



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

NR. 1468 /DPSSG
DATA 04.08.2016

Biroul permanent al Senatului
Bp 314 16.08.2016

Domnule președinte,

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

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru completarea art. 25 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*, inițiată de domnul deputat PSD Liviu Harbuz (Bp.314/2016).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare completarea art. 25, din *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor, cu modificările și completările ulterioare*, propunându-se ca hotărârile adunărilor generale cu privire la stabilirea fondului de investiții pentru înlocuirea sau reabilitarea coloanelor de apă caldă sau rece, a celor de gaze sau de căldură pentru țevile care traversează apartamentele să se adopte cu votul majorității membrilor asociației de proprietari, jumătate plus unu, prin excepție de la prevederile art.25 alin. (1) lit. b)¹ din lege.

¹ b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

II. Observații

Conform alin. (2) al art. 25 din *Legea nr.230/2007*, „*Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată*”.

Totodată, potrivit art. 24 din *Legea nr. 230/2007*, adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal. Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvoată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

La adunarea generală reconvoată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

De asemenea, menționăm că, la lit. c) și e) ale art. 3 din *Legea nr. 230/2007*, sunt definite proprietatea comună și cota-parte indiviză, astfel:

„ c) *proprietatea comună – toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;*

e) *cotă-parte indiviză – cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale*”.

Luând în considerare cele expuse, semnalăm faptul că, la lit. b) alin. (1) al art. 25 din *Legea nr.230/2007*, este reglementată situația specială când, pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o **pondere** egală cu cota-parte din proprietatea comună, și **nu o majoritate specială**, extraordinară sau unanimitate. Astfel, lit. b) alin. (1) al art.25 din *Legea nr.230/2007* reprezintă o derogare de la prevederile lit. a) alin. (1) al art. 25 din același act normativ.

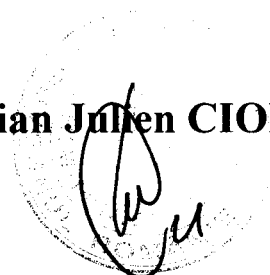
În acest sens, chiar și în cazurile prevăzute la lit. b), majoritățile care trebuie respectate sunt cele prevăzute la art. 24, singura diferență fiind făcută de modul de calcul al voturilor, în acest caz, votul fiecărui proprietar având o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,

Dacian Julien CIOLOȘ



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