

**Observații și Consecințe**

**PL-X NR. 472/2017 PROIECT DE LEGE PRIVIND ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI ȘI ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR**

**Art.2. - f) *certificat de calificare profesională* - actul care dovedește calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;**

**Consecințe:**

1. Un număr mare de actuali administratori nu mai pot profesa ca administratori,
2. Cresc costurile cu administrarea,
3. Pericol de a fi amendate asociațiile cu suma de 10.000 lei(art.102, al.2d)

---

**Art.8.-** Unitățile detinatoare a cartii tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cartile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de asociația de proprietari solicitantă. În lipsa proiectelor, asociația de proprietari are obligația reconstituirii proiectului clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

**Consecințe:**

1. Obliga asociațiile de proprietari la cheltuieli foarte mari,
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.10- c)** dovada politei de asigurare de răspundere civilă profesională.

**Consecințe:**

1. Cresc costurile pentru plata administratorului,
2. Amenda 3000 lei (art.102 al.2a)

---

**Art.17.(6)** Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citarea părților.

**Consecințe:**

1. Este o prevedere absurdă, președintele poate fi indisponibil în aceeași zi (concediu, bolnav în spital, delegație, etc)
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.17. (7)** Înscrisura ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se depun la compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului în termen de 15 zile de la semnarea acestora;

**Consecințe:**

1. Birocrație în plus,
2. Sarcini în plus pentru președinte și Primărie,
3. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.17. (8)** Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, cel puțin o dată la 5 ani, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

**Consecințe:**

1. Sarcini în plus fără vreo justificare, atât timp cât nu au apărut modificări ale celor două acte,
2. Aglomerarea inutilă a instanțelor,
3. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.20.- (1)** Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină două conturi bancare astfel:

- a) un cont curent de venituri și cheltuieli și, b) un cont de reparații și/sau investiții.

**Consecințe:**

1. Cheltuieli în plus cu comisioanele bancare,
2. Amenda 10.000 lei (art.102, al.2d)

---

**Art.31-(3)** Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor prevăzute la alin.(1) sunt despăgubiți de către asociația de proprietari, din fondul de reparații, sau după caz, de către proprietarul în interesul căruia s-a efectuat reparația.

**Consecințe:**

1. Proprietarul care a fost inundat datorită unei defecțiuni la instalația comună din apartamentul cu un nivel mai sus după ce și-a ales cu inundația, mai este și pus să plătească despăgubiri.
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.32-(3)** Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari solicită, în scris, autorității administrației publice locale toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritare stabilite în cadrul programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor,

**Consecințe:**

1. Birocrație în plus pentru președinte și Primărie și contrazice legislația privind lucrările de intervenție care se fac pe baza de certificat de urbanism, avize, proiect, autorizație de construcție;
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.40-(3)** O copie a convenției prevăzute la alin.(2) se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.;

**Consecințe:**

1. Dacă nu se prevede expres că prin această anexare nu se consideră o modificare a acordului de asociere, asociația este obligată să depună un dosar la Judecătoria pentru modificarea acordului de asociere, birocrație inutilă, aglomerarea inutilă a instanțelor.;
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.46.- (1)** La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor.

Alegerea acestora se face cu jumatate plus unu din numarul proprietarilor prezenti. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 2 ani si pot fi reinnoite.;

**Consecinte:**

1. Se obliga asociatia de proprietari sa faca adunare generala de alegeri, cu toate ca ea nu doreste acest lucru,
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.46-(8)** Anterior alegerii sau numirii intr-o functie de conducere, administrare ori control din cadrul asociatiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie sa dovedeasca in adunarea generala respectarea prevederilor alin.(7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale in vigoare si, in cazul administratorului si al cenzorului ori, dupa caz, al membrilor comisiei de cenzori si a documentelor care sa ateste pregatirea profesionala in domeniu. ;

**Consecinte:**

1. Costuri foarte mari pentru asociatie care trebuie sa obtina un numar foarte mare de caziere,
2. Timp pierdut de catre un numar foarte mare de persoane,
3. Ingradirea dreptului unor cetateni de a candida,
4. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.47-(4) si art.48.al.1(3)** Proprietarii sunt anuntati, prin afisare la avizier si pe baza de tabel nominal convocator sau prin posta cu scrisoare recomandata, cu continut declarat -i confirmare de primire, asupra oricarei adunari generale a asociatiei de proprietari, cu cel putin 10 zile inainte de data stabilita, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale, cu exceptia adunarilor generale extraordinare sau a adunarilor generale reconvoacate care se pot convoca, in conditiile prevazute la alin. (3), cu cel putin 3 zile inainte de data stabilita.

**Consecinte:**

1. Daca se impune ca scrisoarea recomandata sa fie confirmata de proprietar si proprietarul nu poate sa intre in posesia scrisorii din varii motive, adunarea generala extraordinara nu se poate declara statutara.
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.57- p)** informeaza proprietarii din condominiu cu privire la toate restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informatiilor furnizate de autoritatile administratiei publice locale;

**Consecinte:**

1. Nu se poate aplica, respectivele informatii rezulta din certificatul de urbanism. Ar fi gresit ca fiecare asociatie sa se adreseze autoritatii locale pentru a primi aceste informatii, cand ele sunt necesare doar atunci cand se solicita o autorizatie de constructie si in prealabil acestea sunt cuprinse in certificatul de urbanism. Poate ca guvernul s-a gandit ca fiecare asociatie sa ceara cate un certificat de urbanism,
2. Birocratie,
3. Costuri,
4. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.57- i)** intocmeste si actualizeaza cartea de imobil, in conformitate cu legislatia in vigoare;

**Consecinte:**

1. Prea multe sarcini pentru presedinte, aceasta obligatie trebuie sa fie a asociatiei, iar asociatia desemneaza o persoana, in general administratorul pentru ca el lucreaza cu numarul de persoane,
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.60.- (1)** in cazul in care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie sa aiba studii superioare in domeniul economic sau juridic.

**Consecinte:**

1. Ar fi imposibil sa mai alegem comisie de cenzori in conditiile in care in cele mai multe cazuri in comisia de cenzori sunt cel putin 3 persoane si nu ai de unde alege persoane cu studii superioare in domeniul economic si juridic.
2. Cresc costurile,
3. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.64-(10)** Atestatul este valabil 3 ani de la data emiterii si poate fi reinnoit in aceleasi conditii in care a fost emis;

**Consecinte:**

1. Se incalca dreptul unui cetatean de a presta o munca. Exista o decizie a C.N.C.D. care a decis ca o astfel de prevedere este discriminatorie, contrara normelor europene si prin care s-a solicitat guvernului sa elimine acest atestat. In actuala lege atestatul se emite pentru perioada nedeterminata, introducerea termenului de valabilitate limita, duce la cresterea costurilor pentru asociatie inutil. Vor fi tot mai multi administratori care nu mai accepta bataia de joc la adresa lor,
2. Amenda 10.000 lei (art.102 al.2d)

**Art.66-o)** afiseaza lunar, la avizier, lista de venituri si cheltuieli ale asociatiei, care cuprinde inclusiv veniturile obtinute din exploatarea proprietatii comune;

**Consecinte:**

1. Este o prevedere fara rost, asociatia nu are o lista de venituri si cheltuieli, ci o lista de cheltuieli comune care cuprinde toate cheltuielile incluse, iar asociatiile cu mici exceptii nu au venituri,
2. Birocratie inutila,
3. Cresc costurile,
4. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.66 (2)** Administratorul nu poate utiliza in niciun fel fondurile asociatiei de proprietari, fara hotararea scrisa a adunarii generale sau a deciziei comitetului executiv, dupa caz. ;

**Consecinte:**

1. Ar face imposibila functionarea asociatiei, este imposibil ca pentru fiecare plata pe care o face un administrator sa se convoace o adunare generala sau o sedinta de comitet,
2. Birocratie, costuri inutile,
3. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.67.al.2.** Administratorul este obligat sa foloseasca pentru platile curente si pentru incasari contul curent al asociatiei prevazut la art.20 alin.( 1) lit.a), la care au acces pentru informare, in conditiile art.2184-2190 din Legea nr.287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, toti proprietarii. In acest cont sunt varsate, in termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite in numele sau in contul asociatiei. ;

**al.3.**Contul mentionat la alin.(2) este utilizat si pentru plata cotelor lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de catre proprietari ;

**Consecinte:**

1. Este o prevedere care nu se poate aplica. Sunt cazuri in care nu se poate cumpara ceva ( exemplu materiale de curatenie, etc ) cu ordin de plata ci doar in numerar. Proprietarii in marea lor majoritate aproximativ 99% platesc in numerar cheltuielile de intretinere, nu au cont la banca si nu sunt dispusi sa plateasca cu ordin de plata,
2. Costuri suplimentare cu comisioanele bancare,
3. Nu se poate ca asociatiile sa nu dispuna de o suma de bani in numerar, exemplu plata personalului, diferiti furnizori, cheltuieli neprevazute, etc,
4. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.68.-** Pentru protejarea intereselor proprietarilor si ale asociatiei de proprietari impotriva riscurilor aferente activitatii de administrare intr-un condominiu, administratorii sunt obligati sa incheie, pe cheltuiuala proprie, polite de asigurare de raspundere civila profesionala, ;

**Consecinte:**

1. Costuri care duc la cheltuieli suplimentare cu plata administratorului,
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.70.- (2)** Veniturile prevazute la alin.(1) alimenteaza numai fondul de reparatii al asociatiei de proprietari si nu se platesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum si cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, intr-un raport afisat la avizierul asociatiei, si se evidentiaza in registrul unic de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari.

**Consecinte:**

Afisarea la avizier este imposibila, daca se citeste intreaga lege si se calculeaza spatiul necesar pentru un avizier, in conditiile in care de nenumarate ori se prevede in lege afisarea, ar trebui un avizier precum holul Parlamentului, iar asociatia ar fi pasibila de amenda de 5000 lei in fiecare zi. Trimiteri la avizier avem la:

art.17.al.6, art.22.al.2 ,art.47.al.4, art.48.al.3, art.49.al.5, art.55.al.4, art.57. r)si s)  
art.64.8, art.66.o).

---

**Art.71.al.3.**Sumele incasate pentru constituirea fondului de reparatii se depun, in conformitate cu prevederile prezentei legi, in contul de investitii al asociatiei de proprietari prevazut la art.20 alin.(l) lit.b).

**al.4.**Pentru incasarea fondului de reparatii, administratorul elibereaza chitanta nominala separata.

**Consecinte:**

1. Costuri suplimentare, timp pierdut, coada la incasari, in loc de o chitanta vei elibera 3-5 chitante. Exista registru pentru evidenta fondului de reparatii care rezolva aceasta problema,
2. Amenda 9000 lei (art.102 al.2l)

---

**Art.72.- (2)** Fondul de rulment se depune in contul curent al asociatiei de proprietari, mentionat la art.102 al.(1) lit.a).

**Consecinte:**

1. Asociatia ar ramane fara nici un ban in casa, lucru foarte grav,
2. Costuri cu comisioane bancare,
3. Amenda 9000 lei (art.102 al.2 l)

---

**Art.73- (2)** Toate fondurile speciale ale asociatiei de proprietari se depun in conturile asociatiei de proprietari, prevazute la art.20, au evidenta separata si pentru fiecare se emite chitanta separata.

**Consecinte:**

1. Costuri mari cu comisioanele, chitantele
2. Timp pierdut, coada la incasari,
3. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.75-(5)** Prin exceptie de la prevederile alin.(4), in baza hotararii adunarii generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile rara mezanin, numai daca energia electrica utilizata pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor poate fi calculata din totalul energiei electrice utilizate pentru toate instalatiile comune. ;

**Consecinte:**

1. Intrucat energia electrica nu este masurata separat, ar lua un drept, al celor care nu folosesc liftul, de a nu plati ceea ce nu consuma, drept castigat de la infiintarea asociatie de locatari de dinainte de 1989 si pana in prezent, drept ce ar fi luat abuziv, asociatia nemaiastrand dreptul de a-i scuti, iar in caz contrar ar plati o amenda,
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

---

**Art.79.-**Autoritatile administratiei publice locale au drept de preemtiune la pret egal asupra locuintelor aflate in procedura de executare silita pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contributie la cheltuielile asociatiei, cu respectarea normelor de procedura civila in vigoare. Aceste locuinte vor fi folosite ulterior numai ca locuinte sociale, proprietarii executati silit avand prioritate la repartizarea acestora, numai daca indeplinesc conditiile de acces la locuintele sociale, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

**Consecinte:**

1. Loveste in drepturile proprietarilor atat cei care sunt in executare silita cat si a celor care locuiesc intrun bloc proprietate personala. Transformarea apartamentelor proprietate privata in locuinte sociale ar crea mari probleme proprietarilor care s-au saturat de o persoana care nu poate plati, iar acum sa se trezeasca cu persoane cu venituri foarte mici care chiar nu ar avea posibilitatea de a plati cheltuieli comune cu atat mai mult costurile enorme cu reparatiile, stiind faptul ca Primaria in calitate de proprietar nu isi plateste cota ce-i revine, decat in cel mai bun caz dupa ce s-a facut lucrarea pe banii celorlalti proprietari, adica proprietarii sa fie temporar finantatori ai Primariei pana isi recupereaza banii de la Primaria.

---

**Art.102.- (1)** Urmatoarele fapte constituie contraventii, daca nu au fost savarsite in astfel de conditii incat sa constituie, potrivit legii penale, infractiuni:

- a) neconvocarea adunarii generale, conform prevederilor prezentului act normativ;

**Consecinte:**

1. Amestecul statului intr-o asociatie privata impunandu-i cand sa tina adunare generala,
2. Amenda 1000 lei (art.102 al.2b)

**Art.102.- c)** neluarea de catre asociatia de proprietari, de presedinte sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari a tuturor masurilor necesare pentru repararea, reabilitarea si mentinerea in stare de siguranta si functionare a condominiului si a instalatiilor comune aferente pe toata durata existentei acestora, conform prevederilor legale in vigoare;

**Consecinte:**

1. asociatia de proprietari cat si Primariile nu au bani pentru reabilitare si ar fi pasibila de amenda doar asociatia,
2. Amenda 1000 lei (art.102 al.2b)

**Art.102.- e)** nerespectarea statutului, a acordului de asociere, a prevederilor prezentei legi, precum si neindeplinirea sau depasirea atributiilor de catre presedinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de catre administrator;

**Consecinte:**

1. Sintagma „a prevederilor prezentei legi” face ca asociatia sa poata fi amendata pentru orice prevedere absurda din aceasta lege. Exemplu art. 55(3) si (4)care prevede: ”(3) Sedintele comitetului executiv se tin c e l puțin o data pe luna, si se convoaca pe baza de tabel convocator, de presedintele asociatiei de proprietari sau de jumatate plus unu din numarul membrilor sai, cu eel puțin 5 zile inainte de data stabilita pentru sedinta. (4) Deciziile comitetului executiv se consemneaza in registrul unic de procese-verbale al asociatiei de proprietari si se semneaza de toti membrii prezenti, precum si de catre cenzor/comisia de cenzori si se afiseaza la avizier in termen de 3 zile de la data sedintei comitetului executiv.” Ori in practica comitetul executiv nu este angajat ca sa se poata intalni cel puțin o data pe luna si in plus sa mai stea sa faca si tabel convocator sa mai participe si cenzorii. Se mai prevede ca deciziile comitetului sa mai fie semnate si de cenzori de parca cenzorii ar fi angajati si sunt la dispozitia comitetului executiv.

**Art.102. j)** neluarea masurilor in scopul constituirii fondului de reparatii sau a fondului de rulment;

**Consecinte:**

1. Amendarea asociatiilor care nu pot constitui fond de reparatii pentru ca nu dispun de venituri suficiente, sau alte asociatii care si-au reabilitat blocul si nu mai sunt dispuse sa finanteze bancile prin comisioane mari si dobanzi aproape de zero pentru banii din cont.
2. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.102. k)** neincheierea de catre administrator a asigurarii pentru raspunderea civila profesionala a administratorului;

**Consecinte:**

1. Costuri suplimentare pentru proprietari,
2. Amenda 3000 lei (art.102 al.2a)

**Art.102.al.2l)** utilizarea cu alta destinatie a fondului de rulment sau a fondului de reparatii, altfel decat este prevazut la art.71 si 72;

**Consecinte:**

1. Incalcarea unui drept a proprietarilor de a dispune de banii proprii in situatii obiective (exemplu cazul cand sunt proprietari care nu pot plati cheltuielile de intretinere si pentru ca asociatia sa nu fie debransata , din fondurile pe care le are asociatia sa plateasca furnizorul, urmand ca dupa recuperarea in instanta a sumelor sa se puna banii de unde s-au luat). Guvernul vrea sa ne imprumutam la banci cu dobanzi mari , iar noi sa tinem banii in cont fara dobanda si sa platim comisioane.

**Art.102.m)** utilizarea si gestionarea veniturilor asociatiei de proprietari, altfel decat este prevazut la art.20, art.70 si art.74;

**Consecinte:**

Identic cu cele prevazute anterior (art.102 al.2l)

**Art.102.s)** nerespectarea prevederilor art.104 alin.(1).

**Consecinte:**

1. Incalcarea Constitutiei – dreptul la asociere trebuie respectat nu amendat,
2. Organizarea in asociatii de proprietari in special pentru asociatiile cu imobile pana la P+4 ridica costuri de functionare si obliga asociatia la o birocratizare excesiva.

**Art.104-(2) Asociatiile de proprietari infiintate anterior intrarii in vigoare a prezentei legi isi pastreaza statutul juridic obtinut la data infiintarii acestora, dar se vor organiza si vor functiona in conformitate cu prevederile prezentei legi.**

**Consecinte:**

**Nu se intelege ce inseamna „se vor organiza”.**

**Art.105- In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, presedintii asociatiilor de proprietari sunt obligati sa transmita autoritatilor administratiei publice locale numele si datele de contact actualizate privind presedintele comitetului executiv, comisia de cenzori/cenzorul si administratorul.**

**Consecinte:**

1. **Se incalca drepturile unor cetateni care nu doresc sa isi dea datele de contact.**

**Art.106.-** Persoanele fizice atestate pentru functia de administrator in conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile si completarile ulterioare, pot indeplini functia de administrator numai daca, in termen de 12 luni de la intrarea in vigoare a prezentei legi obtin certificate de calificare profesionala care dovedesc calificarea profesionala pentru a indeplini ocupatia de administrator, in conformitate cu prezenta lege ;

**Consecinte:**

1. Se incalca un drept castigat, nu se mai recunoaste un examen, lucru nemaiintalnit pana in prezent,
2. Asociatiile pot ramane fara administratori si ca atare sa nu mai poata functiona legal,
3. Amenda 5000 lei (art.102 al.2c)

**Art.108-(2)** In termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, se emite un ordin al ministrului dezvoltarii regionale, administratiei publice si fondurilor europene privind aprobarea continutului-cadru al statutului si al regulamentului de condominiu ;

**Consecinte:**

1. Lipsa de transparenta din partea Guvernului,
2. Desconsiderarea ONG care reprezinta asociatiile de proprietari prin neconsultare,
3. Emiterea unor documente neconforme cu realitatea si greu de explicat, daca nu imposibil.