



PRIM MINISTRU

Biroul permanent al Senatului

439/05.09.2024

**Domnul 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 și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*, inițiată de domnul deputat PNL Radu-Marin Moisin împreună cu un grup de parlamentari PNL (Bp.330/2024).

### **I. Principalele reglementări**

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea alin. (5) al art.75 din *Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*<sup>1</sup>, în sensul exceptării de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor a tuturor persoanelor care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin (în prezent, este prevăzută doar posibilitatea exceptării).

<sup>1</sup> ART. 75

(1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale. (...)

(4) Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună

(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

## II. Observații

1. Potrivit art. 35 alin. (1) lit.e) din *Legea nr.196/2018*<sup>2</sup>, în cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, ascensoarele constituie părți comune din condominiu.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 75 alin. (4)-(5) din *Legea nr.196/2018*, „Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună.

(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”.

Totodată, conform alin. (2) al art.82 din același act normativ<sup>3</sup>, cheltuielile privind energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor se repartizează după numărul de persoane.

Astfel, având în vedere diversitatea situațiilor care se pot ivi în practică (de exemplu condominiile cu parcări subterane sau cu boxe la subsol în care proprietarii au nevoie să folosească ascensoarele indiferent de etajul la care este situată locuința acestora), precum și imposibilitatea stabilirii cu exactitate a faptului că, în toate situațiile și fără excepție, persoanele care locuiesc în locuințe situate la subsol, demisol, parter, mezanin sau la etajul 1 din clădirile fără mezanin nu folosesc ascensoarele din condominiu, considerăm necesară menținerea formei în vigoare a alin.(5) al art.75, astfel încât, în funcție de situațiile specifice, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale, să poată hotărî exceptarea

---

<sup>2</sup> ART. 35

(1) În cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate constituie parti comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele: (...)

e) locurile de trecere, scarile și casa scării și coridoarele; peretii perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune; subsolul; cosurile de fum; holurile; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la bransament/racord până la punctul de distribuție către partile aflate în proprietate individuală; canalele pluviale; paratrasnete; antenele colective; podul; pivnile, boxele, spalatoria, uscatoria; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă; centrala termică proprie a clădirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura, structura de rezistență; fatadele; acoperișul; terasele

<sup>3</sup> ART. 82

(1) Cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/inregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/inregistrare.

(2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apa rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare

respectivelor persoane de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor.

Prin urmare, considerăm că aplicabilitatea universală a normei așa cum aceasta a fost propusă prin inițiativa legislativă nu poate fi asigurată.

2. Din punct de vedere al exigențelor de tehnică legislativă, în considerarea prevederilor art. 41 alin. (1) din *Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, potrivit cărora „Titlul actului normativ cuprinde denumirea generică a actului, în funcție de categoria sa juridică și de autoritatea emitentă, precum și obiectul reglementării exprimat sintetic”, apreciem că era necesară formularea titlului astfel încât acesta să exprime operațiunea juridică promovată, respectiv modificarea *Legii nr.196/2018*, iar nu și completarea acesteia.

În plus, menționăm că în Parlamentul României se află în dezbateri parlamentară o serie de proiecte de acte normative referitoare la modificarea/completarea *Legii nr.196/2018*<sup>4</sup>, astfel încât, pentru stabilitatea legislativă dar și pentru a se evita o posibilă reglementare paralelă a aceluiași aspecte, învederăm că soluția legislativă propusă ar putea constitui eventuale amendamente la respectivele proiecte de legi.

### III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

**Ion-Mărcel CIOLACU**

**PRIM-MINISTRU**



**Domnului senator Nicolae-Ionel CIUCĂ**  
**Președintele Senatului**

---

<sup>4</sup> Plx.570/2019, Plx.53/2020, Plx.64/2020, Plx.341/2020, Plx.152/2021.