



CONSILIUL LEGISLATIV

Biroul permanent al Senatului

Bp. 477 / 25. 10. 2024

Biroul permanent al Senatului

564 / 4. 11. 2024

### AVIZ

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

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (b477/23.09.2024), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/4072/01.10.2024 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D1050/02.10.2024,

### CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr.73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:**

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea art. 82 alin. (4), precum și completarea art. 84 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare.

Potrivit *Expunerii de motive*, propunerea legislativă este argumentată prin „necesitatea consensului în cadrul Adunării Generale cu privire la cheltuielile pe cotă-parte indiviză, care ar trebui să aibă un statut opțional, în lipsa unui vot majoritar în cadrul Adunării Generale a asociației de proprietari, în caz contrar revenindu-se la modalitatea de repartizare a cheltuielilor pe număr de persoane.”.

2. Propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Precizăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Referitor la *Expunerea de motive*, în acord cu art. 31 din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este necesară completarea instrumentului de motivare, urmând a fi prezentate clar insuficiențele și neconcordanțele reglementărilor în vigoare, principiile de bază și finalitatea reglementărilor propuse, implicațiile pe care noua reglementare le are asupra legislației în vigoare.

5. Referitor la intervențiile legislative preconizate pentru **art. 82 alin. (4)** și **art. 84 alin. (3)**, care vizează ipoteza juridică a cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate, precizăm că trebuie respectate prevederile art. 61 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „*Prevederile modificate sau care completează actul normativ trebuie să se integreze armonios în actul supus modificării ori completării, asigurându-se unitatea de stil și de terminologie, precum și succesiunea normală a articolelor.*”.

În acest sens, precizăm că, potrivit prevederilor art. 84 alin. (2) din Legea nr. 196/2018, cu modificările ulterioare, „*Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.*”. Aceste cheltuieli sunt limitativ prevăzute la art. 85 din actul de bază, fiind diferite de cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane, astfel cum sunt reglementate de art. 82 alin. (1) și (2).

Ca urmare, soluțiile legislative preconizate trebuie revizuite.

Pe de altă parte, semnalăm existența unei neconcordanțe între ipoteza juridică propusă pentru **art. 82 alin. (4) teza a doua** și cea preconizată pentru **art. 84 alin. (3)**. Precizăm că, în primul caz, se face vorbire despre hotărârea Adunării Generale *privind repartizarea pe număr de persoane a actualelor cheltuieli pe cota-parte indiviză de proprietate*, iar în al doilea caz, făcându-se vorbire despre hotărârea

Adunării Generale privind menținerea sistemului cheltuielilor repartizate corespunzător cotei-indivize, fiind necesară reformularea textului astfel încât să reiasă clar că este avută în vedere aceeași hotărâre în ambele cazuri.

De asemenea, la **art. 82 alin. (4) teza a doua**, în aplicarea dispozițiilor art. 38 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „(2) În redactarea actului normativ, de regulă, **verbele se utilizează la timpul prezent, forma afirmativă, pentru a se accentua caracterul imperativ al dispoziției respective.**”, verbul „se vor repartiza” trebuie redat sub forma „**se repartizează**”

Totodată, semnalăm că regulamentul aprobat de comitetul executiv al asociației de proprietari, prin care se va stabili modul de repartizare a cheltuielilor proporționale cu numărul de persoane, prevăzut în textul *de lege lata* al art. 82 alin. (3) din actul normativ de bază, nu vizează și categoria de cheltuieli vizate de textul propus pentru **art. 84 alin. (3)**.

6. Sub rezerva însușirii observațiilor formulate la *pct. 5* de mai sus, semnalăm că propunerea legislativă poate fi îmbunătățită și din punct de vedere al respectării normelor de tehnică legislativă, după cum urmează:

6.1. Pentru respectarea art. 40 și 42 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „*Actul normativ are următoarele părți constitutive: titlul și, dacă este cazul, preambulul, formula introductivă, partea dispozitivă, formula de atestare a autenticității actului*”, este necesară redarea **titlului actului normativ**, și ulterior acestuia **formula introductivă**, având următoarea redactare:

**„Parlamentul României adoptă prezenta lege”.**

Pe cale de consecință, este necesară eliminarea sintagmei „Parlamentul României adoptă prezenta lege, cu titlul Lege” antepusă titlului propunerii legislative.

6.2. În aplicarea dispozițiilor art. 47 alin. (3) și (4) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora dacă actul normativ cuprinde un singur articol, acesta se va defini prin expresia „Articol unic”.

Având în vedere aspectul menționat mai sus, precum și pentru rigoare normativă, este necesară resistemizarea conținutului propunerii legislative, astfel:

**„Articol unic. - Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 660 din 30 iulie 2018, cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:”.**

**„1. La articolul 82 alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:**

**«(4) ... (se va reda textul preconizat)»”;**

**„2. La articolul 84, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin. (3), cu următorul cuprins:**

**«(3) ... (se va reda textul preconizat)»”.**

**PREȘEDINTE**  
**Florin IORDACHE**

București  
Nr. 1085/24.10.2024

L. nr. 196/2018

M. Of. nr. 660/30 iul. 2018

**Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**

1. promulgată prin D. nr. 588/2018 M. Of. nr. 660/30 iul. 2018  
Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor
2. modificări prin O.G. nr. 21/2019 M. Of. nr. 708/28 aug. 2019  
Ordonanță pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor *termenul prevăzut la art. 106 se prorogă până la data de 1 ianuarie 2021*  
aprobată cu modificări prin L. nr. 294/2020 M. Of. nr. 1266/21 dec. 2020
3. modificări prin L. nr. 294/2020 M. Of. nr. 1266/21 dec. 2020  
Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 21/2019 pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor *termenul prevăzut la art. 106 se prorogă până la data de 1 ianuarie 2022*