

EXPUNERE DE MOTIVE

Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietar și administrarea condominiilor

În anul 2018, o nouă lege a asociațiilor de proprietari a intrat în vigoare. Scopul acesteia a fost aducerea la zi a prevederilor legale, având în vedere diversificarea tipurilor de proprietăți, precum și schimbările legislative ce au avut loc, cum ar fi de exemplu noul Cod civil.

Totuși, odată cu punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 196/2018, asociațiile de proprietari au semnalat o serie de prevederi ale legii care sunt greu de pus în practică.

Prin prezentul proiect se dorește modificarea unor aspecte cum ar fi:

- O mai bună precizare a cadrului de reglementare al legii.
- Modificări în ceea ce privește reprezentarea în cadrul asociațiilor de proprietari și documentele care să ateste pregătirea administratorilor de condominiu.
- Asociațiile de proprietari sunt entități private autonome care funcționează independent, dar prin actuala lege s-ar putea considera că acestea sunt în subordinea sau sub controlul autorităților locale. Astfel, aceste prevederi ar trebui eliminate. Un exemplu în acest caz ar fi controlul efectuat de către primării; asociațiile de proprietari au organe proprii de control, pot solicita expertize contabile, dar mai ales pot fi controlate de către organe de control abilitate prin legi speciale, precum ANAF, ISU etc. Prin urmare, controlul efectuat de către primării nu este necesar.
- În ceea ce privește procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari, se aduc modificări cu privire la modul de înființare a asociațiilor, deoarece pot exista situații în care într-o unitate de proprietate imobiliară pot exista mai mulți coproprietari.
- Se aduc clarificări privind detalierea componentelor condominiilor și divizarea asociațiilor în funcție de acestea, deoarece există situații când, în funcție de anumite utilități, nu se poate face o separare clară a componentelor.
- Facilitarea includerii unor noi membri, ulterior formării asociației.

- Se va permite asociațiilor de locatari să dețină mai multe conturi bancare.
- Secțiunea privind asociațiile de chiriași este eliminată complet, deoarece aceasta face obiectul unei alte reglementări.
- În secțiunea privind drepturile și obligațiile proprietarilor, proprietarilor nu li se va permite să aibă acces la anumite documente ale asociației care cuprind date cu caracter personal. Proprietarii vor avea obligația să notifice președintele privind orice schimbare intervenită în privința celor care locuiesc, inclusiv chiriașii.
- În cazul daunelor, proprietarii pot mandata alte persoane să-i reprezinte în fața terților.
- În cazul urgențelor precum inundațiile, proprietarii vor fi obligați să permită accesul în locuință fără preavizul emis de 5 zile.
- În capitolul privind organizarea și funcționarea asociațiilor, va fi suficient ca o persoană să dețină studii medii pentru a ocupa funcția de cenzor.
- Persoanele care au datorii la asociație nu vor mai putea fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control.
- Ordinea de zi a adunărilor generale va putea fi semnată de către 20% din membrii asociației și nu va mai fi nevoie de semnătura cenzorului. Numărul membrilor comitetului executiv nu va mai fi limitat la 5 persoane, ci fiecare asociație va putea stabili numărul acestora.
- În scopul administrării și întreținerii condominiilor, asociațiile de proprietari vor putea încheia contracte cu structuri asociative ale asociației de proprietari.
- Se elimină obligația administratorilor de a obține un atestat de la primărie.
- Se elimină prevederea care specifică faptul că președintele asociației poate negocia contracte de utilități, deoarece acestea sunt de fapt aprobate prin hotărâre a autorităților publice locale, iar orice modificare trebuie aprobată de autoritatea competentă după care să fie generalizată pentru respectarea egalității de tratament a utilizatorilor.
- Se elimină prevederea ce spune că administratorul nu poate face nici o cheltuială din fondul administrației, fără acordul scris al adunării generale. Lucrul acesta ar însemna că inclusiv pentru cheltuielile făcute din fondul de rulment ar fi necesar acordul scris.

- Se elimină plafonul de casă de 1000 lei pentru păstrarea banilor în casierie. Nu există nici o altă persoană juridică în România care să mai aibă un astfel de plafon (el a fost desființat în țara noastră în 2005-2006).
- În practică nu se întâmplă ca asociația de locatari să ajungă pe excedent, sumele încasate să fie mai mari decât valoarea totală a cheltuielilor. Pe listele de cheltuieli se trec doar cele existente și nu se trec cheltuieli care nu există sau viitoare, de aceea prevederea din lege privind excedentul ar trebui eliminată.
- În varianta actuală de lege a fost omis consumul de gaz la comun din lista cheltuielilor repartizate după numărul de persoane, astfel că e necesară introducerea acestei mențiuni.
- În cazul proprietăților cu altă destinație decât cea de locuire, repartizarea cheltuielilor privind consumul de energie termică pentru încălzire se va face în funcție de suprafața utilă.

Beneficiarii acestor modificări vor fi miile de asociații de locatari din țară. Aceste modificări au fost făcute la propunerea acestora, prin situațiile întâlnite în practică, când a fost necesară punerea în aplicare a prevederilor legii.

Această propunere de lege vine tocmai pentru soluționarea problemelor identificate de către asociațiile de locatari.

În numele inițiatorilor:



Silvia-Monica Dinică – Senator USR

Tabel cu semnatarii
propunerii legislative privind modificarea și completarea Legii nr. 196/2018 privind
înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietar și administrarea
condominiilor

Cristina Jurisniti	Deputat USR	
Grădă George Edward	Senators USA	
MIHAI BOTIU	Senators USA	
COLIBAN ALLEN	Senator USA	
Fălcuș Nicu	Senators USA	
ARIAN KIENER	SENATOR USA	
RADU MIHAIL	SENATOR USA	
CRISTIAN GHICA	SENATOR USA	
Vlad ALEXANDRESCU	SENATOR USA	
BOTEZ MIHAI-CĂTĂLIN	DEPUTAT USA	
Rădulescu Ion-Răzvan	Deputat USA	
ZĂINEA CORNEL	DEPUTAT USA	
PEUŢĂ CRISTINA	DEPUTAT USA	
Kodoreanu Bogdan	Dep USA	
Bulboi Iulian	Dep USA	
COVACIU SEVERICA	SENATOR "	