



AVIZ

referitor la proiectul de Ordonanță privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Analizând proiectul de **Ordonanță privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.133 din 30.08.2001,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a din Legea nr.73/1993 și art.48(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil proiectul de ordonanță, cu următoarele observații și propuneri:

1. Prezentul proiectul de ordonanță are ca obiect de reglementare organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari care reprezintă forma de asociere autonomă și non-profit a proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a locuințelor, a spațiilor cu altă destinație, precum și a părților comune din clădire.

Potrivit proiectului, administrarea condominiului se realizează de persoane fizice angajate în condițiile legii ori de persoane juridice specializate, iar conducerea asociației este asigurată de adunarea generală a proprietarilor, formată din câte un reprezentant al fiecărei familii de proprietari.

Îndrumarea metodologică a asociațiilor de proprietari se realizează de către consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București, care sunt obligate să creeze în aparatul propriu un compartiment specializat în acest scop.

Pentru a se evita prejudicierea membrilor asociației de către persoanele care nu plătesc întreținerea, proiectul prevede că la înstrăinarea apartamentelor sau a spațiilor cu altă destinație, proprietarii sunt obligați să facă dovada achitării la zi a cheltuielilor care le revin în cadrul asociației de proprietari, notarii publici neputând autentifica actele de înstrăinare în lipsa acestei dovezi din partea asociației

2. Având în vedere că potrivit art.5 alin.(3), președintele reprezintă asociația de proprietari, norma din cuprinsul art.9, potrivit căreia comitetul executiv **angajează** administratorul și contabilul, nu este corectă.

De aceea, propunem ca art.9 să prevadă că angajarea respectivelor persoane **se face de președinte, la propunerea comitetului executiv.**

3. Referitor la preluarea unor obligații cetățenești ale proprietarilor de către asociațiile de proprietari, semnalăm că din redactarea normei prevăzută la art.10 nu se înțelege cum anume se poate prelua obligația referitoare la menținerea liniștii publice, sau la folosirea drumurilor și căilor de comunicații, deoarece acestea sunt direct legate de modul de comportament al persoanei.

4. Textul alin.(1) al art.12 trebuie revăzut, deoarece din actuala redactare, textul nu are o continuare logică pe pagina următoare a proiectului.

5. Titlul Capitolului IV “Alte dispoziții” nu este cel mai potrivit, motiv pentru care sugerăm reformularea acestuia.

6. Textul art.17 alin.(1) nu este suficient de exact, întrucât din redactare nu rezultă dacă respectiva **dovadă se eliberează de asociația de proprietari.**

Având în vedere că alin.(2) al aceluiași articol se referă la **obligațiile față de asociație**, apreciem că o asemenea dovadă trebuie să provină în mod obligatoriu de la asociația de proprietari, motiv pentru care propunem completarea corespunzătoare a alin.(1).

7. Pentru un spor de rigoare normativă, sugerăm ca art.8 și 9 să prevadă în mod expres că adunarea generală adoptă **hotărâri**, iar comitetul executiv **decizii.**

8. Pentru evitarea unor conflicte în cadrul asociației, propunem ca art.21 să menționeze expres și acordul proprietarilor direct afectați, respectiv a celor care locuiesc sus, jos, în stânga și în dreapta spațiului

ce urmează a fi închiriat, astfel că cum prevăd și dispozițiile Legii nr.114/1996.

Observația este valabilă și pentru art.22.

Pentru o reglementare completă, propunem ca proiectul să prevadă astfel de condiții și în cazul desfășurării unor activități particulare în cadrul condominiului, situație în care susținem necesitatea acordului **proprietarilor direct afectați**.

Această normă o considerăm necesară cu atât mai mult cu cât art.23 din proiect contravenționează fapta de schimbare a destinației locuinței.

9. Potrivit formulei consacrate referitoare la contravenții, partea introductivă a alin.(1) al art.23 trebuie reformulat, astfel:

“Următoarele fapte constituie contravenții dacă nu sunt săvârșite în altfel de condiții încât, potrivit legii penale să constituie infracțiuni”.

10. Având în vedere că abrevierile într-un act normativ nu sunt recomandate de normele de tehnică legislativă, propunem înlocuirea abrevierii “etc” din cuprinsul articolelor 22 și 23 alin. (1) lit.b) prin expresia “și altele asemenea”.

11. Procedul de abrogare generică înscris la art.26 nu este consacrat pe planul tehnicii legislative, motiv pentru care propunem ca textul să prevadă în mod expres actele normative sau articolele din cuprinsul acestora care se doresc a fi abrogate.

PREȘEDINTE

Dragoș ILIESCU

