de utilități publice în condominii: modalitatea de facturare în comun la nivel de asociație de proprietari sau de facturare individuală la nivel de proprietar, convențiile de facturare individuală, contractele individuale de furnizare/prestare a serviciilor de utilități publice; precum și modalitățile și procedurile de contractare și facturare a serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale.</p> <p>Obiectivele specifice ale adoptării acestei legi sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stabilirea statutului condominiului; • Clarificarea principiilor de stabilire a cotelor de proprietate comună asupra imobilului și a organizării condominiului; • Stabilirea condițiilor pentru folosința, modificarea și întreținerea locuinței; • Stabilirea normelor de conduită în cadrul condominiului; • Reglementarea condițiilor de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari; • Reglementarea raportului dintre administrația publică și asociațiile de proprietari.
3. Alte informații	<p>În vederea realizării într-un termen scurt a tuturor obiectivelor vizând domeniul locuirii și al construcției de locuințe, în concordanță cu reglementările proiectului de lege prezentat, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene (MDRAPFE) a utilizat o serie de studii și documentații necesare pentru fundamentarea și elaborarea actelor normative, a documentelor strategice din domeniu și a metodologiilor de punere în aplicare și evaluare a prevederilor legale. Proiectul legislativ a rezultat în urma unei ample lucrări de analiză și sinteză a reglementărilor specifice domeniului, realizat de specialiștii direcțiilor de specialitate din cadrul MDRAPFE.</p>
<p>Secțiunea a 3-a Motivul emiterii actului normativ</p>	
1. Impactul macroeconomic	Nu este cazul.
1 ¹ . Impactul asupra mediului concurențial și	Nu este cazul.

domeniului ajutoarelor de stat	
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Reglementarea și organizarea responsabilităților și atribuțiilor în domeniul administrării condominiilor va crea noi premise pentru a dinamiza acest domeniu economic, reprezentând în același timp o sursă semnificativă de ocupare a forței de muncă pentru categorii profesionale calificate și necalificate în domeniile administrării condominiilor, a renovării, amenajării și dezvoltării serviciilor de proximitate.
2 ¹ Impactul asupra sarcinilor administrative	Nu este cazul.
2 ² Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Nu este cazul.
3. Impactul social	<p>Locuința este un bun indispensabil pentru oricare dintre locuitori. Costurile locuirii se regăsesc în bugetele fiecărei familii, sub forma costurilor de întreținere, a creditelor, a investițiilor pentru reabilitarea locuinței și pentru îmbunătățirea calității acestora. Problema locuințelor din mediul urban se înscrie în contextul mai larg al planificării urbane și este legată așadar de problemele de pauperizare a anumitor cartiere, de lipsa eficienței în administrarea condominiilor, de degradarea mediului (poluarea aerului și a apei, zgomotul, deșeurile, suprapopularea etc.), de proasta funcționare a serviciilor publice, de accesibilitate sau de securitate etc.; dificultățile de acces la locuințe stau la baza fenomenelor de segregare socială și de transformare în ghetou; problema locuințelor, mai ales a celor situate în condominii, nu se reduce numai la construirea acestora, ci cuprinde, de asemenea, administrarea și întreținerea clădirilor de locuit.</p> <p>În cadrul celei de-a 18-a Reuniuni informale a miniștrilor UE responsabili cu domeniul locuirii, care a avut loc în anul 2010 la Toledo, a fost subliniat faptul că întreținerea, renovarea și reconstruirea/îmbunătățirea fondului de locuințe este o sarcină necesară atât din rațiuni ce țin de mediul înconjurător, cât și dintr-un punct de vedere social și economic astfel încât UE să-și atingă țintele politice vizând schimbările climatice, redresarea economică și coeziunea socială. În cadrul reuniunii, miniștrii au susținut necesitatea realizării de programe naționale pentru întreținerea, renovarea și/sau îmbunătățirea fondului existent de locuințe care să facă parte dintr-o strategie integrată de dezvoltare urbană și care să pună accentul pe îmbunătățirea eficienței energetice, susținând totodată coeziunea socială, insistând să fie avute în vedere nevoile și specificitățile individuale, acordând atenție specială</p>

	grupurilor cele mai vulnerabile, printre care și persoanele în vârstă.
4. Impactul asupra mediului	Prin prevederile prezentului proiect de lege se urmărește, printre altele, și asigurarea eficienței energetice și performanța energetică a clădirilor, măsurile propuse având impact asupra mediului prin reducerea emisiilor cu efect de seră.
5. Alte informații	Nu este cazul.

Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Indicatori	Anul curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:	-	-	-	-	-	-
(i) impozit pe profit						
(ii) impozit pe venit	-	-	-	-	-	-
b) bugete locale:						
(i) impozit pe profit						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) contribuții de asigurări	-	-	-	-	-	-
1. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din	-					

acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii	-					
3. Impact financiar plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	-	-	-	-	-	-
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	-					
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare	-					
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	-					
7. Alte	Nu este cazul.					

informații	
Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
<p>1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ:</p> <p>a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;</p> <p>b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții.</p>	<p>a) La data intrării în vigoare a legii, se abrogă 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, și Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.</p> <p>b) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii.</p> <p>Totodată, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene privind aprobarea conținutului statutului și al regulamentului de condominiu.</p>
1 ¹ . Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
6. Alte informații.	Nu este cazul.

Secțiunea a 6-a
Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	<p>Proiectul de lege a beneficiat de consultarea populației și a reprezentanților asociațiilor de proprietari.</p> <p>În elaborarea proiectului de act normativ au fost consultate structurile asociative ale autorităților administrației publice locale și experții Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.</p> <p>Observațiile și propunerile reprezentanților ANRSC referitoare la procedura privind contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii au fost preluate în textul proiectului de act normativ. Totodată, s-a asigurat consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România cu privire la prevederile proiectului de act normativ.</p> <p>Principalele modificări operate ca urmare a procesului de consultare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarificarea procedurii de transmitere către asociațiile de proprietari a cărților tehnice ale clădirilor de către unitățile deținătoare; - Procedura de validare a tabelului convocator care se semnează de către membrii asociației; - Au fost clarificate prevederile propuse privind conturile asociațiilor de proprietari; - Au fost detaliate și clarificate condițiile în care notarii publici autentifică actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii; - Au fost clarificate atribuțiile cenzorului/comisiei de cenzori;
--	---

	<p>- Au fost clarificate prevederile privind ipoteca imobiliară legală asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și cele referitoare la privilegiul asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.</p>
<p>2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ</p>	<p>Pe parcursul derulării proiectului privind implementarea standardelor europene în legislația din domeniul locuirii în România, au fost organizate reuniuni tematice în care au fost dezbătute principiile cadrului legislativ, precum și mecanismele și instrumentele necesare pentru punerea în practică a acestuia.</p>
<p>3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative.</p>	<p>A fost realizată procedura de consultare în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative. A fost transmisă o singură propunere de modificare de către Asociația Orașelor din România.</p>
<p>4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p>5. Informații privind avizarea de către:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Tării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței 	<p>Proiectul de act normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ prin avizul nr.433/2016.</p>

e) Curtea de Conturi	
6. Alte informații	Nu au fost identificate
<p>Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</p>	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ.	Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a adus la cunoștința publicului textul proiectului de act normativ, acesta fiind publicat pe site-ul MDRAPFE.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Alte informații	Nu au fost identificate
<p>Secțiunea a 8-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</p>	
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	În conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007, consiliile locale organizează în cadrul aparatului propriu un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari. Pentru corelarea cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin proiectul de lege se propune organizarea compartimentelor specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari în cadrul aparatului de specialitate al primarului și nu în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale.
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM - MINISTRU

SORIN MIHAI GRINDEANU

