



PRIM MINISTRU

Nr. 1209 / 0732
DATA 01.08.2019

SECRET
41014.9.2019

Biroul permanent al Senatului
Bp. 228, 19.8.2019

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. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, inițiată de domnul deputat PNL Matei-Adrian Dobrovie împreună cu un grup de parlamentari PNL, PSD, UDMR, Independent (**Bp.228/2019**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 40 din *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, cu patru noi alineate, alin. (2¹)-(2⁴), propunându-se în principal:

- instituirea obligației de solicitare a unui nou aviz scris al comitetului executiv, respectiv a unui nou acord scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, în cazul în care într-un spațiu amplasat într-o clădire cu destinația de locuințe se desfășura inițial o anumită activitate economică, iar ulterior în respectivul spațiu se dorește desfășurarea unei alte activități economice cu un alt obiect de activitate;

- posibilitatea de suspendare sau, dacă este cazul, de încetare a activității operatorilor economici care își desfășoară activitatea în spații situate în clădiri cu destinația de locuință, în cazul în care comitetul executiv își retrage avizul scris dat pentru schimbarea destinației spațiului sau dacă proprietarii direct afectați cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical își retrag acordul dat în prealabil, din cauza încălcării, în mod repetat, a drepturilor lor prin desfășurarea activității operatorului economic respectiv sau a tulburării liniștii publice;

- introducerea posibilității de retragere a avizului comitetului executiv, respectiv a acordului proprietarilor direct afectați și stabilirea condițiilor pe care retragerea avizului sau a acordului trebuie să le îndeplinească pentru a nu fi abuzivă.

II. Observații

1. Menționăm că *Legea nr. 196/2018* reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară; administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Totodată, *Legea nr. 196/2018* se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

În conformitate cu prevederile art. 40 din *Legea nr. 196/2018* „schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării”. Odată cu acordul menționat anterior, proprietarii direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării și proprietarul care solicită acordul pentru schimbarea destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință semnează și o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane în funcție de care vor fi calculate cheltuielile pe număr de persoane. O copie a convenției menționate mai

sus se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.

Totodată, potrivit art. 30 din același act normativ, proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței. Notificarea menționată anterior se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.

În condițiile *Legii nr. 196/2018* și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

De asemenea, în cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu. Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații. Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locator, de obligațiile sale față de asociația de proprietari sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în lege.

Mai mult, în conformitate cu prevederile art. 29 alin. (1) din *Legea nr. 196/2018*, în cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris

președintelui comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

Având în vedere cele menționate, atragem atenția asupra faptului că *Legea nr. 196/2018* nu reglementează modul de utilizare al locuințelor, raportul dintre locator și locatar, sau alte aspecte în afara celor privitoare la organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

În plus, *Legea nr. 196/2018* face distincție numai între locuință și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, modul de utilizare al locuințelor și condițiile închirierii acestora, precum și modalitatea de utilizare a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuințe sau a obiectului de activitate a operatorilor economici nefăcând obiectul de reglementare al actului normativ menționat anterior.

2. În ceea ce privește completarea art. 40 alin. (2) cu un nou alineat, alin. (2¹), potrivit căruia *„dacă într-un spațiu amplasat într-o clădire cu destinația de locuințe se desfășura înainte o anumită activitate economică, conform proiectului inițial al imobilului ori în urma schimbării destinației acestuia conform dispozițiilor alineatelor (1) și (2), în cazul în care se schimbă obiectul principal de activitate al operatorului economic, se solicită un nou aviz scris al comitetului executiv și acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical (...)”*, precizăm faptul că potrivit legislației în vigoare, proiectul imobilului nu cuprinde informații referitoare la destinația unui spațiu dintr-un condominiu alta decât cea de locuință sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, cu atât mai puțin nu conține informații cu privire la activitatea economică desfășurată sau la obiectul principal de activitate al operatorului economic care desfășoară activități economice în spațiile cu alta destinație decât cea de locuință.

Astfel, considerăm că norma propusă nu poate produce efecte juridice în lipsa reglementării primare la care aceasta face trimitere.

Mai mult, având în vedere cadrul legislativ în vigoare privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, normele privind siguranța alimentelor și sănătatea publică, precum și cadrul normativ care sancționează faptele de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, nu este clară necesitatea proiectului de act normativ.

3. Alin. (2²) nou introdus la art. 40 alin. (2) din inițiativa legislativă, prevede faptul că *„operatorii economici care își desfășoară activitatea în spații situate în clădiri cu destinația de locuințe, își suspendă sau, dacă este cazul, își încetează activitatea de îndată în cazul în care comitetul executiv își reține avizul scris dat pentru schimbarea destinației spațiului sau dacă proprietarii direct afectați cu care se învecinează pe plan orizontal și vertical își retrag acordul dat în prealabil, din cauza încălcării, în mod repetat, a drepturilor lor prin desfășurarea activității operatorului economic respectiv sau a tulburării liniștii publice”*.

În acest sens, având în vedere cele menționate, precum și cadrul legal existent privind sancționarea încălcării drepturilor și a obligațiilor proprietarilor din condominii sau a tulburării liniștii publice, atragem atenția asupra posibilului impact negativ al normei propuse în cazul în care un operator economic realizează investiții în amenajarea și operaționalizarea unui spațiu comercial într-un imobil cu altă destinație decât cea de locuințe și posibilele decizii discreționare ale proprietarilor din condominii, decizii cu impact direct asupra respectivelor proiecte economice private.

Totodată, considerăm necesar a se clarifica înțelesul sintagmei *„în mod repetat”*, clarificare necesară în vederea interpretării și aplicării normei în conformitate cu intenția legiuitorului.

4. Referitor la alin. (2³) nou introdus la art. 40 din inițiativa legislativă, retragerea avizului comitetului executiv, respectiv a acordului proprietarilor direct afectați trebuie să fie întemeiată și se face *„în baza proceselor verbale de constatare a contravenției sau a copiilor acestora, eliberate de către agenții constatatori chemați la locul tulburării, precum și a oricăror alte mijloace legale de probă care dovedesc tulburarea liniștii publice și încălcarea drepturilor locatarilor. Aceasta este însoțită de copii ale proceselor verbale de constatare a contravenției, precum și de alte mijloace legale de probă administrate, dacă este cazul”*.

Față de norma propusă, precizăm că nu este clar dacă retragerea avizului comitetului executiv, respectiv a acordului proprietarilor direct afectați trebuie să fie întemeiat pe baza unui număr minim de procese verbale de constatare a contravenției sau a copiilor acestora, eliberate de către agenții constatatori chemați la locul tulburării, precum și a oricăror alte mijloace legale de probă care dovedesc tulburarea liniștii publice și încălcarea drepturilor locatarilor, sau poate fi retras de la două abateri,

lăsând la discreția comitetului executiv și a proprietarilor direct afectați momentul în care hotărăște retragerea avizului.

În acest sens, atragem atenția asupra posibilelor abuzuri ale proprietarilor din condominii și asupra impactului negativ menționat la punctul anterior.

De asemenea, în conformitate cu prevederile alin. (4) al art. 8 din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure sau echivoce.

Totodată, atragem atenția asupra *principiului securității legii*, principiu ce presupune, printre altele, accesibilitatea și previzibilitatea precum și interpretarea unitară a legii.

În plus, având în vedere intenția de reglementare a inițiativei legislative și ținând cont de obiectul de reglementare al *Legii nr. 196/2018*, opinăm că problemele evidențiate în *Expunerea de motive* pot fi soluționate prin înăsprirea sancțiunilor aplicate de către agenții constatați în cazul abaterilor repetate de la prevederile legii de către proprietarii din condominiu (atât persoane fizice, cât și persoane juridice), fapt ce va conduce la descurajarea încălcării prevederilor legale în vigoare.

Mai mult, luând în considerare cadrul legal existent care sancționează încălcarea drepturilor proprietarilor din condominii, neclaritatea normelor propuse, posibilul impact negativ asupra operatorilor economici, inducerea unei stări de insecuritate juridică a operatorilor economici și a investițiilor acestora, precum și faptul că proiectul imobilului nu cuprinde informații referitoare la destinația unui spațiu dintr-un condominiu alta decât cea de locuință sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, cu atât mai puțin nu conține informații cu privire la activitatea economică desfășurată sau la obiectul principal de activitate al operatorului economic care desfășoară activități economice în spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, și ținând cont de faptul că *Legea nr. 196/2018* face distincție numai între locuință și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, modul de utilizare al locuințelor și condițiile închirierii acestora, precum și modalitatea de utilizare a spațiilor de altă destinație decât cea de locuințe sau a obiectului de activitate a operatorilor economici nefăcând obiectul de reglementare al actului normativ menționat anterior, precizăm că nu considerăm oportune măsurile preconizate în inițiativa legislativă.

5. Cu privire la dispoziția de republicare a actului normativ, prevăzută la art. II din inițiativa legislativă, semnalăm că nu sunt întrunite condițiile reglementate de art.70 alin.(1) din *Legea nr.24/2000* potrivit căroră „*actul normativ modificat sau completat în mod substanțial se republică având la bază dispoziția cuprinsă în actul de modificare, respectiv de completare*”.

Având în vedere că prin prezenta inițiativa legislativă nu se promovează o modificare sau completare substanțială a *Legii nr.196/2018*, precizăm că nu sunt întrunite exigențele de tehnică legislativă privind republicarea.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerente menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,

Viorica DANCILĂ
PRIM-MINISTRU



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