

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin prezenta propunere legislativă ne propunem îndreptarea unui act normativ care, prin anumite prevederi, a generat o serie de nemulțumiri în rândul membrilor asociațiilor de proprietari din România. Am considerat că anumite articole ale legii 196/2018 au nevoie de anumite completări și modificări pentru asigurarea clarității acestui act normativ în ceea ce privește modul de repartizare a cheltuielilor de întreținere aferente condominiului.

De-a lungul timpului, cetățenii înscrși în asociațiile de proprietari s-au arătat nemulțumiți de modalitatea de repartizare a cheltuielilor definite și enumerate la art.75 din lege, reclamând costuri tot mai mari de întreținere. Repartizarea cheltuielilor pe cotă-parte indiviză de proprietate îi dezavantajează, de exemplu, pe cei care locuiesc singuri într-un apartament cu o suprafață mare, fiindu-le repartizată, conform articolelor 84 și 86 o cotă-parte din proprietatea comună pe măsură. De asemenea, cei care locuiesc temporar într-un apartament cu suprafață mare, sunt nevoiți să suporte cheltuieli de întreținere conform aceluiași criteriu al cotei de proprietate comună.

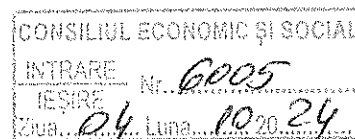
Pe anumite forumuri on-line de discuții¹ se atrage atenția privind problema, una destul de serioasă, a modului în care sunt înființate asociațiile de proprietari. Sunt situații în care o singură asociație de proprietari cuprinde mai multe blocuri de locuințe. În acest caz, repartizarea cheltuielilor pe cotă parte indiviză nu mai are logică, fiind șanse aproape nule ca aceste blocuri să aibă părți de proprietate sau instalații comune. Din acest motiv, am considerat că este imperativă legitimitatea aplicării și repartizării acestor cheltuieli între membrii asociațiilor de proprietari. Drept urmare, este oportună introducerea unui nou alineat la articolul 84 care să stipuleze 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. Astfel, se impune și o modificare a articolului 82, alineatul (4), astfel încât cheltuielile care erau prevăzute pentru repartizarea lor pe cotă de proprietate comună să fie ajustate și împărțite la numărul de persoane.

PENTRU INIȚIATORI: SENATOR ADRIAN COSTEA

Senatator: Costea Adrian
Data și ora semnării: 2024.09.22 13:56:52 +0300



¹ Coroborati art. 76 cu art. 75, alin. 3 din Legea nr. 196/2018 și vă rog să-mi spuneți ce ati înțeles că se întâmplă în acest caz, dacă Adunarea Generală ordinară anuală e ilegală sau e inexistentă - Răspunsuri Avocatnet.ro



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Camera Deputaților

Senat

LEGE

Parlamentul României adoptă prezenta lege, cu titlul „*Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*”.

Articolul 82, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

(4) Comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire. În urma hotărârii Adunării Generale se vor repartiza pe număr de persoane și tipurile de cheltuieli care sunt prevăzute la articolul 85 al prezentei legi.

Articolul 84 se completează cu un nou alineat, alineatul (3), care va avea următorul cuprins:

(3) Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă o modalitate opțională de repartizare a cheltuielilor și se vor aplica doar cu hotărârea Adunării Generale a asociației de proprietari, adoptată cu votul a 2/3 din numărul total de membri. În caz contrar, acestea se vor repartiza proporțional pe număr de persoane, conform articolului 82 al prezentei legi.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

Președintele Camerei Deputaților

Președintele Senatului