



## CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)  
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)



### AVIZ

**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 (b330/26.06.2024)**

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare (b330/26.06.2024)*.

### CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 31.07.2024, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **NEFAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarea **motivare**:

- propunerea legislativă contravine principiului autonomiei și auto-administrării asociațiilor de proprietari, principiu consolidat în Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, fapt ce poate reduce implicarea și responsabilitatea proprietarilor în administrarea condominiilor;

- propunerea de exceptare a anumitor proprietari de la plata cheltuielilor comune contravine principiului echității și egalității între proprietari, fundamentat în Codul Civil;
- crearea unui regim automat de exceptare poate genera confuzii și dificultăți în aplicarea uniformă a legii, perturbând funcționarea eficientă a asociațiilor de proprietari;
- eliminarea necesității unei hotărâri din partea adunării generale pentru exceptarea de la plata cheltuielilor reduce capacitatea asociațiilor de proprietari de a decide asupra aspectelor financiare interne, limitând puterea decizională colectivă a membrilor;
- propunerea poate descuraja participarea activă a proprietarilor la adunările generale, deoarece deciziile importante legate de repartizarea cheltuielilor nu mai necesită implicarea lor directă. Acest lucru poate conduce la o scădere a responsabilității și a interesului proprietarilor față de administrarea eficientă a condominiilor;
- deciziile privind cheltuielile comune ar trebui să reflecte voința majorității membrilor, exprimată prin vot, nu să fie impuse automat prin lege;
- având în vedere că fiecare condominiu are situația lor particulară, proprietarii vor hotărî în funcție de situațiilor lor specifice repartizarea cheltuielilor. Eliminarea procesului deliberativ al adunării generale pentru exceptări poate crește numărul conflictelor și nemulțumirilor între proprietari, iar în absența unei platforme de discuție și vot, rezolvarea disputelor privind repartizarea cheltuielilor poate deveni mai dificilă;
- în contextul existenței unor spații comerciale în clădire, transferul cheltuielilor către proprietarii rezidențiali poate crea inechități și tensiuni între diferitele categorii de proprietari;
- dacă până acum era lăsată la latitudinea asociației de proprietari exceptarea persoanelor de la parter și nivelurile adiacente de la suportarea cotei părți cu cheltuielile de energie electrică consumată de ascensor, prin aceasta propunere de modificare se va institui această exceptare prin lege. Motivul pentru care, până acum, în cele mai multe cazuri, proprietarii de la parter nu au fost exceptați de la această cheltuială este acela că nu se poate face o diferențiere între consumul ascensorului și restul consumului de energie electrică din spațiile comune, cel puțin în blocurile vechi, unde nu există contoare separate care să înregistreze aceste consumuri, și nu există nici o bază legală de departajare a consumului înregistrat pe factura de energie pentru spațiile comune;
- obligarea asociațiilor la a-i excepta de la cheltuielile cu energia electrică consumată de lifturi pe proprietarii de la parter și nivelele limitrofe nu le dă acestora nici o

șansă să respecte legea, neavând cum să determine în mod obiectiv aceste consumuri, iar montarea de contoare separate doar pentru acest consum nu se justifică economic, costurile fiind cu mult mai mari decât valoarea acestor facturi;

- propunerea legislativă ar avea sens dacă ar face referire la cheltuielile de întreținere și mentenanța lunară a ascensoarelor, care sunt cu mult mai mari decât cele de energia electrică. În schimb, propunerea se limitează la a elimina trimiterea la hotărârea adunării generale, nicidecum la modificarea cheltuielilor avute în vedere la exceptare.

**Președinte,**  
**Bogdan SIMION**