



Biroul permanent al Senatului

L. 230 / 21.05.2024

Parlamentul României
Senat

Comisia pentru administrație publică

Nr. XXX/160/21.05.2024

RAPORT

***asupra Propunerii legislative pentru modificarea Legii 196/2018
privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de
proprietari și administrarea condominiilor***

(L230/2024)

În conformitate cu prevederile art.70 din Regulamentul Senatului, republicat, Comisia pentru administrație publică, prin adresa **nr. L230/2024**, din data de **15.04.2024**, a fost sesizată de către Biroul permanent al Senatului, în vederea dezbaterii și elaborării raportului asupra ***Propunerii legislative pentru modificarea Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor***, inițiată de: Andrei Alexandru-Ioan - deputat PNL; Băltărețu Viorel - deputat USR; Benchescu-Pecingină Claudia - deputat PNL; Calista Mara-Daniela - deputat PNL; Cazan Laurențiu-Nicolae - deputat PNL; Cupșa Ioan - deputat PNL; Făgărășian Valentin-Ilie - deputat PNL; Ignat Ion Alin Dan - deputat PNL; Kiss János - deputat PNL; Morar Olivia-Diana - deputat PNL; Özmen Oana-Marciana - deputat PNL; Predescu Ana-Loredana - deputat PSD; Sărmaș Ioan-Sabin - deputat PNL; Tuță George-Cristian - deputat PNL.

Prezenta propunere legislativă are ca **obiect** modificarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu scopul de a moderniza și eficientiza procesul de convocare și desfășurare a adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari.

Potrivit *Expunerii de motive*, "prin introducerea posibilității de comunicare electronică a convocărilor, se urmărește facilitarea accesului membrilor la informațiile și deciziile importante ce îi privesc. De asemenea, transmiterea hotărârilor prin mijloace electronice completează și modernizează procesul de înregistrare și comunicare a acestora, asigurându-se că informațiile sunt accesibile și pentru cei care preferă canalele de comunicare digitale. Prin aceste modificări se urmărește creșterea transparenței, eficienței și accesibilității în funcționarea asociațiilor de proprietari, contribuind la o guvernare mai bună și la satisfacerea nevoilor membrilor comunității."

Consiliul Legislativ a analizat propunerea legislativă și a transmis un **aviz favorabil cu observații și propuneri**.

Consiliul Economic și Social a analizat propunerea legislativă și a transmis un **aviz favorabil**.

Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări a transmis un **aviz favorabil**.

Comisia pentru comunicații, tehnologia informației și inteligență artificială a transmis un **aviz favorabil**.

Guvernul, prin punctul de vedere transmis, susține adoptarea prezentei inițiative legislative.


În ședința din 21 mai 2024, desfășurată la sediul Senatului și online, membrii Comisiei pentru administrație publică au analizat propunerea legislativă, punctele de vedere, avizele și amendamentele primite și au hotărât, cu **majoritatea** voturilor celor prezenți, adoptarea unui **raport de admitere cu amendamente admise**, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul raport.

În raport cu obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor **ordinare** și urmează a fi supusă votului în conformitate cu prevederile art.76 alin.(2) din Constituția României, republicată.

Potrivit prevederilor art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată și ale art.92, alin.(7), pct.1 din Regulamentul Senatului, republicat, **Senatul este prima Cameră sesizată**.

Comisia pentru administrație publică supune Plenului Senatului, spre dezbateri și adoptare, **raportul de admitere cu amendamente admise și propunerea legislativă**.

PREȘEDINTE,


Senator CSÁSZÁR Károly Zsolt


SECRETAR,


Senator Maricel POPA


AMENDAMENTE ADMISE

la Propunerea legislativă pentru modificarea Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

L230/2024

Nr. Crt.	Legea nr.196/2018	Forma inițiatorului	Amendamente admise	Motivare/Observații
1.		<p>Articol unic</p> <p>Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor se modifică și va avea următorul cuprins:</p>	<p>Articol unic</p> <p>Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p><i>Autori: Membrii grupului PNL din cadrul Comisiei pentru administrație publică</i></p>	<p>Amendament admis cu majoritate de voturi</p> <p>Amendament de tehnică legislativă</p>
2.	<p>Art. 30</p> <p>(2) 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</p>		<p>La articolul 30, după alin. (2) se introduce un nou alineat, alin.(2¹) cu următorul cuprins :</p> <p>Nemodificat</p>	<p>Amendament admis cu majoritate de voturi</p> <p>Pentru claritate și coerență legislativă cu modificările propuse mai jos.</p>

	semnarea contractului de închiriere/comodat.		<p>(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.</p> <p><i>Autori: Membrii grupului PNL din cadrul Comisiei pentru administrație publică</i></p>	
3.	<p>Art. 47</p> <p>(4) Proprietarii 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, asupra oricărei adunări generale a asociației de</p>	<p>1. Art. 47, alin (4) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>(4) 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), 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</p>	<p>Art. 47, alin (4) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>(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.</p>	<p>Amendament admis cu majoritate de voturi</p> <p>Reformulare pentru claritate și coerență legislativă în concordanță cu prevederile propuse la art. 30 alin. (2¹)</p> <p>Trimiterea la mijloacele de comunicare electronică stabilite prin</p>

	<p>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.</p>	<p>condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.</p>	<p>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.”</p> <p><i>Autori: Membrii grupului PNL din cadrul Comisiei pentru administrație publică</i></p>	<p><i>regulamentul</i> prevăzut la art. 22 alin. (1) este formulată în mod eronat deoarece norma în vigoare nu stabilește că <i>regulamentul</i> de condominiu conține sau prevede mijloacele de comunicare electronică ale proprietarilor din condominiu.</p> <p>Mai mult, 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 nu este clară și motivată</p> <p>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.</p> <p>Pentru ca inițiativa legislativă să aibă efect, este necesar a se menționa în cuprinsul <i>Legii nr. 196/2018</i></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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.</p> <p>Este 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.</p>
4.	<p>Art. 48</p> <p>(3) La adunarea generală reconvocată, 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, și prin afișare la avizier,</p>	<p>2. Art. 48, alin (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator, prin afișare la avizier sau printr-un mijloc de comunicare electronică stabilit prin regulamentul prevăzut la Art. 22 alin (1), hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.</p>	<p>Art. 48, alin (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>(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.</p>	<p>Amendament admis cu majoritate de voturi</p> <p>Pentru corelarea celor două modificări propuse mai sus.</p>

	hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.		30 alin. (2¹) și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. <i>Autori: Membrii grupului PNL din cadrul Comisiei pentru administrație publică</i>	
5.	Art. 49 (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 și se afișează la avizier.	3. Art. 49, alin (5) se modifică și va avea următorul cuprins: (5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către președintele asociației de proprietari, membrii Comitetului Executiv, cenzor sau, după caz, Comisia de Cenzori și secretarul Adunării Generale, și se afișează la avizier și se transmite printr-un mijloc de comunicare electronică stabilit prin regulamentul prevăzut la Art. 22 alin (1).	Art. 49, alin (5) se modifică și va avea următorul cuprins: (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). <i>Autori: Membrii grupului PNL din cadrul Comisiei pentru administrație publică</i>	Amendament admis cu majoritate de voturi Pentru corelarea celor două modificări propuse mai sus.