



## AVIZ

**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (b489/22.10.2019), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.XXXV/6051/29.10.2019 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr.D956 din 29.10.2019

## **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.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare.

Potrivit Expunerii de motive, intervențiile legislative vizează aducerea de clarificări asupra procedurilor pe care le implică administrarea unui imobil și vin să îmbunătățească participarea membrilor asociației la luarea deciziilor.

Propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, prima Cameră sesizată fiind Senatul, în conformitate cu dispozițiile art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată.

2. Semnalăm că, recent, o altă propunere legislativă care are ca obiect tot modificarea și completarea legii sus-menționate a fost

înaintată spre avizare Consiliului Legislativ, de către Secretarul General al Senatului, cu adresa nr.B467 din 25.09.2019, iar pentru aceasta a fost emis avizul favorabil, cu observații și propuneri, nr.911/31.10.2019.

Pentru a se evita adoptarea unor soluții legislative diferite, recomandăm ca cele două propuneri să fie dezbătute concomitent.

3. Semnalăm că, pentru respectarea prevederilor art.31 din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **Expunerea de motive** trebuie să conțină prezentarea succintă a schimbărilor legislative preconizate, temeinic fundamentate, prezentându-se cerințele care reclamă intervențiile legislative, cu referire specială la insuficiențele și eventualele neconcordanțe ale reglementărilor în vigoare, precum și implicațiile pe care reglementarea propusă le are asupra legislației în vigoare.

În acest sens, semnalăm că, prin măsurile propuse, actul normativ asupra căruia se intervine ar putea avea deficiențe în aplicare, ca de exemplu: abrogarea prevederilor privind depunerea fondurilor de reparații și de rulment în contul bancar al asociației de proprietari și a dispozițiilor privind eliberarea chitanței nominale pentru încasarea acestora, abrogarea normelor privind *contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii* concomitent cu menținerea dispozițiilor privind *contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale*, precum și abrogarea unor dispoziții la care se face trimitere în cadrul propunerii sau al actului de bază.

4. Semnalăm că, prin prezenta propunere, se preconizează abrogarea, respectiv modificarea unor prevederi din actul normativ de bază, fără ca intervențiile respective să fie corelate cu normele în vigoare; avem în vedere art.60 alin.(4) și (5) și art.64 alin.(5) lit.a), ambele din actul de bază, care fac trimitere la texte a căror abrogare se preconizează prin prezentul proiect (a se vedea **pct.5 și 49**) sau art.71 alin.(3) din actul de bază, unde se face trimitere la art.20 alin.(1), în condițiile în care textul propus pentru art.20 nu mai este structurat în alineate (a se vedea **pct.22**). Prin urmare, având în vedere că intervențiile legislative trebuie să se integreze armonios în actul normativ de bază, cu ale cărui dispoziții trebuie să se coreleze, este necesară revederea și remedierea aspectelor semnalate.

5. Din punct de vedere al redactării **părților dispozitive** ale **articolului unic**, propunem reformularea acestora după următoarele exemple:

„...Alineatul (...) al articolului ... se modifică și va avea următorul cuprins:” (pct.10, 14, 16, 20, 29-31, 38, 47, 51, 59, 61, 67-69 și 75);

„...Alineatele (...)-(...) ale articolului ... se abrogă” (pct.15 și 53);

„...Alineatele (...)-(...) ale articolului ... se modifică și vor avea următorul cuprins:” (pct.18, 43);

„...Alineatele (...) și (...) ale articolului ... se modifică și vor avea următorul cuprins:” (pct.19, 33-35, 37, 40, 48, 52, 64 și 65);

„...Alineatele (...), (...) și (...) ale articolului ... se modifică și vor avea următorul cuprins:” (pct. 23, 26, 28 și 57);

„...Articolele ... - ... se abrogă” (pct.24);

„...La articolul ..., alineatul (...), literele ...) și ...) se abrogă” (pct.41);

„...La articolul ..., literele (...), (...), (...), ...) și ...) se abrogă” (pct.44);

„...Alineatul (...) al articolului ... se abrogă” (pct.49, 58 și 60);

„...Alineatele (...) și (...) ale articolului ... se abrogă” (pct.62, 63 și 72).

**6. La articolul unic pct.1**, menționăm că textul propus pentru **art.1 alin.(3) lit.a)** are un caracter mult prea general, motiv pentru care sugerăm reconsiderarea acestuia.

La **lit.b)**, având în vedere că proprietatea individuală constituie bunul principal în raport cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, ce constituie bunul accesoriu, așa cum de altfel se prevede și în textul preconizat, la pct.8, pentru art.2 lit.t), sugerăm regândirea normei propuse, ce are ca punct de plecare calitatea de coproprietari a persoanelor despre ale căror interese comune se face vorbire.

Totodată, semnalăm că prepoziția “pentru”, din cadrul sintagmei “precum și pentru respectarea drepturilor” creează un hiatus în ansamblul normei propuse. De aceea, recomandăm reformularea textului, corespunzător a ceea ce s-a dorit a se exprima.

În același timp, pentru o exprimare adecvată în context, propunem înlocuirea expresiei “asumarea obligațiilor” cu expresia “**executarea** obligațiilor”.

Reiterăm această propunere pentru toate situațiile similare.

La **lit.c)**, pentru o exprimare corectă din punct de vedere gramatical, este necesară înlocuirea sintagmei “reducerea la minim” cu sintagma “**reducerea la minimum**”.

În plus, este necesară revederea sintagmei “siguranța și **securitate** a condominiilor”, care conține erori de tastare.

La **lit.d)**, semnalăm, de asemenea, o greșeală de dactilografie, în locul sintagmei “**asociațiilor** de proprietari” fiind scris “asociaților de proprietari”.

La textul propus pentru această literă, menționăm însă că “independența de funcționare” a acestor asociații nu are legătură cu prevederile legale privind coproprietatea forțată, întrucât aceste prevederi se referă strict la coproprietari, nu la asociații. Recomandăm reanalizarea textului din această perspectivă.

La **lit.g)**, propunem ca textul să facă vorbire despre sancționarea **proprietarilor**, nu a coproprietarilor, având în vedere că acesta se referă, în prima parte, la asociațiile de proprietari.

La **lit.h)**, propunem revederea referirii la **fondul locativ** al condominiilor, atâta vreme cât acesta nu este definit nici în actul de bază, nici în cadrul prezentei propuneri. Menționăm că expresia „fond locativ” are aici semnificația de totalitate a încăperilor de locuit în cadrul unui condominiu, nicidecum înțelesul consacrat de legislația în vigoare privind locuințele.

Precizăm că, potrivit art.25 din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„În cadrul soluțiilor legislative preconizate trebuie să se realizeze o configurare explicită a conceptelor și noțiunilor folosite în noua reglementare, care au un alt înțeles decât cel comun, pentru a se asigura astfel înțelegerea lor corectă și a se evita interpretările greșite”*.

La **lit.k)**, referirea la politizare/control politic/criterii politice, respectiv la „ingerința neconstituțională în gestiunea internă a asociațiilor de proprietari” nu este pertinentă, motiv pentru care propunem eliminarea acestui text.

7. În ceea ce privește **părțile dispozitive** ale actualelor **pct.2-9**, deoarece acestea vizează intervenții asupra unor subdiviziuni ale aceluiași articol, în speță art.2, pentru o facilă înțelegere a normelor juridice, propunem ca intervențiile legislative să fie comasate într-un singur punct, care să vizeze modificarea în integralitate a articolului amintit, cu următoarea parte dispozitivă:

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

În continuare, se va reda integral textul propus pentru articolul respectiv, urmând ca actualele pct.3-9 să se elimine, iar punctele subsecvente să se renumereze.

Referitor la textul propus pentru **art.2 lit.a)**, din rațiunile expuse la pct.6 supra privitor la textul propus pentru art.1 alin.(3) lit.b), sugerăm reanalizarea normei preconizate sub aspectul definirii acordului de asociere prin prisma calității de **coproprietari** a asociațiilor. Formulăm această sugestie cu atât mai mult cu cât asociația de proprietari este definită în textul propus, la pct.4, pentru art.2 lit.d), din perspectiva calității de proprietari a membrilor săi.

Sugestia este valabilă în **toate cazurile în care, în cadrul propunerii, normele propuse se raportează la calitatea de coproprietari, de exemplu definiția statutului de la art.2 lit.v)** - text propus în cadrul pct.8, textul propus, la pct.19, pentru **art.15 alin.(2)** sau textul propus, la pct.35, pentru **art.48 alin.(1)**.

**8.** La actualul **pct.4**, textul propus pentru **art.2 lit.d)** face vorbire pe de o parte de „asociere **autonomă**”, iar pe de altă parte, de „funcționare **independentă**”, fără să precizeze la ce se raportează autonomia/ independența respectivă. Este necesară o completare a textului în acest sens.

**9.** La actualul **pct.6**, semnalăm că textul propus pentru **art.2 lit.f)**, prin referirea la „condominiu/**imobile**”, nu se corelează cu norma preconizată, la pct.1, pentru art.1 alin.(1), care face vorbire despre asociațiile de proprietari „din cadrul **condominiilor**”, asociații a căror înființare, organizare și funcționare este reglementată de Legea nr.196/2018.

Observația este valabilă și pentru textul propus, la **pct.77**, pentru **art.106**.

Totodată, sugerăm revederea sintagmei „**de regula** prin obținerea unei diplome de absolvire”, aceasta fiind lipsită de claritate.

La **lit.h)**, pentru utilizarea limbajului juridic consacrat de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, propunem ca, în locul sintagmei „proprietatea comună forțată”, să fie folosită fie sintagma „proprietatea comună **pe cote-părți**”, fie sintagma „**coproprietate** forțată”.

Reiterăm această propunere pentru toate situațiile similare.

Totodată, textul este contradictoriu în prima parte, întrucât la început stabilește drept condiție a condominiului existența a **două sau mai multe** proprietăți individuale, pentru ca mai apoi să facă vorbire numai despre **mai multe** locuințe individuale din care trebuie să fie

alcătuită clădirea pentru a ne afla în prezența unui condominiu. În orice caz, redactarea defectuoasă a textului nu îi asigură claritatea, precizia și predictibilitatea care trebuie să caracterizeze o normă. Este necesară revederea sa și reformularea în mod corespunzător.

La **lit.i)**, având în vedere că la **lit.h)** condominiul este definit ca imobil, pentru evitarea unei exprimări tautologice, propunem înlocuirea sintagmei “administrator de imobile (condominii)” cu expresia “administrator de **condominii**”.

În același timp, semnalăm că sintagma “ONG-uri care reprezintă asociațiile de proprietari, conform legii” nu este clară, din redactarea actuală a textului reieșind în mod eronat că cele trei modalități în care poate ființa administratorul - persoană fizică, persoană fizică autorizată și persoană juridică - sunt organizații neguvernamentale.

Prezenta observație este valabilă pentru toate situațiile asemănătoare din cadrul propunerii.

**10.** La actualul **pct.8**, semnalăm că, deși partea dispozitivă vizează și modificarea **lit.o)**, textul acestei litere nu se regăsește printre textele propuse. Este necesară revederea și clarificarea acestui aspect.

La **lit.s)**, pentru folosirea unei terminologii corecte, este necesară înlocuirea expresiei “cote indivize” cu sintagma “cote-**părți** indivize”.

Prezenta observație este valabilă în toate cazurile similare din cadrul propunerii.

**11.** La actualul **pct.10** referitor la textul propus pentru **art.3 alin.(1)**, contextul impune înlocuirea sintagmei “menținerea în stare bună” cu sintagma “menținerii în stare bună”.

**12.** La actualul **pct.11** referitor la textul propus pentru **art.4 alin.(4)**, este necesară înlocuirea sintagmei “unități de proprietate imobiliară” cu sintagma “unități **individuale**”, întrucât **lit.w)** a **art.2** din actul de bază, care definește prima sintagmă, este propusă la abrogare în cadrul **pct.9**. Menționăm că, în locul acesteia, este definită sintagma “unitate individuală” în textul propus pentru **lit.t)** a aceluiași articol.

Totodată, semnalăm că formularea “în baza actului de proprietate” este prea vagă, motiv pentru care sugerăm revederea textului.

În același timp, sugerăm să se analizeze dacă nu este cazul să se prevadă certificarea copiei “conform cu originalul”.

**13.** La actualul **pct.12** referitor la textul propus pentru **art.5**, pentru un plus de rigoare a redactării, propunem ca sintagma „se vor

individualiza în Cartea Funciară Colectivă de pe lângă O.C.P.I. pe cheltuiala proprietarului la care s-a modificat suprafața” să fie înlocuită cu sintagma „se vor individualiza în cartea funciară colectivă **afereantă condominiului**, pe cheltuiala proprietarului **suprafetei modificate**”.

14. La actualul **pct.13** referitor la textul propus pentru **art.8 teza a III-a**, sintagma “primăria de pe raza căreia se află condominiul“, care este incorectă în context, trebuie înlocuită cu sintagma “**primăria pe a cărei rază teritorială se află condominiul**“.

Textul propus pentru **teza finală**, spre deosebire de dispoziția *de lege lata* a alineatului sus-menționat, nu reține obligația asociației de proprietari de a reconstitui cartea tehnică a construcției și/sau a proiectului. Propunem reformularea textului, astfel încât să fie prevăzută această obligație, dar și un termen pentru executarea acesteia, astfel: „În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari **are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cel târziu odată cu realizarea documentației pentru reabilitarea clădirii**”.

15. La actualul **pct.14**, întrucât se preconizează modificarea unui singur alineat al art.10, este necesară eliminarea marcajului „Art.10” din debutul textului propus.

Reiterăm această observație pentru toate situațiile similare din cadrul propunerii.

16. La actualul **pct.16** referitor la textul propus pentru **art.11 alin.(1) teza I**, pentru un limbaj specific normativ, propunem ca sintagma „așa cum a fost definită la art.2 lit.d)” să fie redată sub forma „**astfel cum este definită la art.2 lit.d)**”.

Totodată, la **teza a II-a**, din aceleași rațiuni, propunem înlocuirea cuvântului „prevederile” cu sintagma „prevederile **legale în vigoare**” și eliminarea, în consecință, a sintagmei „precizate de legislația în vigoare” din finalul textului.

17. La actualul **pct.17** referitor la textul propus pentru **art.12**, sintagma „menționat la” se va înlocui cu expresia „**prevăzut la**”, observație valabilă pentru toate situațiile asemănătoare.

18. La actualul **pct.19** referitor la textul propus pentru **art.15 alin.(2)**, sub rezerva observației de la pct.7 supra cu privire la calitatea de coproprietari, propunem înlocuirea sintagmei „se semnează de

coproprietarii ce dețin cel puțin majoritatea cotelor-părți” cu sintagma „se semnează de **majoritatea coproprietarilor**”.

19. La actualul **pct.26** referitor la textul propus pentru **art.28 alin.(1) teza I**, pentru rigoare redacțională, expresia „ale CEx” se va reda sub forma „ale **comitetului executiv**”.

Reiterăm observația și pentru **alin.(4)** al aceluiași articol, **teza I**, unde sintagma „la deiciziile AG și Cex” se va reda sub forma „la **deciziile adunării generale și ale comitetului executiv**”.

Observația este valabilă pentru toate situațiile similare din cadrul propunerii.

20. La actualul **pct.28** referitor la textul propus pentru **art.30 alin.(5)**, pentru utilizarea limbajului specific normelor juridice, propunem ca termenul „orcine” (de altfel, incorect gramatical) să fie înlocuit cu expresia „mandatarul care”.

Semnalăm însă că, în ceea ce privește răspunderea mandatarului proprietarului, sunt aplicabile dispozițiile art.1.373 din Codul civil, potrivit cărora “(1) *Comitentul este obligat să repare prejudiciul cauzat de prepușii săi ori de câte ori fapta săvârșită de aceștia are legătură cu atribuțiile sau cu scopul funcțiilor încredințate. (2) Este comitent cel care, în virtutea unui contract sau în temeiul legii, exercită direcția, supravegherea și controlul asupra celui care îndeplinește anumite funcții sau însărcinări în interesul său ori al altuia*”. Ca urmare, în ipoteza în care se dorește a se reglementa în mod diferit de prevederile Codului civil, acest lucru trebuie exprimat în mod expres, sub forma unei derogări.

Sub rezerva celor arătate mai sus, pentru corectitudinea exprimării, propunem ca sintagma „mandatar al acestuia” să fie redată sub forma „**mandatarul acestuia**”.

21. La actualul **pct.31** referitor la textul propus pentru **art.34 alin.(2)**, întrucât **teza a II-a** este redată de la capăt, putând crea impresia că reprezintă un nou alineat, propunem ca aceasta să fie plasată în continuarea tezei I.

Formulăm aceeași propunere pentru toate toate situațiile similare din cadrul proiectului.

Semnalăm însă că textul propus pentru teza a II-a a alin.(2) al art.34 pare că vine să înlocuiască dispoziția de lege lata a alin.(3) al aceluiași articol, potrivit căruia „**Modificările suprafețelor construite sau utile se comunică președintelui asociației de proprietari și**



*organului fiscal local în termen de 30 de zile de la încheierea lucrărilor și se introduc în cartea tehnică a construcției și în baza de date a asociației, în vederea stabilirii consumurilor corespunzătoare cu noile suprafețe utile”. În cazul în care aceasta a fost intenția de reglementare, partea dispozitivă a pct.31 va reține și modificarea alin.(3), nu doar a alin.(2).*

**22.** La actualul **pct.32** referitor la textul propus pentru **art.35 alin.(2)**, pentru a răspunde exigențelor normative, sintagma „în sensul art.546 din Codul Civil” se va reda sub forma „în sensul **prevăzut la art.546 din Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările ulterioare**”.

**23.** La actualul **pct.33** referitor la textul propus pentru **art.46 alin.(2)**, având în vedere că nu există studii medii în domeniul juridic, propunem revederea textului și reformularea sa în mod corespunzător.

**24.** La actualul **pct.35**, având în vedere că partea dispozitivă vizează intervenții legislative asupra alin.(1) și (3), iar printre textele propuse figurează și alin.(4), este necesară corelarea părții dispozitive cu textul propus pentru acest alineat.

Totodată, întrucât comparativ cu dispoziția *de lege lata* a **alin.(4)**, în textul propus pentru acest alineat a fost eliminată prevederea potrivit căreia **hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii inclusiv pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari**, sugerăm reconsiderarea acestuia. Menționăm că, astfel, norma preconizată lasă neacoperită ipoteza acestei categorii de proprietari.

Întrucât textul propus pentru **alin.(1) al art.48** are o formulare greoaie, propunem revederea acestuia, sub rezerva observației de la **pct.7 supra**, referitoare la calitatea de coproprietari.

**25.** La actualul **pct.36**, pentru respectarea uzanței normative, **partea dispozitivă** se va redacta astfel:

„...Alineatul (2) și alineatul (3) litera h) ale articolului 49 se abrogă”.

**26.** La actualul **pct.37** referitor la textul propus pentru **art.49 alin.(5)**, pentru o exprimare corectă, cuvântul „solicta” se va reda corect, iar sintagma „în maxim 5 zile” din cadrul **tezei a III-a**, se va înlocui cu sintagma „în **termen de maximum 5 zile**”, această din urmă observație fiind valabilă pentru toate situațiile similare.

La **alin.(7)**, pentru înțelegerea normei propuse, este necesară scrierea desfășurată a cuvintelor din cadrul sintagmei „în registrul de PV al AG/Com Ex.”

27. La actualul **pct.40**, pentru corelarea părții dispozitive cu textul propus, sintagma „alineatele se modifică” se va înlocui cu sintagma „alineatele (1) și (2) se modifică”.

28. La actualul **pct.41 partea dispozitivă**, pentru corectitudine gramaticală, cuvântul „litera” se va înlocui cu „literele”.

Observația este valabilă și pentru partea dispozitivă a **pct.43**, cu referire la cuvântul „alineatul”, precum și pentru toate situațiile similare în care ar trebui utilizate forma pluralului.

29. La actualul **pct.42**, pentru a răspunde exigențelor normative, propunem disjungerea **părții dispozitive** în două puncte, redată după următoarele modele:

„...La articolul 55 alineatul (1), literele ș) și u) se modifică și vor avea următorul cuprins:”;

„... Alineatele (3)-(5) și (8) ale articolului 55 se modifică și vor avea următorul cuprins:”.

În continuarea fiecărei părți dispozitive se vor reda textele propuse, eliminându-se marcajul alin.(1) antepus lit.ș).

Referitor la modificarea propusă pentru **lit.u)**, semnalăm că în actul normativ de bază această literă nu există, ultima literă din enumerările alin.(1) fiind lit.t). Prin urmare, în situația în care se urmărește introducerea unei noi litere după lit.t), intervenția legislativă se va reda printr-o parte dispozitivă distinctă, care va avea următoarea redactare:

„... La articolul 55 alineatul (1), după litera t) se introduce o nouă literă, lit.ț), cu următorul cuprins:”.

În continuare, se va reda textul propus pentru noua literă.

Cu privire la actualul text propus pentru **lit.u)**, având în vedere că partea introductivă a art.55 face vorbire despre atribuțiile comitetului executiv, pentru evitarea repetării, sintagma „comitetul executiv” trebuie eliminată.

La **alin.(3)**, pentru rigoarea redactării, propunem înlocuirea sintagmei “și se țin când sunt necesare decizii ale sale” cu sintagma “și se țin când este necesară luarea unei decizii”.

Totodată, semnalăm că sintagma “si in functie de disponibilitaile membrilor“ este lipsită de predictibilitate, motiv pentru care este necesară revederea sa.

La **alin.(8)**, pentru rigoare redacțională, termenul „asociatiti” se va reda corect.

**30.** La actualul **pct.43** referitor la textul propus pentru **art.56 alin.(2)**, pentru corectitudinea exprimării, sintagma „și nu a exista” se va înlocui cu sintagma „atunci când nu există”.

**31.** La actualul **pct.46 partea dispozitivă**, pentru respectarea ordinii literelor alfabetului, propunem înlocuirea sintagmei „litera t)” cu expresia „lit.ș)”.

În consecință, marcajul „t)”, din debutul textului propus, se va înlocui cu „ș)”.

**32.** La actualul **pct.49**, referitor la abrogarea alin.(3) al art.60, semnalăm că alin.(4) și (5) ale aceluiași articol fac trimitere la alineatul supus abrogării, fiind necesară și modificarea dispozițiilor respective.

**33.** La actualul **pct.51** referitor la textul propus pentru **art.63 alin.(3) teza a II-a**, pentru un plus de rigoare în exprimare, sintagma „se comunică la avizier” se va reda sub forma „se comunică **prin afișare** la avizier”.

**34.** La actualul **pct.53**, pentru rigoare normativă, sintagma „alineatele (7), (8), (9), (10) și (11)” se va înlocui cu sintagma „alineatele (7)-(11)”.

**35.** La actualul **pct.64**, în ceea ce privește modificarea alin.(6) și (7) ale art.75, semnalăm că articolul respectiv este structurat în 5 alineate. Prin urmare este necesară revederea acestui punct.

În cazul în care se dorește completarea art.75 cu două alineate, **partea dispozitivă** se va redacta astfel:

„... După alineatul (5) al articolului 75, se introduc două noi alineate, alin.(6) și (7), cu următorul cuprins:”.

Cu privire la soluția preconizată pentru **alin.(7)**, menționăm că aceasta se află în contradicție cu prevederile alin.(4) al aceluiași articol, potrivit căruia „*Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună*”. Este necesară revederea celor două texte în scopul punerii lor de acord.

**36.** La actualul **pct.71**, din considerente de tehnică legislativă, propunem ca **partea dispozitivă** să fie reformulată, astfel:

„... Alineatul (1), alineatul (2) litera b) și alineatul (5) ale articolului 100 se modifică și vor avea următorul cuprins:”.

Din aceleași considerente, marcajele „Art.100” și „Art.2-Alin.(2)” din debutul textelor propuse pentru alin.(1) și lit.b) de la alin.(2) se vor elimina.

La textul propus pentru **alin.(1) al art.100**, semnalăm că trimiterea este eronată, deoarece textul propus pentru art.2 lit.r) și dispoziția *de lege lata* a art.14 nu se referă la asigurarea furnizării/prestării serviciilor de utilități publice. Este necesară revederea textului.

**37.** La actualul **pct.74**, referitor la abrogarea art.102 alin.(1) lit. a), c), e) și n), semnalăm că în cuprinsul alin.(2) al aceluiași articol se fac trimiteri la literele ce urmează a fi abrogate. Pe cale de consecință, este necesară modificarea acestora.

**38.** La actualul **pct.75**, comparativ cu dispoziția *de lege lata* a art.104 alin.(2), textul propus pentru **art.104 alin.(2)** nu mai conține precizarea că respectivele asociații de proprietari “*se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu prevederile*” legii supuse prezentelor intervenții, ceea ce afectează predictibilitatea normei preconizate.

**39.** La actualul **pct.77**, semnalăm că textul propus pentru **art.106** face vorbire despre persoanele **fizice** care îndeplinesc funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007, cu modificările și completările ulterioare, **deținătoare ale unei diplome de absolvire a unui curs de calificare de administrator de condominii**. Or, art.34 alin.(2) din legea sus-menționată conține o singură ipoteză referitor la administratori care dețin o astfel de diplomă, și anume aceea a persoanelor **juridice specializate** și autorizate, persoanele **fizice** regăsindu-se în altă ipoteză, și anume aceea a persoanelor **atestate de către primar**.

Menționăm că, potrivit alineatului amintit anterior, „*Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune*”.

Față de cele de mai sus, este necesară revederea soluției preconizate care, astfel cum este prezentată, este eronată.

**40.** La actualul **pct.78**, menționăm că textul propus pentru **art.107 lit.a)** este imprecis, deoarece nu reiese cu claritate cine elaborează

regulamentul-cadru. Ca atare, propunem completarea normei preconizate cu o precizare în acest sens.

41. Având în vedere amploarea propunerii legislative și numeroasele intervenții legislative preconizate, recomandăm introducerea unui articol care să conțină dispoziția de republicare a actului normativ de bază, în următoarea redactare:

„Art.II. - Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.660 din 30 iulie 2018, cu modificările ulterioare, precum și cu modificările și completările aduse prin prezenta lege, se va republica în Monitorul Oficial al României, Partea I, dându-se textelor o nouă numerotare”.

În cazul în care se va ține cont de această observație, articolul unic va fi marcat ca **art.I**.

ROMANIA  
PREȘEDINȚIE

dr. Dragoș LEIȚESCU

București

Nr. 958/22.11.2019

**O.G. nr. 21/2019**

M. Of. nr. 708/28 aug. 2019

*Ordonanță pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*

928

**L. nr. 196/2018**

M. Of. nr. 660/30 iul. 2018

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

1 promulgată prin D. nr. 588/2018 M. Of. nr. 660/30 iul. 2018

Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

2 modificări prin O.G. nr. 21/2019 M. Of. nr. 708/28 aug. 2019

Ordonanță pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

*termenul prevăzut la art. 106 se prorogă până la data de 1 ianuarie 2021*

*Lege privind Codul civil*

(v. D.I.C.C.J. nr. 4/2013 - M. Of. nr. 226/19 apr. 2013 (art. 396 - 404); D.I.C.C.J. nr. 1/2014 - M. Of. nr. 283/17 apr. 2014; D.I.C.C.J. nr. 2/2014 - M. Of. nr. 411/3 iun. 2014; Decizia I.C.C.J. nr. 12/2015 - M. Of. nr. 678/7 sep. 2015 (art. 1279 alin. (3) teza I și art. 1669 alin. (1))

- |                                    |  |                             |   |
|------------------------------------|--|-----------------------------|---|
| 1 republicare cu renumerotare      |  | M. Of. nr. 505/15 iul. 2011 |   |
|                                    | Lege privind Codul civil   |                             |   |
| 2 modificări prin                  | L. nr. 60/2012   | M. Of. nr. 255/17 apr. 2012 | <i>modifică art. 658</i>  |
|                                    | Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil         |                             |   |
| 3 rectificare                      |  | M. Of. nr. 246/29 apr. 2013 | <i>rectifică art. 297 alin. (2) teza a doua</i>   |
|                                    | RECTIFICARE  |                             |   |
| 4 modificări prin                  | L. nr. 138/2014  | M. Of. nr. 753/16 oct. 2014 | <i>modifică art. 1112, art. 2445 alin. (1), art. 2504 alin. (1)</i>   |
|                                    | Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe                  |                             |   |
| 5 modificări prin                  | O.U.G. nr. 1/2016  | M. Of. nr. 85/4 feb. 2016   | <i>modifică art. 2445 alin. (1)</i>   |
|                                    | Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe   |                             |   |
|                                    | aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 17/2017   | M. Of. nr. 196/21 mar. 2017 |   |
| 6 modificări prin                  | L. nr. 17/2017   | M. Of. nr. 196/21 mar. 2017 | <i>modifică art. 2445 alin. (1)</i>   |
|                                    | Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 1/2016 pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe |                             |   |
| 7 admisă excepție de neconst. prin | D.C.C. nr. 534/2018  | M. Of. nr. 842/3 oct. 2018  | <i>art. 277 alin. (2) și (4) sunt constituționale în măsura în care permit acordarea dreptului de ședere pe teritoriul statului român, în condițiile stipulate de dreptul european, soților- cetățeni ai statelor membre ale Uniunii Europene și/sau cetățeni ai statelor terțe - din căsătoriile dintre persoane de același sex, încheiate sau contractate într-un stat membru al Uniunii Europene</i> |
|                                    | Decizia nr. 534 din 18 iulie 2018 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 277 alin. (2) și (4) din Codul civil   |                             |   |