



PRIM MINISTRU

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție și în temeiul art. 25 lit. (b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Guvernul României formulează următorul:

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, inițiată de domnul deputat PNL George-Cristian Tuță împreună cu un grup de parlamentari PNL, USR, AUR (Bp. 127/2024).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea *Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, cu modificările și completările ulterioare, în sensul eficientizării notificării proprietarilor din condominii cu privire la convocarea adunărilor generale ale asociației de proprietari prin utilizarea mijloacelor de comunicare electronice, ca alternativă la mijloacele de comunicare deja prevăzute de *Legea nr. 196/2018*.

II. Observații

1. Precizăm că *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, cu modificările și completările ulterioare, a fost promovată în vederea coroborării legislației privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari cu jurisprudența Curții Constituționale, cu prevederile *Legii nr. 287/2009 privind Codul civil*, republicată, cu modificările și

completările ulterioare, precum și cu celelalte prevederi ale legislației conexe în vigoare, iar principalul obiectiv al actului normativ a fost transparentizarea activității asociațiilor de proprietari.

2. La Articolul unic, pct. 1 din inițiativa legislativă, se propune modificarea art. 47 alin. (4) din *Legea nr. 196/2018*, în sensul în care proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau printr-un mijloc de comunicare electronică stabilit prin regulamentul prevăzut la art. 22 alin. (1) din actul normativ supus modificării, 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 reconvoocate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

Referitor la această propunere, semnalăm că, potrivit art. 2 lit. u) din *Legea nr. 196/2018*, *regulamentul* condominiului este definit ca fiind documentul de ordine interioară al asociației de proprietari care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu.

De asemenea, conform prevederilor art. 22 alin. (1) din aceeași lege, proprietarii din condominii trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, numit *regulament* al condominiului. La alin. (2) de la același articol este prevăzut că *regulamentul* condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbată 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 sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Astfel, trimiterea la mijlocele de comunicare electronică stabilite prin *regulamentul* prevăzut la art. 22 alin. (1) este formulată în mod eronat deoarece norma în vigoare nu stabilește că *regulamentul* de condominiu conține sau prevede mijloacele de comunicare electronică ale proprietarilor din condominiu.

Mai mult, nu considerăm clară și motivată intenția de eliminare a posibilității notificării proprietarilor prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari.

Astfel, procedura de notificare a proprietarilor prin poștă ar trebui avută în vedere în situațiile în care unii dintre aceștia nu dețin sau nu utilizează mijloace de comunicare electronică.

De asemenea, pentru ca inițiativa legislativă să aibă efect, considerăm necesar a se menționa în cuprinsul *Legii nr. 196/2018* dreptul proprietarilor de a fi informați de către organele de conducere ale asociației de proprietari prin sisteme electronice și obligația transmiterii de către aceștia a datelor de contact la care pot fi informați cu privire la convocarea adunărilor generale.

3. Totodată, considerăm imperios necesar ca mijloacele de comunicare electronică avute în vedere în proiectul de act normativ să constituie mijloace de probă admise de legislația în vigoare.

În acest sens, pentru claritate și coerență legislativă, propunem completarea art. 30 din *Legea nr. 196/2018*, prin introducerea unui nou alineat, alin. (2¹), cu următorul conținut:

„Art. 30 alin. (2¹) Proprietarii din condominii au obligația să comunice, în scris, președintelui asociației de proprietari datele de contact la care aceștia pot fi anunțați/convocați prin orice mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, în condițiile art. 47 alin. (4) și art. 48 alin. (2) și (3) asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari. Prin mijloace de comunicare legal acceptate se înțelege orice mijloc de comunicare prevăzut de legislația în vigoare care constituie mijloc de probă admis de lege.”

4. Având în vedere cele menționate anterior și ținând cont de prevederile propuse la art. 30 alin. (2¹), considerăm necesară reformularea propunerii de modificare a art. 47 alin. (4) din inițiativa legislativă, astfel:

„Art. 47 alin. (4) Proprietarii din condominiu sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art. 30 alin. (2¹), 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 reconvocate

care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.”

Totodată, pentru corelarea celor două modificări propuse mai sus, în vederea atingerii obiectivului propus de inițiatorii proiectului de act normativ, propunem modificarea art. 48 alin. (3) și a art. 49 alin. (5), după cum urmează:

„Art. 48 alin. (3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți proprietarii au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art. 30 alin. (2¹) și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.”

„Art. 49 alin. (5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori, se afișează la avizier și se comunică tuturor proprietarilor din condominiu prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art. 30 alin. (2¹).”

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, Guvernul susține adoptarea acestei inițiative legislative sub rezerva însușirii propunerilor și observațiilor.

Cu stimă,
Ion-Marcuț IOLACU
PRIM-MINISTRU



Domnului senator Nicolae-Ionel CIUCĂ
Președintele Senatului