

PARLAMENTUL ROMÂNIEI SENAT

Comisia pentru Administrație Publică,
Organizarea Teritoriului și
Protecția Mediului
Nr.XXX/158/06.06.2006

Comisia juridică, de numiri,
disciplină, imunități și validări
Nr.XIX/226/06.06.2006

RAPORT COMUN ÎN DIVERGENȚĂ la **Propunerea legislativă - Legea Proprietății Comune**

Cu adresa nr. **L237/2006**, Comisia pentru administrație publică, organizarea teritoriului și protecția mediului împreună cu Comisia juridică, de numiri disciplină, imunități și validări au fost sesizate în fond pentru dezbateră și adoptarea raportului la **Propunerea legislativă - Legea Proprietății Comune**, inițiată de domnul deputat Cezar Preda din partea Grupului parlamentar PD.

Propunerea legislativă a fost dezbătută în mai multe ședințe. La data de 6 aprilie a.c., cele două comisii *au transmis* Guvernului României – Departamentul pentru relația cu Parlamentul *un set de amendamente* formulate de senatori ai Grupului parlamentar Dreptate și Adevăr (P.N.L-P.D), *prin care au fost reținute observațiile cuprinse în punctul de vedere al Guvernului. La data de 15.05 a.c a fost înregistrat la Senat, noul punct de vedere al Guvernului prin care susține adoptarea propunerii legislative*, cu noi observații și propuneri care au fost cuprinse în anexa cu amendamente admise.

Pe parcursul mai multor ședințe, **Comisia pentru administrație publică** a analizat și dezbătut propunerea legislativă și **a hotărât cu unanimitate de voturi să adopte raport de admitere**, cu **45 amendamente admise** cuprinse în anexa nr. 1 și **2 amendamente respinse**, cuprinse în anexa nr. 2.

Comisia juridică a hotărât cu **unanimitate de voturi respingerea** acestei propuneri legislative.

În urma discuțiilor, **cele două comisii nu au putut ajunge la un punct de vedere comun, pozițiile acestora rămânând divergente.**

Prezenta propunere legislativă are ca obiect reglementarea aspectelor juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, inclusiv în cazul

celor care au structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, propunându-se spre abrogare dispozițiile actelor normative care reglementează aceste aspecte.

Finalitatea măsurilor propuse constau în asigurarea unui control eficient asupra celor îndrituiți să gestioneze fondurile asociațiilor de proprietari, cu respectarea principiilor proporționalității, a celerității acoperirii prejudiciului, a prevalenței interesului general al proprietarilor în detrimentul interesului personal al reprezentantului acestora, a echității distribuției răspunderilor, precum și a responsabilizării.

Comisia juridică își motivează soluția de respingere pe următoarele considerente:

Inițiativa legislativă reprezintă de fapt un mixaj al prevederilor Legii nr.114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordonanței Guvernului nr.85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, acte normative care în prezent reglementează organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Inițiatorul propune promovarea unei legi speciale pentru reglementarea unor spețe întâlnite în practica organizării și funcționării asociațiilor de proprietari și nu proprietatea comună în general.

De altfel, inițiatorul introduce un capitol privind rolul administrației publice locale și centrale, limitând prin textul propus rolul acesteia pentru consolidarea, reabilitarea și modernizarea clădirilor de locuințe, precum și angajarea de credite în acest scop și acordarea de facilități speciale. Aceste propuneri se regăsesc în prevederile Ordonanței Guvernului nr.20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Propunerea legislativă încalcă prevederile art.14-15 ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, potrivit cărora în procesul de legiferare trebuie evitată instituirea aceluiași reglementări în două sau mai multe acte normative.

La dezbaterile Comisiei Juridice au participat reprezentanții Ministerului Administrației și Internelor care au susținut respingerea propunerii legislative.

S-a primit **aviz favorabil** de la Consiliul Legislativ, cu observații și propuneri care au fost însușite de inițiator și Comisia pentru Administrație Publică, și punctul de vedere al Guvernului prin care **sustine** adoptarea propunerii legislative, sub rezerva însușirii unor propuneri și observații, ce au fost incluse, de asemenea, în anexa cu amendamente admise de către Comisia pentru Administrație Publică.

În raport cu obiectul de reglementare, **propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare** și urmează a fi adoptată potrivit prevederilor art.76 alin.(2) din Constituția României.

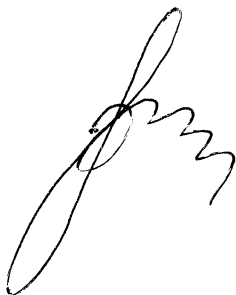
Potrivit prevederilor art. 75 alin. (1) din Constituție și art. 88 alin. (7) pct. 1 din Regulamentul Senatului, aprobat prin Hotărârea Senatului nr. 28 din 25 oct. 2005, propunerea legislativă urmează a fi **adoptată** de Senat în calitate de primă Cameră sesizată.

Având în vedere situația de divergență între comisiile sesizate în fond, urmează ca plenul Senatului să adopte una dintre variantele propuse (**Raport de admitere**, cu 45 amendamente admise, sau **Raport de respingere**)

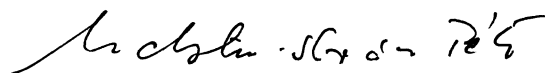
PREȘEDINTE
Senator Dan Cârlan



SECRETAR
Senator Aurel Simionescu



PREȘEDINTE
Senator Eckstein Kovacs Peter



SECRETAR
Senator Valentin Dinescu



Comisia pentru administrație publică, organizarea teritoriului și protecția mediului

Nr. XXX/158/06.06.2006

Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări

Nr.XIX/126/06.06.2006

Anexa 1 – Amendamente admise la propunerea legislativă privind Legea Proprietății Comune

Nr. crt	Textul Propunerii legislative	Textul amendamentului	Motivare
1.	Titlu: Legea proprietății Comune	Titlu: Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	Pentru o mai bună formulare în raport cu obiectul principal de reglementare.
2.	Reglementarea cadrului general de exploatare și administrare a clădirilor de locuințe are la bază următoarele principii: Accesul liber și neîngrădit la locuință este un drept al fiecărui cetățean. Proprietatea este garantată de Constituția României și determină proprietarilor drepturi și obligații. Exploatarea și administrarea clădirilor de locuințe constituie o necesitate obiectivă de interes național pe termen mediu și lung sub supravegherea și controlul administrației publice centrale și locale.	Se elimină.	Pentru respectarea uzanțelor normative în cazuri similare.
3.	CAPITOLUL 1 Dispoziții generale, definiții	CAPITOLUL I Dispoziții generale, definiții	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă.

4.	Art. 1. - Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice de stat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât cea de locuință.	Art. 1. - Prezenta lege 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, private și/sau de stat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât cea de locuință.	Pentru a se respecta normele de tehnică legislativă
5.	Art. 3. - Termenii utilizați în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles: a) Prin clădire-bloc de locuințe-condominium se înțelege o proprietate imobiliară formată din proprietăți individuale definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință și proprietatea comună indiviză. b) Prin proprietate individuală se înțelege apartamentul, fie spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în această lege sau în acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominium trebuie să fie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.	Art. 3.- În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație: a) <i>clădire-bloc de locuințe-condominium:</i> proprietate imobiliară formată din proprietăți individuale definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință și proprietatea comună indiviză. b) <i>proprietate individuală:</i> apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în această lege sau în acordul de asociere, drepturile de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominium trebuie să fie considerate în același mod ca și drepturile de proprietate asupra altor proprietăți imobiliare.	Pentru unitate în redactarea actelor normative. Pentru unitate în redactarea actelor normative și respectarea exigențelor de tehnică legislativă.

c) Prin proprietate comună se înțelege toate părțile dintr-un condominiu, care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. d) Prin cota-parte indiviză se înțelege cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale. e) Prin proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului, se înțelege persoana fizică sau juridică, privată sau de stat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu. f) Prin asociație de proprietari se înțelege organizația privată a majorității proprietarilor dintr-un condominiu. g) Prin acord de asociere se înțelege actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia. h) Prin cheltuieli ale asociației de proprietari se înțelege cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația și/sau întreținerea proprietății comune precum și cheltuielile cu serviciile cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.	c) <i>proprietate comună</i> : toate părțile dintr-un condominiu, care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. d) <i>cota-parte indiviză</i>: cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale. e) <i>proprietar</i> al spațiului, respectiv al apartamentului : persoana fizică sau juridică, privată sau de stat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu. f) <i>asociație de proprietari</i>: organizația privată a majorității proprietarilor dintr-un condominiu. g) <i>acord de asociere</i> : actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia. h) <i>cheltuieli ale asociației de proprietari</i> : cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația și/sau întreținerea proprietății comune precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.
--	---

	h) Prin <i>cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari</i> se înțelege obligația de plată a proprietarului. i) Prin <i>atestat se înțelege</i> actul care atestă calitatea pe care o deține o persoană	Lit.h) va deveni litera i) i) <i>cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari</i> : obligația de plată a proprietarului. Lit.i) va deveni litera j) j) <i>atestat</i> : actul care atestă calitatea pe care o deține o persoană	Pentru respectarea ordinii enumerării
6.	CAPITOLUL 2 Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	CAPITOLUL II Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă.

7.	Art. 6. Acordul de asociere trebuie să conțină:	După alin.(2) al art.6. se introduce un nou alineat, alin.(3) cu următorul conținut: Art. 6. (3) Acordul de asociere trebuie să conțină:	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă, acest alineat reglementând o singură ipoteză juridică. Renumerotare
8.	Art. 8. Pentru amendarea sau modificarea statutului sau a acordului de asociere este necesar 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari. Orice amendare sau modificare se va înregistra la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.	Art. 8. alin.(1) Pentru amendarea sau modificarea statutului sau a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari. alin.(2) Orice amendare sau modificare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă, fraza a doua va fi redactată cu alineat.
9.	CAPITOLUL 4 Drepturile și obligațiile proprietarilor	CAPITOLUL III Drepturile și obligațiile proprietarilor	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă.
10.	CAPITOLUL 5 Organizarea și funcționarea asociației de proprietari	CAPITOLUL IV Organizarea și funcționarea asociației de proprietari	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă

11.	Art. 22. – Deponentul garanției menționate în dispozițiile art.21 (2) nu poate dispune în nici un mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea condițiilor: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent, de către Adunarea Generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate în art.21 (1) și (3) alin 2.	Art. 22. – Deponentul garanției menționate în dispozițiile art.21 alin.(2) nu poate dispune în nici un mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent, de către Adunarea Generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate în art.21 alin.(1) , alin(2) și alin. (3).	Pentru o mai corectă redactare
12.	Art.23. alin.(5) Proprietarii trebuie să anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.	Art.23. alin. (5) Proprietarii trebuie să anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.	Pentru o exprimare mai adecvată
13.	Art. 24. – (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (50% + 1) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.	Art. 24. – (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.	Pentru o exprimare mai adecvată

14.	Art. 25. alin. (2) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de 50% + 1 din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată.	Art. 25. alin. (2) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată.	Pentru o exprimare mai adecvată
15.	Art. 26. - Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere al asociației de proprietari sau este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 90 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care suspendarea acesteia.	Art. 26. - Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere al asociației de proprietari sau este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 90 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.	Deoarece anularea hotărârii nelegale nu se dispune în cursul litigiului, fiind chiar obiectul acțiunii respective. Autor: Senator Marin Bobeș Prevederile tezei a treia sunt superflue
16.	Comitetul executiv și președintele asociației de proprietari anularea acesteia. Instanța de judecată va dispune, la cerere, măsuri cu privire la efectele produse începând cu data aplicării hotărârii în cauză.	Se elimină	Deoarece Capitolul V nu este structurat pe secțiuni se elimină sintagma Comitetul executiv și președintele asociației de proprietari scrisă după art.28

17.	Art. 30.alin. (2) Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de 50%+ 1 din numărul membrilor săi.	Art. 30.alin. (2) Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.	Pentru o exprimare mai adecvată
18.	Art. 31 alin. (2) Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate lua sau propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile din asociația de proprietari conform prevederilor legale și statutare.	Art. 31 alin. (2) Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate lua sau propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile din asociația de proprietari conform prevederilor legale și statutare.	Pentru fluența frazei
19.	Art. 32. alin. (2) Pentru neîndeplinirea cerințelor art.21 precum și a atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a prejudiciile create proprietarilor în mod deliberat.	Art. 32. alin. (2) Pentru neîndeplinirea cerințelor art.21 precum și a atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a prejudiciile create proprietarilor în mod deliberat.	Pentru coroborarea cu Codul Muncii.
20.	Cenzorii	Se elimină	Deoarece Capitolul V nu este structurat pe secțiuni se elimină sintagma Cenzorii situată după art.32

21.	Art.33. – (1) Cenzorii asociației de proprietari au, în principal, următoarele atribuții: (2) Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați în baza unui mandat conform hotărârii generale a proprietarilor la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli. (3) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, juridic și material, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile create proprietarilor în mod deliberat.	Art.33. – (1) Comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții: (2) Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați în baza unui contract de mandat conform hotărârii adunării generale a proprietarilor la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli. (3) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile create proprietarilor în mod deliberat.	Pentru o redactare corectă Pentru coroborarea cu Codul Muncii
22.	Art. 34. – alin (2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice sau încheie contracte cu persoane juridice specializate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.	Art. 34. – alin (2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestare 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.	Pentru o mai bună reglementare.
23.	CAPITOLUL 6	CAPITOLUL V	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă

	Administarea în asociația de proprietari	Administarea în asociația de proprietari	
24.	Art. 35. - (1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice care au calitatea de administrator de imobile în condițiile prevăzute de art. 21. (2) și art.22., fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari sau care au activitate principală "administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract" în condițiile prevăzute de art. 21. (2) și art.22.	Art. 35. - (1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice care au calitatea de administrator de imobile în condițiile prevăzute de art. 21. alin. (2) și art.22., fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari sau care au activitate principală "administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract" în condițiile prevăzute de art. 21. alin. (2) și art.22.	Pentru o redactare corectă
25.	Art. 35. - (1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice care au calitatea de administrator de imobile în condițiile prevăzute de art. 21. (2) și art.22., fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari sau care au activitate principală "administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract" în condițiile prevăzute de art. 21. (2) și art.22.	Art. 35. - (1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestare pentru funcția de administrator de imobile în condițiile prevăzute de art. 21. (2) și art.22., fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari sau care au activitate principală "administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract" în condițiile prevăzute de art. 21. (2) și art.22.	Introducerea corelativă a prevederilor art.34, privitoare la condiția „atestării” administratorului, ca o condiție <i>sine qua non</i> , de exercitare a acestei calități

26.	Art. 36. – Obligațiile celor care administrează sunt, în principal, următoarele: a) ... b) ... c) ... d) ... e) ... f)	Art. 36. – Administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții: Nemodificat Nemodificat Nemodificat Nemodificat Nemodificat Nemodificat	Pentru rigoarea și claritatea normei
27.	Art. 37. - Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și de calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului asociției de proprietari ofertele agenților economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare.	Art. 37. - Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și de calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare.	Pentru corelarea cu OUG 17/2005.
28.	Art. 38. - Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, persoanele fizice administratorii de imobile, pot încheia de polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu	Art. 38. - Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile, persoanele fizice și persoanele juridice, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu	Pentru redactare corectă.

	privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.	acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.	
29.	CAPITOLUL 7 Cheltuielile asociației de proprietari	CAPITOLUL VI Cheltuielile asociației de proprietari	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă
30.	Art. 51.alin. (3) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. 1 și 2 sunt scutite de taxa de timbru.	Art. 51.alin. (3) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) și (2) sunt scutite de taxa de timbru.	Pentru o corectă redactare.
31.	Art. 52. – Statul român, prin instituțiile de specialitate ale administrației publice locale sau centrale, are obligația să stabilească condițiile și procedurile pentru consolidarea, reabilitarea și modernizarea clădirilor de locuințe.	Se elimină	Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 republicată cu modificările și completările ulterioare prevede, în mod expres, aceste prevederi.

32.	Art. 53. – (1) Pentru credite a căror valoare depășește suma de 50.000 euro, angajate de asociația de proprietari în scopul consolidării, reabilitării și modernizării clădirii de locuințe autoritatea publică locală va acorda proprietarilor reduceri sau scutiri la plata impozitului pe clădire. (2) Pentru contractele ce privesc lucrări de consolidare, reabilitare sau modernizare a clădirilor de locuințe ce depășesc valoarea de 50.000 euro Ministerul Finanțelor Publice va acorda, prin Ordin al ministrului, reduceri la plata T.V.A. de cel puțin 50%.	Se elimină	Din discuțiile avute, s-a impus concluzia eliminării procentului de 50% privind reducerile la plata TVA, deoarece normele comunitare în domeniu stabilesc niște marje minimale și maxime de reduceri la plata TVA, precum și niște categorii de produse vizate, astfel încât această operațiune să nu fie interpretată ca „ajutor de stat” în sensul jurisprudenței Curții Europene de Justiție
33.	Art. 54. – (1) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București pot sprijini activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. (2) Consiliile locale pot crea în cadrul aparatului propriu un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.	Art. 54. – (1) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București sprijină activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. (2) Consiliile locale organizează în cadrul aparatului propriu un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.	Pentru reducerea numărului de acțiuni, fără motive temeinice, ale asociațiilor/membrilor asociațiilor de proprietari în fața instanțelor judecătorești, consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București să le sprijine, în mod imperativ. Autor: Senator Gheorghe Funar
34.	Art. 55. – (1) Compartimentele specializate înființate în cadrul autorității publice locale vor îndruma și vor sprijini proprietarii pentru a se constitui în asociații de proprietari. (2) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București vor îndruma și vor	Art. 55. – (1) Compartimentele specializate înființate în cadrul autorității publice locale îndrumă și sprijină proprietarii pentru a se constitui în asociații de proprietari. (2) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București îndrumă și	Autor: Senator Gheorghe Funar Pentru a se respecta normele de tehnică legislativă

	sprijini asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor locale ce le revin asupra proprietății comune.	sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor locale ce le revin asupra proprietății comune.	
35.	Art. 56. - Compartimentele special înființate în cadrul autorității publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local, pot atesta persoane fizice care au calitatea de administrator de imobile. Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari. Atestarea se face de către o comisie formată din 3 membri, specialiști din cadrul compartimentului specializat.	Art. 56. alin.(1) Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local. Alin.(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari. Se elimină	
36.	Art. 57. - Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, pot exercita controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari cu autorizare din partea Ministerului Finanțelor Publice prin Ordin al Ministrului Finanțelor Publice.	Art. 57. - Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari din oficiu sau la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.	

37.	CAPITOLUL 9 Sanctiuni	CAPITOLUL VIII Sanctiuni	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă
38.	Art. 58. - (1) Constituie contravenție, dacă nu este săvârșită în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune, următoarele fapte: a) neaplicarea prevederilor prezentei legi sau neluarea de către proprietari a măsurilor de organizare cu privire la proprietatea comună;	Art. 58. - (1) Constituie contravenție următoarele fapte (1): Eliminat a) neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă,	OG nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare, statuează în art.1 că legea contravențională apără valorile sociale care nu sunt ocrotite de legea penală. Autor: Senator Marin Bobeș Prevederea este formulată într-o formă mult prea generală Renumerotare Autor: Senator Marin Bobeș

	c)...h) (2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3000 lei; contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1000 lei, contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. e) și f), cu amendă de la 2500 lei la 5000 lei iar contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. g) și h), cu amendă de la 2500 lei la 5000 lei. Art. 59. - Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcute la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se vor face de către persoanele împuternicite de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, de Ministerul Administrației și Internelor, de Ministerul Justiției, de primari sau de împuterniciții acestora .	telefonie, etc) pe toată durata existenței acestora. b)...g) Nemodificat (2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează: a) faptele de la lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 RON la 3000 RON; b) fapta de la lit. d), cu amendă de la 200 RON la 1000 RON, c) faptele de la lit. e),f),g) și h), cu amendă de la 2500 RON la 5000 RON art.59 devine alin.(4) al art.58, cu următoarul conținut: (4) Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcute la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se vor face de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții, de Ministerul Administrației și Internelor, de primari sau de împuterniciții acestora.	Renumeroare În vederea respectării exigențelor normative și a Legii nr.348/2004 privind denominarea monedei naționale, cu modificările și completările ulterioare. Deoarece există legătură tematică între art.58 și art.59
--	---	--	--

39.		Se introduce un nou articol, art.59, cu următorul conținut: Art.59 – Prevederile art.58 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare.	Pentru armonizarea legislativă.
40.	CAPITOLUL 10 Dispoziții tranzitorii și finale	CAPITOLUL IX Dispoziții tranzitorii și finale	Pentru respectarea normelor de tehnică legislativă
41.	Art. 61. - Dispozițiile cuprinse în prezenta lege se aplică tuturor proprietarilor din clădirile cu locuințe, privați sau de stat, inclusiv proprietarilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință	Se elimină	Norma de la art.61 este reglementată și la art.1. Celelalte articole se renumerează
42.	Art. 63. Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Justiției, Ministerul Finanțelor Publice și Ministerul Administrației și Internelor vor elabora, în termen de 30 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial al României, partea I a prezentei legi, normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.	Art. 62. În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Administrației și Internelor, împreună cu Ministerul Finanțelor Publice, Ministerul Muncii, Solidarității Sociale și Familiei, Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ministerul Justiției vor elabora și supune spre adoptare Guvernului	Elaborarea Normelor metodologice de aplicare a legii este necesar să rămână în sarcina MAI deoarece este o activitate de natura serviciilor

		normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.	
43.	Art. 64. - Prezenta lege intră în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia în Monitorul Oficial al României, <u>Partea I.</u>	Art. 63. - Prezenta lege intră în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României.	Pentru respectarea Legii nr.202/1998 privind organizarea Monitorului Oficial al României.
44.	Art. 65. - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: ·cap. IV, art. 64 și 69 și anexa nr. 2 a Legii nr. 114/1996, republicată în 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 331 din 25 noiembrie 1997; ·Art. I pct. 8, 9, 10, pct. 17-34 și art. II din Legea nr. 145/1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 439 din 09 septembrie 1999; ·Ordonanța Guvernului României nr. 85/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 544 din 01 septembrie 2001; ·Legea nr. 234/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 296 din 30 aprilie 2002; ·Hotărârea Guvernului României nr. 400/2003, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 311 din 08 mai	Art. 64. - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: cap. IV, art. 64 și 69 și anexa nr. 2 a Legii nr. 114/1996, republicată în 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Guvernului nr.85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr.554 din 1 septembrie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr.234/2002, precum și orice alte dispoziții contrare.	Pentru respectarea exigențelor normative.

	2003; ·Hotărârea Guvernului României nr. 1.386/2003, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 863 din 04 decembrie 2003; - orice alte dispoziții contrare prevederilor prezentei legi.		
45.	Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din.....cu respectarea prevederilor art.76 alin (1) din Constituția României. Președinte Camerei Deputaților Această lege a fost adoptată de Senat în ședința dincu respectarea prevederilor art. 76 alin (1) din Constituția României. Președinte Senatului	Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din.....cu respectarea prevederilor art.76 alin (1) din Constituția României. Președinte Camerei Deputaților Se elimină	

Comisia pentru administrație publică, organizarea teritoriului și protecția mediului

Nr. XXX/158/06.06.2006

Anexa 2 – Amendamente respinse la propunerea legislativă privind Legea Proprietății Comune

Nr. crt	Textul Propunerii legislative	Textul amendamentului	Observații
1.	Art. 52. – Statul român, prin instituțiile de specialitate ale administrației publice locale sau centrale, are obligația să stabilească condițiile și procedurile pentru consolidarea, reabilitarea și modernizarea clădirilor de locuințe.	Art. 52. – Statul român, prin instituțiile de specialitate ale administrației publice locale sau centrale, are obligația să stabilească condițiile și procedurile pentru consolidarea, reabilitarea și modernizarea clădirilor de locuințe, asigurând finanțarea a 33% din costul lucrărilor.	Autor: Senator Gheorghe Funar
2.	Art. 53. – (1) Pentru credite a căror valoare depășește suma de 50.000 euro, angajate de asociația de proprietari în scopul consolidării, reabilitării și modernizării clădirii de locuințe autoritatea publică locală va acorda proprietarilor reduceri sau scutiri la plata impozitului pe clădire. (2) Pentru contractele ce privesc lucrări de consolidare, reabilitare sau modernizare a clădirilor de locuințe ce depășesc valoarea de 50.000 euro Ministerul Finanțelor Publice va acorda, prin Ordin al ministrului, reduceri la plata T.V.A. de cel puțin 50%.	Art. 53. – (1) Pentru credite a căror valoare depășește suma de 50.000 euro, angajate de asociația de proprietari în scopul consolidării, reabilitării și modernizării clădirii de locuințe autoritatea publică locală acordă proprietarilor o reducere de 50% sau scutiri la plata impozitului pe clădire. (2) Pentru contractele ce privesc lucrări de consolidare, reabilitare sau modernizare a clădirilor de locuințe ce depășesc valoarea de 50.000 euro Ministerul Finanțelor Publice va acorda, prin Ordin al ministrului, reduceri la plata T.V.A. de cel puțin 50%.	Autor: Senator Gheorghe Funar