



CONSILIUL LEGISLATIV

Biroul permanent al Senatului

Bp. 507, 29.10.2024

Biroul permanent al Senatului

583, 11.11.2024

AVIZ

**referitor la propunerea legislativă pentru completarea art. 4
din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și
funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea
condominiilor**

Analizând propunerea legislativă pentru completarea art. 4 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (b507/02.10.2024), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/4140/07.10.2024 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D1078/08.10.2024,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect completarea art. 4 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, cu un nou alineat, alin. (3¹), prin care să se stabilească faptul că „Asociațiile de proprietari pot încheia polițe de asigurare pentru părțile comune din condominii”.

Potrivit Expunerii de motive, soluția legislativă este argumentată prin faptul că „În condominii există spații proprietate privată și spații comune. Spațiile comune pot fi casa scării, lifturile, balcoanele, locurile de depozitare a tomberoanelor, subsolurile, boxele de subsol,

spălătoriile, uscătoriile, terasele de deasupra blocului, birourile administratorilor etc. Pentru aceste spații comune, se propune introducerea în lege a posibilității de încheiere de asigurare de asociațiile de proprietari”.

2. Prin conținutul său normativ, proiectul face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea dispozițiilor art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Menționăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Semnalăm că alte trei propuneri legislative care au ca obiect intervenții de modificare, respectiv de completare a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, (b506/02.10.2024), (b508/02.10.2024) și (b509/02.10.2024) au fost transmise de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/4140/07.10.2024, concomitent cu prezenta propunere legislativă, fiind în curs de avizare.

Pentru o sistematizare unitară a legislației, recomandăm dezbateră concomitentă a propunerilor, în vederea adoptării unui singur act normativ.

5. Referitor la **Expunerea de motive**, semnalăm că soluțiile pe care le cuprinde noua reglementare trebuie să fie **temeinic fundamentate**, luându-se în considerare **interesul social, politica legislativă a statului român și cerințele corelării cu ansamblul reglementărilor interne**.

În concordanță cu aceste deziderate, dispozițiile art. 31 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, impun ca **instrumentul de motivare** să prezinte cerințele care reclamă intervenția normativă - cu referire specială la insuficiențele și neconcordanțele reglementărilor în vigoare, principiile de bază și finalitatea reglementării propuse, cu evidențierea elementelor noi – și să cuprindă secțiuni distincte privind **impactul financiar asupra bugetului general consolidat, impactul asupra sistemului juridic, subliniind implicațiile asupra legislației în vigoare, consultările derulate în vederea elaborării prezentei propuneri**, precum și **măsurile de implementare** pe care le presupune aplicarea noului act normativ.

6. Referitor la soluția legislativă preconizată pentru **art. 4 alin. (3)¹**, semnalăm că expresia „*pot încheia polițe de asigurare*” nu instituie obligații în sarcina asociațiilor de proprietari, rămânând la aprecierea entităților anterior menționate în ce măsură vor pune în aplicare dispozițiile preconizate. Astfel, norma este contrară dispozițiilor art. 8 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră, prin **modul de exprimare, actul normativ trebuie să asigure dispozițiilor sale un caracter obligatoriu**.

Caracterul pur declarativ al soluției legislative preconizate, prin care nu se constituie în mod efectiv drepturi și obligații, este de natură să determine ambiguități cu privire la efectele pe care legea le-ar putea produce. Or, de esența unei legi, ca act juridic al Parlamentului, este însuși caracterul normativ al acesteia, iar nu unul eminamente declarativ, lipsit de efecte juridice.

Totodată, semnalăm că trebuie aplicate dispozițiile art. 13 lit. a) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât proiectul de act normativ trebuie corelat cu prevederile actelor normative de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 2201 alin. (2) teza I din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „**Încheierea contractului de asigurare se constată prin polița de asigurare**”.

Ca urmare, polița de asigurare are doar rol de **înscris constatator al încheierii contractului de asigurare**, în sensul desemnat prin sintagma *instrumentum probationis*¹.

7. Sub rezerva însușirii observațiilor de la pct. 6 *supra*, semnalăm că propunerea legislativă poate fi îmbunătățită și din punctul de vedere al respectării normelor de tehnică legislativă, fiind necesară reformularea **părții dispozitive a articolului unic**, astfel:

„**Articol unic.** - *La articolul 4 din 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*

¹ Precizăm că, potrivit prevederilor art. 2200 alin. (1) teza I din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „*Pentru a putea fi dovedit, contractul de asigurare trebuie să fie încheiat în scris.*”.

ulterioare, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin. (3¹), cu următorul cuprins:”.

8. În aplicarea dispozițiilor art. 26 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm ca proiectul de act normativ să cuprindă soluții legislative pentru situații tranzitorii, în cazul în care prin noua reglementare sunt afectate raporturi sau situații juridice născute sub vechea reglementare, dar care nu și-au produs în întregime efectele până la data intrării în vigoare a noii reglementări.

PRESEDINTE

Florin IORDACHE

București
Nr. 1092/28.10.2024

D1048/2024

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*
 aprobată cu modificări prin L. nr. 294/2020 M. Of. nr. 1266/21 dec. 2020
3. modificări prin L. nr. 294/2020 M. Of. nr. 1266/21 dec. 2020
 Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 21/2019 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 2022*