



SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI
DEPARTAMENTUL PENTRU RELAȚIA CU PARLAMENTUL

Bircul permanent al Senatului

364, 05.09.2024

425, 461, 459, 439, 403, 362, 365 Nr. 7767/2024

02-09-2024

Către: **DOMNUL MARIO OVIDIU OPREA,
SECRETARUL GENERAL AL SENATULUI**

Ref. la: punctele de vedere ale Guvernului aprobate în ședința Guvernului din data de 28 august 2024

STIMATE DOMNULE SECRETAR GENERAL,

Vă transmitem, alăturat, în original, **punctele de vedere ale Guvernului** referitoare la:

1. Propunerea legislativă pentru completarea articolului 453 din Legea nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă (Bp. 250/2024);
2. Propunerea legislativă pentru modificarea Legii educației fizice și sportului nr.69/2000 publicată în Monitorul Oficial al României Partea I nr.200 din 09 mai 2000 (Bp. 316/2024);
3. Propunerea legislativă pentru completarea Legii nr. 227/2015 privind CODUL FISCAL (Bp. 377/2024);
4. Propunerea legislativă pentru modificarea Legii nr. 202/2002 privind egalitatea de șanse și de tratament între femei și bărbați (Bp.375/2024);
5. Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare (Bp.330/2024);
6. Propunerea legislativă privind modificarea art.13, alin.(2) din OUG 41/2022 pentru instituirea Sistemului național privind monitorizarea transporturilor rutiere de bunuri cu risc fiscal ridicat RO e-Transport (Bp.272/2024);
7. Propunerea legislativă pentru completarea art.291 alin.(2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal (Bp.248/2024);
8. Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 263 din 16 iunie 2004 privind asigurarea continuității asistenței medicale primare prin centrele de permanență (Bp. 251/2024).

Cu deosebită considerație,

NINI SĂPUNARU

SECRETAR DE STAT



PRIM MINISTRU

Biroul permanent al Senatului

L. 439.1.05.09.2024

Domnul președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție și în temeiul art. 25 lit. (b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*, inițiată de domnul deputat PNL Radu-Marin Moisin împreună cu un grup de parlamentari PNL (**Bp.330/2024**).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare modificarea alin. (5) al art.75 din *Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*¹, în sensul exceptării de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor a tuturor persoanelor care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin (în prezent, este prevăzută doar posibilitatea exceptării).

¹ ART. 75

(1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale. (...)

(4) Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei parti din proprietatea comună

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin

II. Observații

1. Potrivit art. 35 alin. (1) lit.e) din *Legea nr.196/2018*², în cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, ascensoarele constituie părți comune din condominiu.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 75 alin. (4)-(5) din *Legea nr.196/2018*, „Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin”.

Totodată, conform alin. (2) al art.82 din același act normativ³, cheltuielile privind energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor se repartizează după numărul de persoane.

Astfel, având în vedere diversitatea situațiilor care se pot ivi în practică (de exemplu condominiile cu parcări subterane sau cu boxe la subsol în care proprietarii au nevoie să folosească ascensoarele indiferent de etajul la care este situată locuința acestora), precum și imposibilitatea stabilirii cu exactitate a faptului că, în toate situațiile și fără excepție, persoanele care locuiesc în locuințe situate la subsol, demisol, parter, mezanin sau la etajul 1 din clădirile fără mezanin nu folosesc ascensoarele din condominiu, considerăm necesară menținerea formei în vigoare a alin.(5) al art.75, astfel încât, în funcție de situațiile specifice, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale, să poată hotărî exceptarea

² ART. 35

(1) In cazul cladirilor cu mai multe locuinte sau spatii cu alta destinatie si in cazul cladirilor multietajate constituie parti comune din condominiu, daca actele de proprietate nu prevad altfel, urmatoarele: (..)

e) locurile de trecere, scarile si casa scarilor si coridoarele; peretii perimetrali si despartitori dintre proprietati si/sau spatiile comune; subsolul; cosurile de fum; holurile; instalatiile de apa si canalizare, electrice, de telecomunicatii, de incalzire si de gaze de la bransament/racord pana la punctul de distributie catre partile aflate in proprietate individuala; canalele pluviale; paratrasnetele; antenele colective; podul; pivnitele, boxele, spalatoria, uscatoria; ascensorul; interfonul - partea de instalatie de pe proprietatea comuna; rezervoarele de apa; centrala termica proprie a cladirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deseurilor menajere; structura, structura de rezistenta; fatadele; acoperisul; terasele

³ ART. 82

(1) Cheltuielile repartizate proportional cu numarul de persoane reprezinta cheltuielile asociatiei pentru asigurarea serviciilor de utilitati publice de care beneficiaza persoanele care locuiesc sau desfasoara activitati in mod curent in condominiu si care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuala in parte pe baza unor dispozitive de masurare/inregistrare, fie datorita naturii si caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de masurare/inregistrare.

(2) Cheltuielile repartizate dupa numarul de persoane reprezinta cheltuielile asociatiei pentru: apa rece, calda si canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrica utilizata pentru functionarea instalatiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deseurilor menajere, vidanjare

respectivelor persoane de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor.

Prin urmare, considerăm că aplicabilitatea universală a normei așa cum aceasta a fost propusă prin inițiativa legislativă nu poate fi asigurată.

2. Din punct de vedere al exigențelor de tehnică legislativă, în considerarea prevederilor art. 41 alin. (1) din *Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, potrivit cărora „Titlul actului normativ cuprinde denumirea generică a actului, în funcție de categoria sa juridică și de autoritatea emitentă, precum și obiectul reglementării exprimat sintetic”, apreciem că era necesară formularea titlului astfel încât acesta să exprime operațiunea juridică promovată, respectiv modificarea *Legii nr.196/2018*, iar nu și completarea acesteia.

În plus, menționăm că în Parlamentul României se află în dezbateri parlamentară o serie de proiecte de acte normative referitoare la modificarea/completarea *Legii nr.196/2018*⁴, astfel încât, pentru stabilitatea legislativă dar și pentru a se evita o posibilă reglementare paralelă a aceluiași aspecte, învederăm că soluția legislativă propusă ar putea constitui eventuale amendamente la respectivele proiecte de legi.

III. Punctul de vedere al Guvernului

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

Cu stimă,


Ion-Marcu GIOLACU



Domnului senator Nicolae-Ionel CIUCĂ
Președintele Senatului

⁴ *Plx.570/2019, Plx.53/2020, Plx.64/2020, Plx.341/2020, Plx.152/2021.*