

*Parlamentul României*  
*Senat*

**Comisia pentru Administrație Publică  
și Organizarea Teritoriului**

*Nr. XXX/ 137/2017*

**RAPORT**

**la Proiectul de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea  
asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**

În conformitate cu prevederile art.68 din Regulamentul Senatului, republicat, Comisia pentru administrație publică și organizarea teritoriului, prin adresa nr. L193 din data de 26.06.2017, a fost sesizată de către Biroul permanent al Senatului în vederea dezbaterii și elaborării raportului asupra **Proiectului de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**, inițiat de: Guvernul României.

Proiectul de lege are ca obiect de reglementare înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, propunând la abrogare Legea nr.230/2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Guvernului nr.1588/2007.

**Consiliul Legislativ** a analizat propunerea legislativă și a dat un **aviz favorabil** cu observații și propuneri.

**Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital** a transmis un **aviz favorabil cu amendamente**.

**Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări** a transmis un **aviz favorabil cu amendamente**.

**Comisia pentru drepturile omului, culte și minorități** a transmis un **aviz favorabil**.

La dezbaterile proiectului de lege au participat, în conformitate cu prevederile art.61 din Regulamentul Senatului, republicat, cu modificările și completările ulterioare, domnul subsecretar de stat Angel Gheorghiu, domnul consilier Ghinea Bogdan, doamna consilier Vată Vasilica, din partea Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene.

Pe parcursul mai multor ședințe, membrii comisiei au analizat proiectul de lege și au hotărât, cu **majoritatea** voturilor membrilor prezenți să adopte **raport de admitere cu amendamente admise și respinse**. **Amendamentele admise** se regăsesc în **Anexa 1** care face parte integrantă din raport, iar **amendamentele respinse** se regăsesc în **Anexa 2** care face parte integrantă din raport.

Conform Expunerii de motive, elaborarea proiectului este justificată de necesitatea remodelării cadrului normativ în vigoare care, în contextul intrării în vigoare a Legii 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil, reglementează limitativ o problemă atât de sensibilă și importantă ca cea a coproprietății și a condominiului.

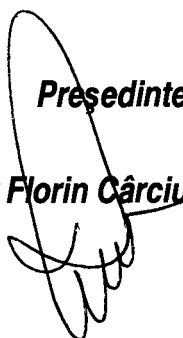
Prin conținutul său normativ, proiectul de lege face parte din categoria **legilor ordinare** și urmează a fi adoptat în conformitate cu prevederile art.76 alin(2) din legea fundamentală.

Potrivit art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată și al art.89 alin.(7) pct.1 din Regulamentul Senatului, republicat, cu modificările și completările ulterioare, **Senatul este primă Cameră sesizată**.

Comisia pentru administrație publică și organizarea teritoriului supune spre dezbateră și adoptare, Plenului Senatului, **raportul de admitere cu amendamente admise și respinse**, împreună cu **proiectul de lege**.

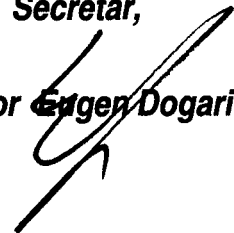
**Președinte,**

**Senator Florin Cârciumaru**



**Secretar,**

**Senator Eugen Dogariu**



## AMENDAMENTE ADMISE

Proiect de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor  
(L 193/2017)

Nr. crt.	Text proiect de lege	Amendamente	Observații
1.	<p><b>Art.2</b> În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații: ...</p> <p>o) <i>Membru al asociației de proprietari</i> – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unui <b>act adițional la acordul de asociere;</b></p>	<p><b>Art.2</b></p> <p><b>La art. 2, litera o) se modifică și va avea următorul cuprins:</b> ....</p> <p><b>o) <i>Membru al asociației de proprietari</i> – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau a unei cereri depuse la asociație;</b></p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
2.		<p><b>La art. 10, după alin. (4) se introduc două noi alineate, alin. (5) și alin.(6), care vor avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>(5) La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.</b></p> <p><b>(6) Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:</b></p> <p><b>a) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);</b></p> <p><b>b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici-o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;</b></p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu majoritate de voturi.</b></p>

		<b>c) dovada poliței de asigurare de răspundere civilă profesională.</b>	
<b>3.</b>	<b>Art. 17</b> (7) Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se depun <b>la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul în termen de 15 zile de la semnarea acestora.</b>	<b>La art. 17 alin.(7) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (7) Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. <b>Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se depun la compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului în termen de 15 zile de la semnarea acestora.</b>	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
<b>4.</b>		<b>La art. 17 după alin.(7) se introduce un nou alineat, alin. (7<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:</b>  (7 <sup>1</sup> ) <b>Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, cel puțin o dată la 5 ani, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.</b>	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
<b>5.</b>	<b>Art. 19</b> ..... (2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare. (3) Toate asociațiile de proprietari sunt	<b>La art. 19 alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b> (2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul <b>sau orice alt document emis la înființare în baza legii</b> și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>

	obligate să afișeze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a căii de acces în condominiu, sediu și denumirea asociației respective.		
6.	<p>Art. 20</p> <p>(1) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină două conturi bancare astfel:</p> <p>b) un cont de investiții.</p>	<p><b>La art. 20 alin.(1), litera b) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(1) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină două conturi bancare astfel:</p> <p>.....</p> <p>b) un cont de <b>reparații și/sau investiții.</b></p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
7.	<p><b>Art. 22</b></p> <p>(2) Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, și este adus la cunoștință prin afișare la avizier tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.</p>	<p><b>La art. 22 alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(2) Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier <b>sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia</b>, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.</p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
8.	<p><b>Art. 29</b></p> <p>(3) Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său <b>datorită</b> neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator, se poate adresa în scris compartimentelor prevazute la art. 10 sau, după caz, instanțelor judecătorești.</p>	<p><b>La art. 29 alin.(3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(3) Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său <b>din cauza</b> neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator, se poate adresa în scris compartimentelor prevazute la art. 10 sau, după caz, instanțelor judecătorești.</p>	<p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
	<b>Art. 31</b>	<b>La art. 31, alin.(1) se completează după cum urmează:</b>	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>

9.	(1) Cu un preaviz scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să accepte accesul președintelui sau a unui membru al comitetului executiv, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală	(1) Cu un preaviz scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau a unui membru al comitetului executiv, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. <b>Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.</b>	<b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
10.	<b>Art. 31</b>  (5) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune, efectuate în baza alin. (1), se execută <b>într-un termen stabilit</b> de comun acord și consemnat printr-un acord semnat de către proprietar și asociația de proprietari	<b>La art. 31, alin.(5) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (5) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune, efectuate în baza alin. (1), se execută <b>în condiții stabilite</b> de comun acord și consemnat printr-un acord semnat de către proprietar și asociația de proprietari.	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
11.	<b>Art. 37</b>  (2) Zidurile dintre proprietățile individuale, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu, inclusiv al proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, în baza unei expertize tehnice, și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea publică locală, în conformitate cu legislația în vigoare.	<b>La art. 37, alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (2) Zidurile dintre proprietățile individuale, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate cu acordul a <b>jumătate plus unu</b> din numărul total al proprietarilor din condominiu, inclusiv al proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, în baza unei expertize tehnice, și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea publică locală, în conformitate cu legislația în vigoare.	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
12.	<b>Art. 37</b>  (7) În cazul în care unul sau mai mulți proprietari din condominiu doresc modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietăților individuale,	<b>La art. 37, alin.(7) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (7) În cazul în care unul sau mai mulți proprietari din condominiu doresc modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>

	<p>aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociației de proprietari, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, <b>hotărăște</b> asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.</p>	<p>proprietăților individuale, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociației de proprietari, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, <b>decide</b> asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.</p>	<p><b>unanimitate de voturi.</b></p>
13.	<p><b>Art. 38</b></p> <p>(2) Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a <b>deciziei</b> adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori.</p>	<p><b>La art. 38, alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(2) Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a <b>hotărârii</b> adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori</p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
14.	<p><b>Art. 43</b></p> <p>(2) <b>Decizia</b> de atribuire în folosință exclusivă se adoptă în adunarea generală cu o majoritate de două treimi din numărul proprietarilor din condominiu, și al cotelor-părți indivize.</p>	<p><b>La art. 43, alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(2) <b>Hotărârea</b> de atribuire în folosință exclusivă se adoptă în adunarea generală cu o majoritate de două treimi din numărul proprietarilor din condominiu, și al cotelor-părți indivize.</p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
15.	<p><b>Art. 47</b></p> <p>(4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la</p>	<p><b>La art. 47, alin.(4) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p>

	avizier și pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin.(3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită	(4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator <b>sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire</b> , asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.	<b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
16.	<b>Art. 48</b>  (3) La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că cel puțin <b>jumatate plus unul din numărul total al</b> membrilor asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.	<b>La art. 48, alin.(3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (3) La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că <b>toți</b> membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator <b>sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire</b> , și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
17.	<b>Art. 49</b>  (2) În vederea punerii în practică a hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari, <b>președintele, respectiv</b> comitetul executiv al asociației de proprietari, <b>emite</b> decizii în conformitate cu prevederile legii	<b>La art. 49, alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (2) În vederea punerii în practică a hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației de proprietari <b>emite</b> decizii în conformitate cu prevederile legii.	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
18.	<b>Art. 51</b>  Adunarea generală a asociației de proprietari <b>decide</b> , cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu, asupra oricărei acțiuni vizând modernizarea condominiului, cum ar fi transformarea unuia sau mai multor elemente de echipament existent aparținând imobilului respectiv, adăugarea de elemente noi, amenajarea	<b>Art. 51 se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  Adunarea generală a asociației de proprietari <b>hotărăște</b> , cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu, asupra oricărei acțiuni vizând modernizarea condominiului, cum ar fi transformarea unuia sau mai multor elemente de echipament existent aparținând imobilului respectiv, adăugarea de elemente noi, amenajarea clădirii destinate folosinței comune sau crearea unor	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>



	corpurilor de clădiri destinate folosinței comune sau crearea unor astfel de corpuri, cu condiția ca ea să fie conformă destinației condominiului, cu respectarea legislației în vigoare.	astfel de corpuri, cu condiția ca ea să fie conformă destinației condominiului, cu respectarea legislației în vigoare.	
19.	<b>Art. 55</b>  (3) Ședințele comitetului executiv se țin lunar, și se convoacă pe baza de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință.	<b>La art. 55, alin.(3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (3) Ședințele comitetului executiv se țin <b>cel puțin o dată pe lună</b> , și se convoacă pe baza de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
20.	<b>Art. 61</b>  Cenzorul / comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:  e) execută controale inopinate <b>la casieria asociației de proprietari</b> împreună cu 2 membri ai comitetului executiv, și consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari;	<b>La art. 61, lit.e) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  e) execută controale inopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv <b>pentru verificarea contabilității și a activității de casierie</b> , și consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari;	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
21.	<b>Art. 63</b>  (3) Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare <b>se aprobă în cadrul adunării generale, cu acordul a jumătate plus unu din numărul total al membrilor asociației de proprietari.</b>	<b>La art. 63, alin.(3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (3) Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare <b>se face de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală, și decizia se comunică tuturor proprietarilor.</b>	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
22.	<b>Art.64</b>  (3)Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin	<b>La art. 64, alin.(3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (3) Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației, sunt	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia</b>

	statutul asociației, sunt condiționate de <b>acordul</b> adunării generale a asociației de proprietari.	condiționate de <b>hotărârea</b> adunării generale a asociației de proprietari.	<b>pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
<b>23.</b>	Art.64 (5)Candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu: a) atestatul prevăzut la art. 2 lit. e); b) certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare privind formarea profesională a adulților; c)cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici-o condamnare, prin hotărâre judecatorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiara; d) dovada poliței de asigurare de răspundere civilă profesionala,	<b>La art.64, alin.(5) se modifică si va avea următorul cuprins:</b> (5)Candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu: <b>a) atestatul prevăzut la art. 2 lit. e);</b> <b>b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici-o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.</b>	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
<b>24.</b>	<b>Art.64</b> ..... <b>(8)Certificatul de calificare profesională are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor și se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.</b>	<b>La art. 64, alin.(8) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (8) Atestatul se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>
<b>25.</b>	<b>Art.64</b> ...  (11)Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului, determină automat imposibilitatea exercitării <b>funcției de administrator</b>	<b>La art. 64, alin.(11) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (11) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului, determină automat imposibilitatea exercitării <b>activității de administrare a condominiilor.</b>	<b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b>  <b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b>

26.	<p><b>Art. 72</b> ...</p> <p>(5) În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, locatarul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.</p>	5) Eliminare	Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.
27.	<p><b>Art. 75</b></p> <p>(5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii 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.</p>	<p><b>La art. 75, alin.(5) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>„(5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii 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, <b>numai dacă energia electrică utilizată pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor poate fi calculată din totalul energiei electrice utilizate pentru toate instalațiile comune.</b>”</p>	Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.
28.		<p><b>La articolul 80, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin.(3<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:</b></p> <p><b>(3<sup>1</sup>) Presedintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar</b></p>	Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.
29.		<p><b>La articolul 80, după alineatul (3<sup>1</sup>) se introduce un nou alineat, alin.(3<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:</b></p> <p><b>(3<sup>2</sup>) Pentru nerespectarea termenului prevăzut la alin. (3<sup>1</sup>), presedintele asociației de proprietari răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte</b></p>	Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.

		aduse proprietarului.	
30.	<p><b>Art. 102</b></p> <p>(4) Constatarea contravențiilor prevăzute la art. 102 alin 1, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează:</p> <p>.....</p> <p>c) de către Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. n);</p>	<p><b>La art. 102 alin.(4), lit.c) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>Art. 102</b></p> <p>(4)</p> <p>.....</p> <p>„( c) de către Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice sau, după caz, de către Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. n);”</p>	<p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>
31.	<p><b>Art. 108</b></p> <p>...</p> <p>(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene privind aprobarea conținutului statutului și al regulamentului de condominiu.</p>	<p><b>La art. 108, alin. 2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene privind aprobarea conținutului-cadru al statutului și al regulamentului de condominiu.</p>	<p><b>Inițiator:</b> <b>Senator Eugen Dogariu</b></p> <p><b>Amendament admis de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu unanimitate de voturi.</b></p>

## AMENDAMENTE RESPINSE

**Proiect de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor  
(L 193/2017)**

Nr. crt.	Text proiect de lege	Amendamente	Observații
1.	<p><b>Art. 78</b></p> <p>(2) Asociația de proprietari, prin președinte, poate acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.</p>	<p><b>La art. 78, alin.(2) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(2) Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de <b>90</b> de zile de la termenul scadent, respectiv <b>120</b> de zile de la afișarea listei, <b>cu notificarea în scris a proprietarului restant cu cel puțin 30 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță</b>, informând membrii asociației prin afișare la avizier.</p> <p><b>Inițiator: Senator Nicoleta Ramona Dinu</b></p>	<p><b>Amendament respins de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu 1 vot „pentru” admitere și 7 abțineri.</b></p>
2.	<p><b>Art. 80</b></p> <p>(1) Asociația de proprietari are ipoteca imobiliara legala asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, <b>după cheltuielile de judecată datorate tuturor</b></p>	<p><b>La art. 80, alin.(1) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(1) Asociația de proprietari are ipotecă imobiliară legală asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.</p>	<p><b>Amendament respins de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu 1 vot „pentru” admitere și 7 abțineri.</b></p>

	<b>creditorilor în interesul cărora au fost făcute. Ipoteca vizeaza doar imobilul cu privire la care exista sumele datorate.</b>	<b>Inițiator: Senator Nicoleta Ramona Dinu</b>	
<b>3.</b>	<b>Art. 80</b>  (3) <b>Ipoteca imobiliara legala se inscrie in registrul de publicitate la cererea presedintelui asociatie de proprietari</b> , pe baza extraselor de pe ultima lista lunara de plata a cotelor de contributie din care rezulta suma datorat cu titlu derestanta. Ipoteca imobiliara legala se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, cu consimtamantul presedintelui asociatiei de proprietari, dat prin in scris autentic notarial, pe baza chitantei ori a altui in scris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.	La art. 80, alin.(3) se modifică și va avea următorul cuprins:  (3) <b>Asociația de proprietari, prin președinte, va înscrie ipoteca imobiliară legală în cartea funciară după 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 de zile de la afișarea listei, cu notificarea în scris a proprietarului restant cu cel puțin 7 zile înainte</b> , pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Ipoteca imobiliară legală se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, cu consimțământul președintelui asociației de proprietari, dat prin în scris autentic notarial, pe baza chitanței ori a altui în scris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.  <b>Inițiator: Senator Nicoleta Ramona Dinu</b>	<b>Amendament respins de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu 3 voturi „pentru” admitere și 5 abțineri.</b>
<b>4.</b>	<b>Art. 98</b>  (1) Furnizorul serviciilor de utilități publice poate acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de <b>60</b> de zile de la termenul scadent, respectiv <b>90</b> zile de la afișarea listei, notificând proprietarul restant cu cel puțin <b>7</b> zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.	La art. 98, alin.(1) se modifică și va avea următorul cuprins:  (1) Furnizorul serviciilor de utilități publice are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de <b>90</b> de zile de la termenul scadent, respectiv <b>120</b> de zile de la afișarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin <b>30</b> de zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.  <b>Inițiator: Senator Nicoleta Ramona Dinu</b>	<b>Amendament respins de Comisia pentru Administrație Publică, și Organizarea Teritoriului cu 1 vot „pentru” admitere și 7 abțineri.</b>