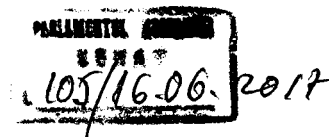




GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

824
31052017



Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 230 din 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de doamna deputat PSD Lucreția Roșca (**Bp. 59/2017**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*.

După cum rezultă din cuprinsul *Expunerii de motive*, prin această inițiativă legislativă se preconizează clarificarea principiului reprezentativității ce stă la baza funcționării asociațiilor de proprietari, astfel că hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora, dacă există împuterniciri semnate de către proprietarii în numele cărora se votează.

De asemenea, se propune eliminarea abuzurilor, astfel încât un președinte de asociație sau un membru de comisie de cenzori să nu poată reprezenta unul sau mai mulți membri absenți.

Referitor la asigurarea riscurilor proprietății comune, trebuie respectat dreptul de a alege al membrilor asociației, astfel că se instituie posibilitatea asociațiilor de proprietari de a încheia polițe de asigurare în numele proprietarilor asociați, care și-au dat acordul prealabil.

O altă măsură inclusă în inițiativa legislativă se referă la posibilitatea de control asupra asociațiilor de proprietari, de către compartimentele specializate, înființate în cadrul autorităților publice locale.

II. Observații

1. Precizăm că potrivit prevederilor art. 24 alin. (2) și (3) din *Legea nr. 230/2007*, dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și revocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvoată, dacă există dovada că toți membri asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

Rațiunea care a stat la baza prevederilor celor două alineate a fost aceea că la adunarea generală reconvoată hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați.

Astfel, considerăm că cele două alineate propuse la art. 24 din *Legea nr. 230/2007* sunt contradictorii și ambigue, deoarece nu rezultă care este rațiunea primei reglementări de la alin. (2), dacă prin cea de a doua reglementare de la alin. (3) se prevede că hotărârile, fără a se menționa dacă este vorba de hotărârile adoptate în cadrul adunărilor convocate sau revocate, pot fi adoptate indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora, „*dacă există (dovada de) împuterniciri semnate de către proprietarii în numele cărora se votează*”.

Totodată menționăm că la art. 25 alin. (1) lit. c) și d) din același act normativ se prevede că pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se va avea în vedere faptul că „*proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează, iar un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează*”.

2. În legătură cu propunerea de modificare a **art. 25 alin. (1) lit. d)** din *Legea nr. 230/2007*, menționăm că formularea respectivei prevederi nu stabilește cu exactitate excepția de la norma propusă. Astfel, nu este clar dacă membrii asociației nu pot reprezenta președintele în cadrul adunării generale sau dacă președintele nu poate reprezenta unul sau mai mulți membri ai asociației de proprietari.

Totodată, menționăm că prin introducerea unei interdicții de reprezentare de către președinte a unuia sau mai multor membri ai asociației se încalcă un drept ce derivă din calitatea de membru al asociației, drept pe care președintele îl are, potrivit legii¹.

3. Referitor la propunerea de modificare a **art. 44** din *Legea nr. 230/2007*, atragem atenția asupra prevederilor art². 3 lit. g), art³. 4 alin. (1) și art⁴. 24 alin. (4) din același act normativ.

¹ A se vedea prevederile art. 25 alin. (1) lit. c) și d) din *Legea nr. 230/2007*

² Conform art. 3 lit. g) din *Legea nr. 230/2007*, asociația de proprietari este forma de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu.


³ Potrivit art. 4 alin. (1) din *Legea nr. 230/2007*, asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.

Astfel, având în vedere faptul că hotărârile adunării generale ale asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari, și ținând cont de faptul că asociația de proprietari este forma de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu, nu considerăm că o poliță de asigurare pentru riscurile cu privire la proprietatea comună⁵ poate fi încheiată numai în numele proprietarilor care și-au dat acordul prealabil, cu atât mai mult cu cât *Legea nr. 230/2007* definește, la art. 3 lit. b), proprietatea individuală ca fiind *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.*

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Sorin Mihai GRINDEANU

Domnului senator **Călin-Constantin-Anton POPESCU-TĂRICEANU**

Președintele Senatului

⁴ În baza art. 24 alin. (4) din *Legea nr. 230/2007*, hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

⁵ Conform lit. c) și e) ale art. 3 din *Legea nr. 230/2007*, proprietatea comună reprezintă toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, în timp ce cota-parte indiviză reprezintă 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.