



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

ET. 2202 / F.P.S.G.
DATA 28.08.2007

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENAT
437, 10.09.2009

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată *Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnii deputați Daniel Ionuț Bărbulescu, Adrian Popescu și Mihai Stroe – PD-L (Bp. 290/2009).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari* în sensul:

- stabilirii ca atribuție a comitetului executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, a verificării trimestriale a gestiunii financiar-contabile din cadrul asociației de proprietari;
- stabilirii ca atribuție a cenzorului sau comisiei de cenzori a controlului inopinat asupra încasărilor și plăților și, totodată, a verificării lunare a soldurilor elementelor de active și pasive;
- stabilirii unor noi atribuții pentru administratorul imobilului;

- exceptării de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor și a celor realizate cu ocazia reparării sau reviziei acestora, a persoanelor care locuiesc în apartamentele situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și etajul 1 din condominiile care nu au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii.

II. Observații

1. În *Expunerea de motive* se susține, în esență, că *Legea nr. 230/2007*, în forma sa actuală, „cuprinde numeroase prevederi, dar nu suficiente, referitoare la protejarea drepturilor proprietarilor și la obligațiile pe care le au organele reprezentative și angajații asociațiilor de proprietari”, fără, însă, a se prezenta și fundamenta noile soluții legislative avute în vedere, în acord cu art. 6 alin. (1) și (2) din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

De asemenea, contrar art. 15 (evitarea paralelismelor) din *Legea nr. 24/2000*, din examinarea conținutului inițiativei legislative rezultă că majoritatea soluțiilor legislative propuse, fie se suprapun altor prevederi ale aceleiași legi, fie sunt chiar reluate (în aceeași formă sau forme similare) din textul altor articole ale legii sau din conținutul normelor de aplicare a acesteia.

2. În ceea ce privește introducerea unei noi litere, **lit. p**), la *art. 30 alin. (1)* din *Legea nr. 230/2007*, prin care se prevede ca atribuție a comitetului executiv, reprezentat prin președintele asociației de proprietari, aceea de a verifica trimestrial gestiunea financiar-contabilă din cadrul asociației de proprietari, menționăm că această reglementare se regăsește în conținutul *art. 30 alin. (1) lit. f*).

Astfel, potrivit actului normativ menționat, comitetul executiv are atribuția de a supraveghea desfășurarea activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și plăților lunare. Or, această supraveghere implică și verificarea gestiunii financiar-contabile.

3. În ceea ce privește propunerea de completare a *art. 33 alin. (1)* cu două noi litere, **lit. e)** și **lit. j)**, prin care se stabilește ca atribuție a cenzorului sau a comisiei de cenzori realizarea controlului inopinat al încasărilor și plăților și verificarea lunară a soldurilor elementelor de activ și pasiv, menționăm că *Legea nr. 230/2007*, la *art. 33 alin. (1) lit. b)*, stabilește că cenzorul/comisia de cenzori verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli, nefiind stabilite termene sau intervale de timp pentru aceste verificări, astfel, acordându-se posibilitatea acestora de a efectua oricând controale inopinate a încasărilor și plăților.

4. În ceea ce privește completarea *art. 36 alin. (1)* cu 5 noi litere, **lit. g)**, **h)**, **i)**, **j)** și **k)**, prin care se reglementează noi atribuții în sarcina administratorului de imobile, precizăm că, în conformitate cu dispozițiile *Legii nr. 230/2007*, deciziile în cadrul asociației de proprietari se iau de către adunarea generală, comitetul executiv sau președintele asociației de proprietari.

La **lit. g)**, inițiatorii stabilesc ca administratorul să răspundă „*față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, de mijloacele materiale ale asociației de proprietari și de utilizare în bune condiții a acestora*”, însă, menționăm că acesta nu poate fi singura persoană răspunzătoare deoarece acestea nu depind exclusiv de voința administratorului.

La **lit. j)**, se reglementează atribuția administratorului de a asigura cunoașterea și respectarea regulilor de locuit în condominiu, însă, precizăm că această atribuție este deja prevăzută în sarcina administratorului la *art. 36 alin. (1) lit. d)*.

5. În ceea ce privește reglementările stabilite prin articolul nou introdus, **art. 20¹**, menționăm că și acestea sunt deja prevăzute în cuprinsul actului normativ.

6. În ceea ce privește reglementările propuse prin completarea *art. 25* cu un nou alineat, **alin. (5)**, menționăm că acestea sunt prevăzute deja în *Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*.

Astfel, în conformitate cu dispozițiile *art. 35* din normele metodologice, se stabilește că:

„Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare”.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.

Cu stimă,



Domnului senator Mircea Dan GEOANĂ

Președintele Senatului