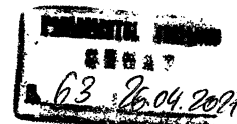




PRIM MINISTRU

745
1304 2021



Doamnă președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție și în temeiul art. 25 lit. (b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Guvernul României formulează următorul:

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind modificarea și completarea articolului 75 din Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor nr. 196/2018*, inițiată de domnul deputat PNL Florin Roman (**Bp.18/2021, L63/2021**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 75 din *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*, propunându-se ca asociațiile de proprietari să hotărască exceptarea copiilor, până la împlinirea vârstei de 3 ani, de la plata cheltuielilor asociației de proprietari.

II. Observații

1. Din cuprinsul *Expunerii de motive* nu rezultă cu claritate cerințele care reclamă intervenția normativă și nici intenția de reglementare, efectele pe plan juridic care se urmăresc a se obține în urma modificării propuse,

lipsind elementele de motivare prevăzute de art. 31 alin. (1) lit. a) din *Legea nr. 24/2000*¹.

În ceea ce privește categoriile de cheltuieli² de la care se propune exceptarea, învederăm că acestea sunt neclare, fiind necesară nominalizarea expresă a literelor de la art. 75 alin. (2) din *Legea nr. 196/2018* ce se au în vedere, deoarece nu toate categoriile de cheltuieli prevăzute de norma legală ante menționată au criteriu numărul de persoane ce locuiesc în imobil.

2. În conformitate cu prevederile art. 75 alin. (1) și (2) din *Legea nr. 196/2018*,

„(1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

(2) Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele:

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.”

Astfel, alineatul la care se face trimitere prin prezenta inițiativă legislativă cuprinde enumerarea tuturor tipurilor de cheltuieli ale asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale.

În conformitate cu prevederile art. 82 alin. (1) din *Legea nr. 196/2018*, *„cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau*

¹ Privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

² În *Expunerea de motive* se face vorbire despre „lumina electrică de pe holuri” și folosirea liftului de către copiii cu vârsta de până la 3 ani.

desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare”.

În concluzie, singurele cheltuieli de la care pot fi exceptate unele categorii de persoane sunt cheltuielile care sunt repartizate proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu.

Având în vedere aspectele menționate, pentru claritatea normei și pentru corecta punere în aplicare a acesteia, propunem exceptarea copiilor, până la împlinirea vârstei de 3 ani, de la cheltuielile care se repartizează proporțional cu numărul de persoane, respectiv de la cheltuielile prevăzute la art. 82 din *Legea nr. 196/2018*.

Totodată, precizăm că din formularea normei propuse nu reiese dacă măsura este de natură a se implementa obligatoriu la nivel general sau dacă reprezintă o exprimare a voinței adunării generale a proprietarilor membri ai asociației de proprietari. În același timp, dacă se utilizează sintagma „*hotărâsc*”, aceasta presupune luarea unei decizii și exprimarea unui acord de voință a proprietarilor, potrivit legislației în vigoare. În acest sens, semnalăm faptul că, așa cum este formulată propunerea de completare a art. 75 din *Legea nr. 196/2018*, aceasta poate fi interpretată ca fiind o normă imperativ-onerativă, de la care subiectul de drept nu poate deroga, instituindu-se astfel obligația acestora de a avea o anumită conduită, fapt ce contravine libertății de exprimare a voinței proprietarilor, membri ai asociației de proprietari.

Cu toate acestea, având în vedere tendința de scădere a natalității și necesitatea încurajării creșterii acesteia prin reglementarea unor măsuri care să degreveze familiile cu copii de la unele cheltuieli ale asociației de proprietari, considerăm justificată adoptarea unei abordări generale (imperativ onerativă), exceptând de la plata cheltuielilor pe număr de persoane toți copiii în vârstă de până la 3 ani, evitând astfel situațiile în care, în funcție de hotărârea adunării generale, la unele asociații aceștia să fie exceptați, iar în alte cazuri să nu fie.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem introducerea reglementării avută în vedere prin prezenta inițiativă legislativă la art. 82 din *Legea nr. 196/2018*, după cum urmează:

„Articol unic - La articolul 82, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alineatul 6, cu următorul cuprins:

(6) Copii, până la împlinirea vârstei de 3 ani, sunt exceptați de la plata cheltuielilor repartizate după numărul de persoane.”.

În cazul în care legiuitorul consideră oportună instituirea unei norme permissive, astfel încât luarea deciziei de către adunarea generală a asociației de proprietari, cu privire la exceptarea copiilor de la plata cheltuielilor pe număr de persoane, să fie de la caz la caz, propunem introducerea acestei reglementări după cum urmează:

„Articol unic - La articolul 82, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alineatul 6, cu următorul cuprins:

(6) Adunarea generală a asociației de proprietari poate hotărî exceptarea copiilor, până la împlinirea vârstei de 3 ani, de la plata cheltuielilor repartizate după numărul de persoane.”.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul susține adoptarea acestei inițiative legislative cu observații și propuneri.**

Cu stimă,

~~Florin-Vasile CÎTU~~

~~PRIM-MINISTRU~~

**Doamnei senator Anca Dana Dragu
Președintele Senatului**