

Anexă la avizul nr. \_\_\_\_\_ -

## AMENDAMENTE

### Proiect de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor L193/2017

Nr. crt.	Text Legea 193/2017	Amendamente	Motivație
1.	<p><b>Articol 52.- (1)</b> Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său pot ataca în justiție respectiva hotărâre.</p>	<p><b>Articol 52.- (1)</b> Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său pot ataca în justiție respectiva hotărâre, <b>în termen de 45 de zile de la momentul comunicării hotărârii sau de la momentul cunoașterii efective a conținutului acesteia pe orice cale.</b></p> <p>Autor: Senator Nicoleta Ramona Dinu</p>	<p>La acest moment, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este reglementată printr-un act normativ cu caracter special și anume Legea nr. 230/2007, act prioritar în aplicare față de orice reglementare cu caracter general și care, la rândul său, se completează cu normele generale.</p> <p>Dreptul de a ataca în justiție orice hotărâre a adunării generale care este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor trebuie să fie un drept reglementat prin acest act normativ cu caracter special, dar care să poată să fie exercitat într-un termen rezonabil pentru asigurarea celerității în procesul civil. Propun ca termenul de promovare a acțiunii să fie de 45 de zile de la momentul comunicării hotărârii sau de la momentul cunoașterii efective a conținutului acesteia pe orice cale. Termenul de 45 zile pentru contestarea hotărârilor adunării generale este unul imperativ, de decădere, a cărui nerespectare atrage decăderea părții din dreptul de a mai exercita acțiunea în nulitate/anulare, respectiv respingerea acesteia ca tardiv formulată în cazul promovării ei peste termenul legal. Atacarea în justiție a hotărârii se realizează pe calea unei acțiuni în</p>

			constatarea nulității absolute sau în anularea acesteia. Acțiunea poate fi promovată de orice persoană interesată.
2.	<p><b>Articolul 56-(1)</b> Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.</p>	<p><b>Articolul 56-(1)</b> Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. <b>În cazul în care niciun membru al asociației de proprietari, nu își exprimă consimțământul, sau nu îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru a îndeplini funcția de președinte al asociației de proprietari, adunarea generală poate alege o persoană din afara asociației de proprietari.</b></p> <p>Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.</p> <p><b>Dispozițiile art. 27 și art. 46 se aplică în mod corespunzător.</b></p> <p>Autor: Senator Nicoleta Ramona Dinu</p>	<p>În prezent, nu are o reglementare legală situația în care niciun membru al asociației de proprietari nu candidează sau nu îndeplinește condițiile prevăzute de lege pentru a ocupa funcția de președinte al asociației de proprietari. Au fost sesizate multe situații în care adunările generale ale asociațiilor de proprietari nu a putut să aleagă sau au ales ales cu mare dificultate președintele iar acesta nu a reușit să își îndeplinească în mod corespunzător atribuțiile prevăzute în prezenta lege.</p>
3.	<p><b>Articolul 78</b> (2) Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 de zile de la afișarea listei, informând membrii</p>	<p><b>Articolul 78</b> (2) Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de <b>90</b> de zile de la termenul scadent, respectiv <b>120</b> de zile de la afișarea listei, <b>cu notificarea în scris a proprietarului</b></p>	<p>Întrucât situația financiară a unei părți semnificative a populației țării noastre este precară, debitorii cotelor de contribuție la cheltuielile asociației trebuie să aibă la dispoziție un termen rezonabil, pentru plata debitelor înainte de a fi acționați în judecată.</p> <p>Acest fapt, precum și notificarea prealabilă în scris a proprietarului debitor poate preîntâmpina acțiunea în judecată a acestuia, prin efectuarea</p>

	asociației prin afișare la avizier.	<b>restant cu cel puțin 30 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță</b> , informând membrii asociației prin afișare la avizier.  Autor: Senator Nicoleta Ramona Dinu	plăților în termenul stabilit.
4.	<b>Articolul 80. –(1)</b> Asociația de proprietari are ipotecă imobiliară legală asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, <b>după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.</b>	<b>Articolul 80. –(1)</b> Asociația de proprietari are ipotecă imobiliară legală asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.  Autor: Senator Nicoleta Ramona Dinu	Întrucât ordinea de preferință la distribuirea sumelor realizate prin urmărirea silită, în cazul concurenței între mai mulți creditori este reglementată în Codul de procedură civilă(Legea nr. 134/2010) nu mai este necesară includerea mențiunii “după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute” în cuprinsul alin.(1) al art.80. În plus această exprimare este confuză, putând da naștere în practică la interpretări diferite.
5.	<b>Articolul 80</b> (3) Ipoteca imobiliară legală se înscrie în cartea funciară la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Ipoteca imobiliară legală se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, cu consimțământul președintelui asociației de proprietari, dat prin înscris autentic notarial, pe baza	<b>Articolul 80</b> (3) <b>Asociația de proprietari, prin președinte, va înscrie ipoteca imobiliară legală în cartea funciară după 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 de zile de la afișarea listei, cu notificarea în scris a proprietarului restant cu cel puțin 7 zile înainte</b> , pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Ipoteca imobiliară legală se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau	Se impune reglementarea unor termene pentru această operațiune juridică pentru aceleași rațiuni ca și în cazul reglementării condițiilor acționării în judecată a proprietarului debitor prevăzute la art. 78 și art.98 din prezenta lege.

	chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.	a proprietarului, cu consimțământul președintelui asociației de proprietari, dat prin înscris autentic notarial, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.  Autor: Senator Nicoleta Ramona Dinu	
6.	<b>Articolul 98. –(1)</b> Furnizorul serviciilor de utilități publice are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de naplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 de zile de la afișarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin 7 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.	<b>Articolul 98. –(1)</b> Furnizorul serviciilor de utilități publice are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de <b>90</b> de zile de la termenul scadent, respectiv <b>120</b> de zile de la afișarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin <b>30</b> de zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.  Autor: Senator Nicoleta Ramona Dinu	Întrucât situația financiară a unei părți semnificative a populației țării noastre este precară, proprietarii debitori ai furnizorilor serviciilor de utilități publice trebuie să aibă la dispoziție un termen rezonabil pentru plata debitelor, înainte de a fi acționați în judecată, pentru a putea preîntâmpina acționarea în judecată prin efectuarea plăților în termenul stabilit.