



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENATUL

Către Biroul permanent al Senatului

În temeiul prevederilor art. 74 alin. (4) din Constituția României, republicată, și ale art. 89 din Regulamentul Senatului, republicat, vă înaintăm spre dezbateră și adoptare propunerea legislativă - LEGE pentru modificarea și completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

În numele inițiatorilor:

Silvia-Monica Dinică – Senator USR

EXPUNERE DE MOTIVE

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

În anul 2018, o nouă lege a asociațiilor de proprietari a intrat în vigoare. Scopul acesteia a fost aducerea la zi a prevederilor legale, având în vedere diversificarea tipurilor de proprietăți, precum și schimbările legislative ce au avut loc, cum ar fi de exemplu noul Cod civil.

Totuși, odată cu punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 196/2018, asociațiile de proprietari au semnalat o serie de prevederi ale legii care sunt greu de pus în practică.

Prin prezentul proiect se dorește modificarea unor aspecte cum ar fi:

- O mai bună precizare a cadrului de reglementare al legii.
- Modificări în ceea ce privește reprezentarea în cadrul asociațiilor de proprietari și documentele care să ateste pregătirea administratorilor de condominiu.
- Asociațiile de proprietari sunt entități private autonome care funcționează independent, dar prin actuala lege s-ar putea considera că acestea sunt în subordinea sau sub controlul autorităților locale. Astfel, aceste prevederi ar trebui eliminate. Un exemplu în acest caz ar fi controlul efectuat de către primărie; asociațiile de proprietari au organe proprii de control, pot solicita expertize contabile, dar mai ales pot fi controlate de către organe de control abilitate prin legi speciale, precum ANAF, ISU etc. Prin urmare, controlul efectuat de către primărie nu este necesar.
- În ceea ce privește procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari, se aduc modificări cu privire la modul de înființare a asociațiilor, deoarece pot exista situații în care într-o unitate de proprietate imobiliară pot exista mai mulți coproprietari.
- Se aduc clarificări privind detalierea componentelor condominiilor și divizarea asociațiilor în funcție de acestea, deoarece există situații când, în funcție de anumite utilități, nu se poate face o separare clară a componentelor.
- Facilitarea includerii unor noi membri, ulterior formării asociației.

- Se va permite asociațiilor de locatari să dețină mai multe conturi bancare.
- Secțiunea privind asociațiile de chiriași este eliminată complet, deoarece aceasta face obiectul unei alte reglementări.
- În secțiunea privind drepturile și obligațiile proprietarilor, proprietarilor nu li se va permite să aibă acces la anumite documente ale asociației care cuprind date cu caracter personal. Proprietarii vor avea obligația să notifice președintele privind orice schimbare intervenită în privința celor care locuiesc, inclusiv chiriașii.
- În cazul daunelor, proprietarii pot mandata alte persoane să-i reprezinte în fața terților.
- În cazul urgențelor precum inundațiile, proprietarii vor fi obligați să permită accesul în locuință fără preavizul emis de 5 zile.
- În capitolul privind organizarea și funcționarea asociațiilor, va fi suficient ca o persoană să dețină studii medii pentru a ocupa funcția de cenzor.
- Persoanele care au datorii la asociație nu vor mai putea fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control.
- Ordinea de zi a adunărilor generale va putea fi semnată de către 20% din membrii asociației și nu va mai fi nevoie de semnătura cenzorului. Numărul membrilor comitetului executiv nu va mai fi limitat la 5 persoane, ci fiecare asociație va putea stabili numărul acestora.
- În scopul administrării și întreținerii condominiilor, asociațiile de proprietari vor putea încheia contracte cu structuri asociative ale asociației de proprietari.
- Se elimină obligația administratorilor de a obține un atestat de la primărie.
- Se elimină prevederea care specifică faptul că președintele asociației poate negocia contracte de utilități, deoarece acestea sunt de fapt aprobate prin hotărâre a autorităților publice locale, iar orice modificare trebuie aprobată de autoritatea competentă după care să fie generalizată pentru respectarea egalității de tratament a utilizatorilor.
- Se elimină prevederea ce spune că administratorul nu poate face nici o cheltuială din fondul administrației, fără acordul scris al adunării generale. Lucrul acesta ar însemna că inclusiv pentru cheltuielile făcute din fondul de rulment ar fi necesar acordul scris.

- Se elimină plafonul de casă de 1000 lei pentru păstrarea banilor în casierie. Nu există nici o altă persoană juridică în România care să mai aibă un astfel de plafon (el a fost desființat în țara noastră în 2005-2006).
- În practică nu se întâmplă ca asociația de locatari să ajungă pe excedent, sumele încasate să fie mai mari decât valoarea totală a cheltuielilor. Pe listele de cheltuieli se trec doar cele existente și nu se trec cheltuieli care nu există sau viitoare, de aceea prevederea din lege privind excedentul ar trebui eliminată.
- În varianta actuală de lege a fost omis consumul de gaz la comun din lista cheltuielilor repartizate după numărul de persoane, astfel că e necesară introducerea acestei mențiuni.
- În cazul proprietăților cu altă destinație decât cea de locuire, repartizarea cheltuielilor privind consumul de energie termică pentru încălzire se va face în funcție de suprafața utilă.

Beneficiarii acestor modificări vor fi miile de asociații de locatari din țară. Aceste modificări au fost făcute la propunerea acestora, prin situațiile întâlnite în practică, când a fost necesară punerea în aplicare a prevederilor legii.

Această propunere de lege vine tocmai pentru soluționarea problemelor identificate de către asociațiile de locatari.

În numele inițiatorilor:

Silvia-Monica Dinică – Senator USR



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

LEGE

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

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I. - Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, din 20 iulie 2018, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 1 alineatele (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor, precum și administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii.

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

2. Articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) acord de asociere - actul care consfințește decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu de a se asocia în condițiile prezentei legi;

- c) Se abrogă.
- d) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu cu funcționare autonomă, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a condominiului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;
- e) Se abrogă.
- f) certificat de absolvire curs de pregătire administrator de condominii – actul care dovedește pregătirea necesară și suficientă a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind formarea profesională a adulților;
- 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;
- i) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de imobile (condominii), care poate fi persoana fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică având ca obiect de activitate administrarea condominiilor, structuri asociative care reprezintă asociațiile de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;
- m) Se abrogă.
- n) Se abrogă.
- o) reprezentantul unei unități de proprietate imobiliară dintr-un condominiu unde este constituită legal o asociație de proprietari, care a semnat acordul de asociere sau a cărui cerere scrisă de adeziune a fost aprobată de asociația de proprietari;
- r) dezvoltator ansamblu rezidențial - persoana 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;
- v) statut - act cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;

3. Articolul 3 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) În scopul administrării, exploatării, întreținerii, reparării, reabilitării și modernizării proprietății comune, al menținerii în stare bună a condominiului, precum și al exercitării drepturilor și asumării obligațiilor aferente, proprietarii se pot constitui în asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.

4. Articolul 4 alineatele (2) și (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

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

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

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

(1) 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 afla 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.

(2) Autoritățile locale sunt obligate să elibereze titluri de proprietate pentru terenurile de sub bloc asociațiilor care dețin titluri de proprietate în care se prevede teren în folosință, în loc de teren în proprietate, la solicitarea scrisă a acestora, fără alte formalități, în baza titlului obținut când s-a construit blocul.

6. Articolul 10 alineatele (1), (4), (5) și (6) se modifică și va avea următorul cuprins:

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

(4) Se abrogă.

(5) Se abrogă.

(6) Se abrogă.

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

Pentru realizarea scopurilor menționate 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.

8. Articolul 13 alineatele (1), (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu.

(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 membrilor din scara sau tronsonul respectiv și cu acordul tuturor membrilor cărora această divizare le va modifica cota indiviză din proprietatea comună forțată.

9. Articolul 15 alineatele (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Anterior constituirii asociației de proprietari, reprezentanții unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, reprezentanții unităților de proprietate imobiliară hotărâsc și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune. Hotărârea reprezentanților unităților de proprietate imobiliară se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de către toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea de constituire a asociației de proprietari, reprezentanții unităților de proprietate imobiliară se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de către cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară din condominiu.

10. Articolul 16 alineatul (1) modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Hotărârea reprezentanților unităților de proprietate imobiliară privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de către toți reprezentanții unităților de proprietate imobiliară care și-au dat consimțământul.

11. Articolul 17 alineatele (7) și (8) modifică și va avea următorul cuprins:

(7) Înscriserea ulterioară în asociație a reprezentanților unităților de proprietate imobiliară care nu au fost prezenți la adunarea de constituire a asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației și se păstrează la sediul asociației.

(8) Se abrogă.

12. Articolul 18 modifică și va avea următorul cuprins:

Dacă numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstrăinare, membrii rămași în imobil solicită judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul încetarea personalității juridice.

13. Articolul 20 modifică și va avea următorul cuprins:

Fiecare asociație de proprietari poate să dețină unul sau mai multe conturi bancare.

14. Articolul 21 alineatul (1) modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul membrilor.

15. Articolul 23 se abrogă.

16. Articolul 24 alineatele (1) și (2) se abrogă.

17. Articolul 25 alineatele (1) și (2) se abrogă.

18. Articolul 26 se abrogă.

19. Articolul 27 modifică și va avea următorul cuprins:

Toți membrii 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.

20. Articolul 28 alineatele (1), (2) și (4) modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Membrii au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației de proprietari, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia, cu respectarea reglementărilor privind protecția datelor cu caracter personal. Membrii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare a acestora.

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

(4) În cazul în care președintele sau administratorul nu ia toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului membrilor la documentele cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, conform legii, sau la deciziile adunării generale și comitetului executiv, membrii 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, membrii se pot adresa instituțiilor abilitate.

21. Articolul 29 alineatele (1), (2) și (3) modifică și va avea următorul cuprins:

(1) În cazurile în care unul dintre membri împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți membri, 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.

(3) Orice membru 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 instituții cu atribuții de control al respectării legii, precum și instanțelor judecătorești.

22. Articolul 30 alineatele (1), (2) și (5) modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Membrii condominiilor 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 dării în folosință gratuită a 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.

23. Articolul 31 alineatul (1) modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Cu un preaviz de 5 zile, în formă scrisă și motivat, 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 sau reparații, după caz, pe 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.

24. Articolul 33 alineatul (9) modifică și va avea următorul cuprins:

(9) Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația de a solicita notarea 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.

25. Articolul 34 alineatul (2) 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 lucrărilor.

26. Articolul 46 alineatele (1), (2), (6) și (7) modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) La adunarea reprezentanților unităților imobiliare în vederea constituirii asociației de proprietari, reprezentanții vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu

jumătate plus unu din numărul celor prezenți. Mandatele pot avea o durată de cel mult 4 ani și pot fi reînnoite.

(2) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică având cel puțin studii medii 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.

(6) Nu pot fi alese sau numite în funcții 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.

27. Articolul 46 alineatul (5) se abrogă.

28. Articolul 47 alineatele (4) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(4) Membrii sunt anunțați, prin afișare la avizier sau 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 reconvoacate, 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 după caz de președinte și de membrii comitetului executiv sau de 20% dintre membrii asociației, se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.

29. Articolul 48 alineatele (1) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea membrilor asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă, și semnată de către membrul în numele căruia votează.

(3) La adunarea generală reconvoacată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, prin poștă electronică sau fax și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, cu votul majorității simple a acestora.

30. Articolul 49 alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală, iar executarea lor este încredințată comitetului executiv și administratorului.

(2) Se abrogă.

31. 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.

32. Articolul 54 alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(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 președinte 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 de proprietari ce reprezintă condominiile cu mai mult de 4 scări sau tronsoane, fiecare scară sau tronson având dreptul de reprezentare în comitetul executiv. În cazul parității de voturi, prevalează opțiunea președintelui.

33. Articolul 55 alineatul (1) literele r), ș) și u) se modifică și se completează și vor avea următorul cuprins:

r) Se abrogă.

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.

34. Articolul 55 alineatele (3), (4), (5) și (8) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(3) Ședințele comitetului executiv se convoacă de către președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, și se țin atunci când sunt necesare decizii ale sale și în funcție de disponibilitatea membrilor.

(4) Deciziile comitetului executiv se iau cu votul a jumătate plus unu din numărul membrilor săi, se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de

către toți membrii prezenți și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data desfășurării ședinței.

(5) Administratorul, 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 comitetului executiv documentele asociației de proprietari pe care le deține, pentru a fi eliberat de responsabilitățile activităților în curs de realizare, urmând ca adunarea generală să aleagă un înlocuitor în termen de 30 de zile.

35. Articolul 56 alineatele (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(2) În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, comitetul executiv sau membrii asociației de proprietari convoacă de îndată 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, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

36. Articolul 57 literele i), m), n), o), p), r) și t) se modifică și vor avea următorul cuprins:

i) Se abrogă.

m) Se abrogă.

n) Se abrogă.

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

p) Se abrogă.

r) Se abrogă.

t) angajează administratorul ca persoana fizică, persoana fizică autorizată, sau ca persoana juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, inclusiv structuri asociative care reprezintă asociațiile de proprietari.

37. Articolul 58 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Președintele asociației de proprietari și membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a membrilor.

38. Articolul 59 alineatele (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

- (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 membri.

39. Articolul 60 alineatul (1) și (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

- (1) În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii.
- (3) Se abrogă.

40. Articolul 61 literele a) și e) se abrogă. Litera f) se modifică și va avea următorul cuprins:

- f) poate participa la adunările generale ale asociației de proprietari și ale comitetului executiv, dacă este convocat.

41. Articolul 62 se abrogă.

42. Articolul 63 alineatele (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

- (2) În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare, structuri asociative ale asociațiilor de proprietari.
- (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 afișează la avizier.

43. Articolul 64 alineatele (1), (5), (6), (7), (8), (9), (10) și (11) se modifică și vor avea următorul cuprins:

- (1) Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, structuri asociative ale asociațiilor de proprietari, autorizate conform legii.
- (5) Se abrogă.
- (6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, structuri asociative ale asociațiilor de proprietari, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.
- (7) Se abrogă.

(8) Se abrogă.

(9) Se abrogă.

(10) Se abrogă.

(11) Se abrogă.

44. Articolul 65 se abrogă.

45. Articolul 66 alineatul (1) literele h), n) 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;

n) Se abrogă.

o) comunică membrilor, la cererea scrisă a acestora, lista de venituri și cheltuieli ale asociației de proprietari, care va cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune.

46. Articolul 66 alineatul (2) se abrogă.

47. Articolul 67 alineatele (4) și (5) se abrogă.

48. Articolul 69 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, președintelui sau comitetului executiv, 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.

49. Articolul 71 alineatele (3), (4) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(3) Se abrogă.

(4) Se abrogă.

(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 situația tuturor fondurilor asociației și să o transfere noului administrator sau președintelui

50. Articolul 72 alineatele (2) și (4) se abrogă.

51. Articolul 74 alineatele (2) și (3) se abrogă.

52. Articolul 75 se adaugă alineatele (6) și (7) care vor avea următorul cuprins:

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

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

53. 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.

54. Articolul 82 alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, apă 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, vidanajare.

55. Articolul 83 se adaugă alineatul (3) care va avea următorul cuprins:

(3) Dacă nu sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri / contorizare pentru încălzire, atunci repartizarea consumului de energie termică pentru încălzirea proprietăților individuale / unități individuale - locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, se face în funcție de suprafața utilă. Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent. Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru

încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei, pe baza unui studiu de specialitate. Repartizarea consumului de energie termică pentru partea comună se face în funcție de cota parte indiviză.

56. Articolul 100 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au 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.

57. Articolul 100 alineatul (2) litera b) se modifică și va avea următorul cuprins:

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 comuna depășește cincizeci la sută.

58. Articolul 100 alineatele (3), (4) și (5) se modifică și va avea următorul cuprins:

(3) Se abrogă.

(4) Se abrogă.

(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 constituie asociația de proprietari, respectiv până când cota sa indiviză din proprietatea comună scade sub cincizeci la sută.

59. Articolul 101 alineatele (1), (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Preturile 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. Dezvoltatorii au obligația 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 bransamentele 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 bransamentul 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 operatorii care furnizează/prestează servicii de utilități publice prin intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile prevăzute de Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și de legislația specifică serviciului furnizat/prestat.

60. Articolul 105 se abrogă.

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

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, care dețin o diplomă de absolvire a unui curs de calificare ca administrator de imobile/condominii, pot îndeplini în continuare funcția de administrator.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 alin. (1) și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

Președintele Camerei Deputaților,

ION MARCEL CIOLACU

Președintele Senatului,

TEODOR VIOREL MELEȘCANU