



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

47
21.02.2016
Biroul
Bp 583 01.02.2016

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă de modificare și completare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnii senatori Dragoș Luchian, Octavian Motoc, Marius-Petre Nicoară și domnul deputat Alexandru-Ștefan Băișanu aparținând Grupurilor parlamentare ale PNL (Bp. 583/2015).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare*, propunându-se, în principal, următoarele:

- instituirea obligației de a se publica o copie a *atestatului de administrator* la avizierul asociației de proprietari sau în anumite locuri vizibile public;

- majorarea termenului de preaviz, de la 5 la 15 zile, necesar în vederea accesului unui delegat al asociației de proprietari în apartamentul sau spațiul privat al unui proprietar;

- inserarea unor reglementări referitoare la implicarea limitată a conducerii asociației în anumite chestiuni personale ce privesc proprietarul locuinței și proprietatea privată a acestuia;

- introducerea cerinței ca în cazul cenzorului/membrilor comisiei de cenzori studiile medii să fie de profil economic sau similar;
- introducerea obligației ca administratorul, persoană fizică, să aibă *„cel puțin studii medii sau minim 5 ani experiență în domenii apropiate ca specializare funcției solicitate”*;
- introducerea *„plății individuale”* prin emiterea de facturi aferente consumurilor casnice fiecărui proprietar dintr-un imobil.

II. Observații

1. Referitor la **pct. 1** al inițiativei legislative, menționăm că, având în vedere că prin definirea unui concept se exprimă totalitatea notelor sale caracteristice obligatorii și ținând cont de faptul că dacă atestatul nu este afișat la loc vizibil nu poate fi lovit de nulitate, acesta având drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari, considerăm că introducerea obligativității publicării la loc vizibil a documentului ar fi trebuit, eventual, să se facă printr-un articol separat și nu prin introducerea unei astfel de condiționalități în definiția de la art. 3 din lege.

2. Referitor la soluția legislativă de prelungire a termenului de preaviz, propusă la **pct. 2** al inițiativei legislative, considerăm că aceasta nu se justifică, având în vedere că pentru acest tip de intervenții trebuie intervenit rapid în cazuri precum: defecțiuni la coloanele de alimentare cu apă caldă, rece sau la coloanele de energie termică. Mai mult, înlocuirea elementelor din proprietatea comună poate implica efectuarea unor lucrări pe proprietatea privată a proprietarilor din condominiu, atunci când, de cele mai multe ori, nu se poate avea acces la acestea altfel (de exemplu, zidurile aflate pe proprietatea individuală care îmbracă coloanele aflate în proprietate comună).

Din punct de vedere al normelor de tehnică legislativă, în ceea ce privește utilizarea parantezelor, precizăm că, potrivit art. 38 alin. (3) din *Legea nr. 24/2000 privind normelor de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, *„Utilizarea unor explicații prin norme interpretative este permisă numai în măsura în care ele sunt strict necesare pentru înțelegerea textului. Nu este permisă prezentarea unor explicații prin folosirea parantezelor”*.

Tot la **pct. 2** al inițiativei legislative, vizând art. 15 alin. (1) teza a doua din lege, referitor la cazurile exceptate, *„când accesul se poate face fără preaviz”*, nu rezultă considerentul pentru care actuala sintagmă *„cazurile de*

urgență” ar urma să fie reformulată/completată în sensul „*cazurile de urgență reală*”. De altfel, o astfel de completare, precum și introducerea, între paranteze, a unei sintagme în sensul „*(justificate ulterior de administratorul asociației de proprietari)*”, nu asigură respectarea formei prescriptive proprii normelor juridice (inclusiv art. 38 din *Legea nr. 24/2000*), la definitivarea propunerii fiind necesare clarificările aferente.

De asemenea, la **pct. 2**, referitor la art. 15 din lege, nu rezultă, cu claritate, intenția de reglementare și considerentul/motivul temeinic al introducerii noului alin. (2), potrivit căruia „*Delegatul sau delegațiile asociației de proprietari nu au dreptul de a încălca sau verifica modul de viață a proprietarului respectiv precum și dreptul de proprietate privată a acestuia, cu excepția cazurilor care privesc respectarea regulilor de igienă și sănătate publică de către proprietarul apartamentului respectiv*”.

3. În ceea ce privește **pct. 4** al inițiativei legislative, referitor la instituirea obligației administratorului de a avea „*cel puțin studii medii sau minim 5 ani experiență în domenii apropiate ca specializare funcției solicitate*”, nu se înțelege care ar putea fi acele domenii apropiate ca specializare funcției solicitate.

Astfel, considerăm că ar fi fost necesar să se aibă în vedere prevederile art. 36 alin. (1) din *Legea nr. 24/2000*, conform cărora „*Actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie*”, deoarece sintagma „*domenii apropiate ca specializare funcției solicitate*” poate crea dificultăți în aplicarea prevederilor legale.

4. Cu privire la soluția legislativă preconizată la **pct. 5** al inițiativei legislative, precizăm faptul că aceasta se află în dezacord cu prevederile art. 42 alin. (5) din *Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, potrivit cărora „*Determinarea consumurilor/cantităților de utilități publice în vederea facturării se face prin măsurare directă cu ajutorul sistemelor de măsurare-înregistrare a consumurilor/cantităților de utilități furnizate/prestate; sistemele de măsurare-înregistrare se montează pe bransamentul care deservește fiecare utilizator individual sau colectiv, în punctul de delimitare a instalațiilor, indiferent de serviciu, operator sau de utilizator*”.

Astfel, în cazul serviciului public de alimentare cu energie termică în sistem centralizat, relațiile contractuale dintre furnizor și utilizator se desfășoară așa cum stabilesc prevederile art. 28 din legea specială în domeniu, respectiv

Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările ulterioare, astfel:

„(1) Contractul de furnizare a energiei termice se încheie, la nivel de bransament termic, între operatorul care are și calitatea de furnizor și utilizatorii de energie termică.

(2) În cazul condominiilor, contractul de furnizare a energiei termice, la solicitarea operatorului care are și calitatea de furnizor, este însoțit de convenții, încheiate de acesta cu fiecare consumator din condominiu, alimentat prin același bransament termic, cu respectarea prevederilor din contractul-cadru de furnizare a energiei termice.


(3) Contractul de furnizare a energiei termice și convențiile individuale trebuie să prevadă clauze privind accesul persoanelor autorizate pe proprietatea utilizatorului în scopul preluării informațiilor de la aparatele și dispozitivele sistemului de repartizare a costurilor”.

În cazul serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, legea specială în domeniu, *Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată*, reglementează aspectele juridice și tehnice care trebuie îndeplinite de operatori și utilizatori pentru încheierea contractelor individuale, în toate modurile de furnizare a apei în condominii, respectiv distribuție verticală, distribuție orizontală sau prin bransamente proprii.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,



Dacian Julien CIOLOȘ

Domnului senator Călin-Constantin-Anton Popescu-Tăriceanu
Președintele Senatului