



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENAT

LEGE

pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

Articol unic.- Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.660 din 30 iulie 2018, cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 1 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.1.- (1) Prezenta lege reglementează cadrul juridic și instituțional unitar, obiectivele, competențele, atribuțiile și instrumentele specifice necesare înființării, organizării, gestionării, finanțării și funcționării asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor și asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor.

(3) Prezenta lege urmărește aplicarea următoarelor principii:

a) promovarea valorilor civice, ale democrației și statului de drept;

b) urmărirea realizării intereselor comune ale coproprietarilor, prin asigurarea administrării, exploatării, întreținerii, reparării, reabilitării și modernizării proprietății comune și menținerea în stare bună a

întregului condominiu, precum și pentru respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii dintr-un condominiu;

c) eficientizarea administrării locuințelor din condominii prin reducerea la minim a cheltuielilor de administrare și direcționarea resurselor financiare spre asigurarea menținerii în bună stare, siguranța și securității a condominiilor;

d) independența de funcționare a asociațiilor de proprietari, cu respectarea prevederilor legale impuse de coproprietatea forțată;

e) reducerea birocrăției din activitatea asociațiilor de proprietari;

f) transparență, corectitudine și legalitate în organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

g) asigurarea pârghiilor legale pentru ca organele asociațiilor de proprietari să își poată realiza obligațiile care le revin, cu precădere asigurarea celerității sancționării coproprietarilor care nu își respectă obligațiile specifice acestui statut;

h) întreținerea, modernizarea și eficientizarea fondului locativ al condominiilor;

i) liberul acces fără nici o discriminare la muncă în funcție de pregătirea fiecăruia;

j) facilitarea organizării/asocierii asociațiilor de proprietari la nivel local, județean, regional, național și recunoașterea lor ca parteneri de discuții de către autoritățile publice de la fiecare nivel;

k) stoparea încercărilor de politizare și control politic al asociațiilor, de ingerința neconstituțională în gestiunea internă a asociațiilor de proprietari, precum și a încercărilor de împărțire a asociațiilor pe criterii politice și folosirea lor de către factorii politici.”

2. La articolul 2, litera a) se modifică și va avea următorul cuprins:

„a) acord de asociere - acordul scris de a se asocia al coproprietarilor dintr-un condominiu ce dețin majoritatea cotelor-părți, în condițiile prezentei legi;”

3. La articolul 2, litera c) se abrogă.

4. La articolul 2, litera d) se modifică și va avea următorul cuprins:

„d) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică și funcționare independentă, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea,

repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, precum și menținerea în stare bună a întregului condominiu, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;"

5. La articolul 2, litera e) se abrogă.

6. La articolul 2, literele f)-i) și l) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„f) certificat de absolvire curs de calificare administrator de condominii/imobile - actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind formarea profesională a adulților, de regulă prin obținerea unei diplome de absolvire a cursului de administrator de imobile/condominii;

g) cheltuieli ale asociației de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de administrarea, exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

h) condominiu - imobil în care există două sau mai multe proprietăți individuale și cote-părți indivize din proprietatea comună forțată, format din clădiri cu mai multe locuințe individuale sau spații cu altă destinație, după caz, sau în cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe individuale și/sau spații cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat;

i) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de imobile (condominii), care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrare condominii, ONG-uri care reprezintă asociațiile de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

.....

l) cotă-parte indiviză - cotă-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate în baza cererii președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile, competența soluționării cererii revenind biroului de cadastru și publicitate imobiliară în raza căruia se află imobilul;"

7. La articolul 2, literele m) și n) se abrogă.

8. La articolul 2, literele o), r)-t) și v) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„r) dezvoltator al unui proiect de ansamblu rezidențial - persoană fizică sau juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

s) proprietar din condominiu/coproprietar - persoană fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu și asupra unei cote indivize din proprietatea comună forțată;

t) proprietate individuală/unitate individuală - locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă, ce constituie bunul principal în raport cu cota indiviză din proprietatea comună, ce constituie bunul accesoriu deținut de proprietar în coproprietate forțată;

v) statut - act cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;”

9. La articolul 2, litera w) se abrogă.

10. La articolul 3, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.3.- (1) În scopul asigurării administrării, exploataării, întreținerii, reparării, reabilitării și modernizării proprietății comune și menținerea în stare bună a întregului condominiu, precum și pentru respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii dintr-un condominiu, coproprietarii constituie asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor legislației în vigoare.”

11. Articolul 4 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.4.- (1) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cotă-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului, decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.

(2) Părțile comune din condominii și drepturile aferente acestora pot face obiectul unei acțiuni de partaj numai atunci când aceste părți încetează a mai fi destinate folosinței comune, în condițiile legii.

(3) Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî cu acordul tuturor coproprietarilor.

(4) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de proprietate imobiliară se face în baza actului de proprietate depus în copie la președintele asociației și potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.”

12. Articolul 5 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.5.- În cazul modificării suprafeței utile a unei proprietăți individuale, toate cotele-părți indivize din condominiu se modifică proporțional. Modificările se vor individualiza în Cartea Funciara Colectivă de pe lângă O.C.P.I. pe cheltuiala proprietarului la care s-a modificat suprafața.”

13. Articolul 8 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.8.- Unitățile deținătoare ale cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de primăria de pe raza căreia se află condominiul. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari va solicita întocmirea cărții tehnice odată cu realizarea documentației pentru reabilitarea clădirii.”

14. La articolul 10, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.10.- (1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.”

15. La articolul 10, alineatele (4), (5) și (6) se abrogă.

16. La articolul 11, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.11.- (1) Asociația de proprietari așa cum a fost definită la art.2 lit.d) se înființează în condițiile prezentei legi. Asociațiile de proprietari deja înființate vor respecta prevederile privind administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii, precizate de legislația în vigoare.”

17. Articolul 12 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.12.- Pentru realizarea scopului menționat la art.2 lit.d), asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.”

18. La articolul 13, alineatele (1)-(3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.13.- (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris al coproprietarilor din condominiu ce dețin majoritatea cotelor-părți.

(2) În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată.

(3) Divizarea unei asociații de proprietari existente dintr-un condominiu în care cota indiviză a fost calculată în raport cu suprafața locuită din întregul condominiu, în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se poate face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată, la propunerea majorității proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv și cu acordul tuturor proprietarilor cărora această divizare le va modifica cota indiviză din proprietatea comună forțată.”

19. La articolul 15, alineatele (2) și (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de coproprietarii ce dețin cel puțin majoritatea cotelor-părți.

.....

(4) Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, ale adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de imobile (condominiu), denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.”

20. La articolul 17, alineatul (7) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(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 din oficiu. Orice proprietar existent în condominiu sau orice nou proprietar devine membru al asociației cu drepturi și obligații egale cu ale celorlalți membri. Coproprietarii nu pot fi excluși din asociația de proprietari.”

21. Articolul 18 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.18.- Dacă numărul proprietarilor dintr-un condominiu scade și rămâne un singur proprietar ca urmare a unor acte de înstrăinare, proprietarul rămas cere judecătoreii în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul încetarea personalității juridice a asociației de proprietari.”

22. Articolul 20 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.20.- Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină cel puțin un cont bancar pentru cheltuielile curente (cumulat cu fondul de rulment) și unul pentru fondul de reparații.”

23. La articolul 21, alineatele (1), (3) și (4) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.21.- (1) Pentru modificarea sau completarea statutului în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul cel puțin al coproprietarilor din condominiu ce dețin majoritatea cotelor-părți.

.....

(3) Orice modificare sau completare a statutului se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

(4) Modificările și/sau completările aduse statutului fără respectarea prevederilor alin.(3) nu sunt opozabile față de coproprietari sau față de terți.”

24. Articolele 24,25 și 26 se abrogă.

25. Articolul 27 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.27.- Toți coproprietarii dintr-un condominiu au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu, și să nu aibă datorii la asociație.”

26. La articolul 28, alineatele (1), (2) și (4) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.28.- (1) Proprietarii din condominiu au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document ce dovedește modul de calcul al repartizării cheltuielilor asociației, precum și deciziile adunării generale și ale CEx. Proprietarii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare a acestora.

(2) În vederea bunei informări a proprietarilor, asociația de proprietari amplasează la loc vizibil un avizier la care sunt afișate documentele cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

.....

(4) În cazul în care președintele sau administratorul nu ia toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, conform legii, sau la deciziile AG și Cex, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv. În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 10 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevăzute la art.10.”

27. Articolul 29 se modifică și va avea următorul cuprins:

”Art.29.- (1) 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 se pot 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.

(2) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia pot sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevăzute la art.10 sau, după caz, poate solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.

(3) Orice proprietar care se consideră vătămat într-un drept al său din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau administrator se poate adresa în scris conducerii asociației, după caz, sau altor entități cu atribuții de control al respectării legii, precum și instanțelor judecătorești.”

28. La articolul 30, alineatele (1), (2) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.30.- (1) Proprietarii din condominii au obligația să transmită o copie după actul de proprietate și 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.

(2) Depunerea documentelor și notificarea prevăzută la alin.(1) se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare/inchiriere/comodat.

.....

(5) Dacă proprietarul sau oricine acționează în numele proprietarului 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 sau mandatar al acestuia are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.”

29. La articolul 31, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.31.- (1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, 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. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz poate fi redus sau intervenția trebuie efectuată de îndată.”

30. La articolul 33, alineatul (9) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(9) Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitelor mai vechi de 3 luni. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciară a locuințelor sau spațiilor cu altă destinație.”

31. La articolul 34, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcții de către autoritatea administrației publice competente, fără a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale, precum și buna funcționare a instalațiilor aferente acestora. Proiectele de modificare a suprafețelor construite sau utile se comunică în prealabil președintelui sau administratorului asociației de proprietari cu cel puțin 10 zile înaintea începerii executării.”

32. Articolul 35 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.35.- (1) Dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

(2) Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale în sensul art.546 din Codul civil.

(3) În cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate constituie părți comune din condominiu, sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

- b) fundația, curțile, grădinile, căile de acces;
- c) locurile de trecere, scările și casa scârilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune; subsolul; coșurile de fum; holurile; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate individuală; canalele pluviale; paratrăsnetele; antenele colective; podul; pivnițele, boxele, spălătoria, uscătoria; 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; fațadele; acoperișul; terasele;
- d) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.

(4) În cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, constituie părți comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele:

- a) terenul pe care se află părțile comune, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia;
- b) căile de acces, spațiile verzi comune, alte amenajări comune, precum locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, etc.;
- c) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
- d) locurile de trecere; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate individuală; canalele pluviale; rezervoarele de apă;
- e) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.”

33. La articolul 46, alineatele (2) și (7) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(2) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică având cel puțin studii medii în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

.....

(7) Nu pot fi alese sau numite în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară sau care au datorii la asociația de proprietari.”

34. La articolul 47, alineatele (4) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la 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 reconvocate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin.(3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membrii comitetului executiv, se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.”

35. La articolul 48, alineatele (1), (3) și (4) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.48.- (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează, cel puțin coproprietarii ce dețin majoritatea cotelor-părți.

.....

(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală.”

36. La articolul 49, alineatul (2) se abrogă și litera h) a alineatului (3).

37. La articolul 49, alineatele (5) și (7) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează de regulă în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de către cel puțin 2 membrii prezenți ai adunării generale și de către membri CEx. Hotărârile adunărilor generale se pot redacta și ulterior, odată cu procesul-verbal al ședinței, de către persoana desemnată de către adunarea generală să redacteze procesul-verbal al adunării generale și se semnează de către membrii comitetului executiv, dacă ședința a fost înregistrată. Toți proprietarii pot solicita o copie a hotărârii. Proprietarii prezenți la ședință pot solicita comitetului executiv să opereze corecții în hotărârea redactată, corespunzătoare celor efectiv stabilite în ședință, în maxim 5 zile de la primirea unei copii după hotărârea redactată. Dacă sunt justificate, corecțiile vor fi operate de comitetul executiv și afișate la avizier în maxim 10 zile de la solicitare.

.....

(7) Procesul-verbal al ședinței, care descrie evenimentele în desfășurare, hotărârile adoptate și rezultatele voturilor, va fi redactat olograf în registrul de PV al AG/Com Ex., de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenți și va fi semnat de către membrii comitetului executiv. În termen de maxim 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, un extras cu deciziile adoptate se va afișa la avizier.”

38. La articolul 52, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.52.- (1) Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, orice coproprietar care se consideră vătămat într-un drept al său poate ataca în justiție respectiva hotărâre.”

39. La articolul 53, litera h) se modifică și va avea următorul cuprins:

„h) adoptă hotărâri asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli.”

40. La articolul 54, alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.54.- (1) Membrii comitetului executiv sunt aleși de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari.

(2) Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât numărul membrilor

comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci, cu excepția asociațiilor ce reprezintă condominii cu mai mult de 4 scări, fiecare scară având dreptul să fie reprezentată în comitet.”

41. La articolul 55 alineatul (1), literele j) și r) se abrogă.

42. La articolul 55 alineatul (1), literele ș) și u), precum și alineatele (3)-(5) și (8) se modifică și vor avea următorul cuprins:

”(1) - ș) propune adunării generale numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

u) comitetul executiv hotărăște cuantumul salariilor și indemnizațiilor pe baza bugetului de venituri și cheltuieli și a fondului de salarii și indemnizații aprobat de adunarea generală.

.....

(3) Ședințele comitetului executiv se convoacă de către președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință și se țin atunci când sunt necesare decizii ale sale și în funcție de disponibilitățile membrilor.

(4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți.

(5) Administratorul și membri familiei acestuia, cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari.

.....

(8) În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar predă președintelui documentele asociației deținute, pentru a fi eliberat de responsabilitățile activităților în curs de realizare.”

43. La articolul 56, alineatele (1)-(3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.56.- (1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică. În situația în care președintele nu-și poate exercita funcția mai mult de 90 de zile pe an, membrul din comitetul executiv delegat va prelua funcția de președinte până la prima adunare generală.

(2) În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen și nu există vreo delegare a funcției de președinte către un membru al comitetului executiv, comitetul executiv sau proprietarii convoacă o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

(3) În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte, în termen de 5 zile de la alegerea sa, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.”

44. La articolul 57, literele i), m), n) p), r) și s) se abrogă.

45. La articolul 57, litera o) se modifică și va avea următorul cuprins:

„o) în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, președintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a regulamentului asociației, dacă este cazul;”

46. La articolul 57, după litera s) se introduce o nouă literă, litera t), cu următorul cuprins:

„t) angajează administratorul ca persoană fizică, persoană fizică autorizată sau ca persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor.”

47. La articolul 58, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.58.- (1) Președintele asociației de proprietari și membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor.”

48. La articolul 59, alineatul (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.59.- (1) Cenzorul/Comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membrii, în cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic.”

49. La articolul 60, alineatul (3) se abrogă.

50. La articolul 61, literele a), e) și f) se abrogă.

51. La articolul 63, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(3) Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală. Decizia de numire se comunică la avizier.”

52. La articolul 64, alineatele (1) și (6) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.64.- (1) Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, ONG de asociații de proprietari autorizate conform legii.

(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, ONG de asociații de proprietari care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.”

53. La articolul 64, alineatele (7), (8), (9), (10) și (11) se abrogă.

54. Articolul 65 se abrogă.

55. La articolul 66 alineatul (1), literele h) și o) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„h) propune, cel târziu până la sfârșitul anului, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;

.....

o) informează coproprietarii, la cererea scrisă a acestora, cu privire la lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care va cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, eliberând copii după bilanțurile de venituri și cheltuieli semestriale și anuale”

56. La articolul 66, litera n) a alineatului (1) și alineatul (2) se abrogă.

57. La articolul 67, alineatele (2), (3) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(2) Administratorul poate să folosească pentru plățile curente și pentru încasări conturile curente al asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(3) Conturile menționate la alin.(2) pot fi utilizate și pentru plata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de către proprietari.

.....
(5) Prin excepție de la prevederile alin.(2), cu acordul Comitetului Executiv al asociației de proprietari, exclusiv în vederea efectuării operațiunilor de plăți pentru cheltuieli neprevăzute, administratorul poate păstra în casierie numerar, în limita unui plafon decis de membrii comitetului funcție de mărimea asociației de proprietari.”

58. La articolul 67, alineatul (4) se abrogă.

59. La articolul 69, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.69.- (1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator sau președintelui, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în administrarea sa, situația financiar-contabilă a asociației și a fiecărui proprietar în raport cu asociația, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv la data predării. Procesul-verbal cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele proprietarilor restanțieri, sumele restante, contractele în derulare, plățile ce urmează a fi făcute după data predării.”

60. La articolul 71, alineatul (4) se abrogă.

61. La articolul 71, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(5) În termen de 5 zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, în condițiile prevăzute la art.69 alin.(1), președintelui asociației de proprietari și cenzorului/comisiei de cenzori

contabilitatea tuturor fondurilor asociației și să o transfere noului administrator sau președintelui.”

62. La articolul 72, alineatele (2) și (4) se abrogă.

63. La articolul 74, alineatele (2) și (3) se abrogă.

64. La articolul 75, alineatele (6) și (7) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(6) În lipsa unor prevederi legale sau înțelegeri contrare, fiecare coproprietar suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu cota sa parte.

(7) Cu toate acestea, cheltuielile legate de părțile comune folosite exclusiv de către unii dintre coproprietari cad în sarcina acestora din urmă.”

65. La articolul 77, alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.77. - (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 20 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice de la data afișării.”

66. Articolul 79 se abrogă.

67. La articolul 80, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(4) Președintele 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, pe cheltuiala acestuia.”

68. La articolul 82, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; consumul de gaz la comun, energia electrică

utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjanje.”

69. La articolul 83, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(3) Repartizarea consumului de energie termică pentru încălzirea apartamentelor se face în funcție de suprafața utilă. Repartizarea consumului de energie termică pentru partea comună se face în funcție de cota parte indiviză.”

70. Articolele 94 - 99 se abrogă.

71. La articolul 100, alineatele (1), litera b) a alineatului (2) și alineatul (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„Art.100.- (1) Dezvoltatorii proiectelor de ansambluri rezidențiale au obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți viitorii coproprietari din ansamblul rezidențial în condițiile definiției de la art.2 lit.r) și art.14.

.....
b) dezvoltatorului ansamblului rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile aflate în proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial, dacă cota sa indiviză din proprietatea comună depășește 50%.

.....
(5) În situația prevăzută la alin.(2) lit.b), dezvoltatorul proiectului de ansamblu rezidențial are obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă, până când se formează asociația de proprietari, respectiv până când cota sa indiviză din proprietatea comună scade sub 50%.

72. La articolul 100, alineatele (3) și (4) se abrogă.

73. Articolul 101 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.101.- (1) Prețurile și tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilități publice de către dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale se aprobă de către autoritatea de reglementare competentă. Aceștia au

obligatia să țină evidența contabilă separată pentru fiecare serviciu de utilitate publică furnizat/prestat.

(2) Dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale au obligația să monteze la branșamentele imobilelor contoare de măsurare-înregistrare a consumurilor, conform legislației în vigoare. Determinarea consumurilor care se facturează se face numai prin metoda directă în baza indicațiilor contoarelor montate la branșamentul fiecărui imobil din ansamblul rezidențial.

(3) Dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale care asigură furnizarea serviciilor de utilități publice prin rețele private au aceleași drepturi și obligații ca și operatorii care furnizează/prestează servicii de utilități publice prin intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr.51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și din legislația specifică serviciului furnizat/prestat.”

74. La articolul 102, literele a), c), e) și n) ale alineatului (1) se abrogă.

75. La articolul 104, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Asociațiile de proprietari înființate anterior intrării în vigoare a prezentei legi își păstrează statutul juridic obținut la data înființării acestora.”

76. Articolul 105 se abrogă.

77. Articolul 106 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.106.- Persoanele fizice care îndeplinesc funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, având la bază o diplomă de absolvire a unui curs de calificare ca administrator de imobile/condominii, pot îndeplini în continuare funcția de administrator.”

78. La articolul 107, litera a) se modifică și va avea următorul cuprins:

„a) proprietarii din condominii sunt obligați să aprobe un regulament al condominiului, pe baza unui regulament-cadru care respectă principiile prevăzute la art.1 alin.(3) din prezenta lege și care este elaborat în baza consultării federației asociațiilor de proprietari cu cea mai mare reprezentativitate la nivel național.”

Acest proiect de lege se consideră adoptat de Senat în forma inițială, în condițiile articolului 75 alineatul (2) teza a III-a din Constituția României, republicată.

p. PREȘEDINTELE SENATULUI

Titus Corlățean