



ROMANIA

EXPUNERE DE MOTIVE

Propunere legislativă

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

Pentru a debirocrațiza activitățile asociațiilor de proprietari și a încuraja participarea la luarea deciziilor acestora, propunem soluții de digitalizare adaptate nevoilor actuale, respectiv posibilitatea folosirii unor aplicații online pentru a stoca documente, a le vizualiza, dar și pentru a lua parte la adunările generale ale asociațiilor.

Toate asociațiile de proprietari au dreptul de a utiliza aplicații online de management a asociației, acreditate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. Toată activitatea ce ține de asociația de proprietari poate fi integral digitalizată. Această premisă duce la o mai mare transparență, o mai mare implicare și creșterea satisfacției proprietarilor în activitatea asociațiilor de proprietari.

Cerințe generale

Aplicația trebuie să poată fi auditată și auditabilă de către autoritatea competentă.

Aplicația trebuie să poată genera în format fizic toate documentele cerute de către un proprietar sau de către autoritățile competente.

Aplicația trebuie să poată genera documente care să fie opozabile în caz de litigii în instanță.

Aplicația trebuie să permită importul și exportul datelor asociației într-un format standardizat și aprobat de MDLPA, pentru a facilita cu ușurință migrarea asociației de la o aplicație la alta.

Dezvoltatorul aplicației are obligația de a actualiza permanent soft-ul pentru a fi mereu aliniată cu modificările/cerințele impuse de MDLPA/legislația în vigoare.

Accesul la aplicație să permită autentificarea în mai mulți pași indiferent de tipul de acces.

Orice modificare de date ce ține de activitatea asociațiilor de proprietari va fi logată și se va vedea cine a modificat, la ce dată/oră și care a fost modificarea operată.

Aplicația trebuie să asigure cel puțin o modalitate de backup a tuturor informațiilor stocate.

Cerințe specifice

Gestiunea rolurilor din aplicație:

- președinte;
- membru al comitetului executiv;
- membru al echipei de cenzori;
- membru al echipei administrative;
- membru al asociației de proprietari;
- proprietar;
- locatar;
- membru al compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorităților locale;
- membru al **biroului unic național** (în cazul în care MDLPA decide înființarea unui birou unic național pentru suportul, controlul compartimentelor specializate în asociații de proprietari).



Gestiunea proprietăților:

Aplicația trebuie să permită conducerii asociației să adauge în baza de date toate proprietățile individuale din condominiu (cu numere cadastrale).

În baza numerelor cadastrale introduse, Aplicația trebuie să poată interoga API-urile ANCPI, pentru a obține informațiile despre PROPRIETARIII fiecărei proprietăți individuale și despre cotele acestora din părțile comune din condominiu.

Gestiunea utilizatorilor:

Aplicația trebuie să permită conducerii asociației să adauge e în baza de date toți actorii din asociația de proprietari, conform rolurilor specificate mai sus.

Gestiunea financiară:

Aplicația trebuie să poată gestiona raportul de activ-pasiv: completarea, formatare, transmiterea către serviciile de îndrumare și control din autoritățile locale, imprimarea lui etc.

Gestiunea Adunărilor Generale (AG):

Aplicația trebuie să poată calcula automat cotele-părți indivize din părțile comune, care revin fiecărei persoane în parte, în funcție de dreptul/drepturile de proprietate pe care proprietarul respectiv le deține în condominiu, conform art 2 lit. 1), cote necesare pentru cazurile cu vot ponderat (art. 49 alin. (3) lit. b) și c)).

Aplicația trebuie să permită conducerii asociației organizarea și convocarea adunărilor generale prin intermediul acesteia, precum și luarea deciziei (vot online).

Aplicația poate trimite în mod automat convocarea tuturor membrilor care au coordonate digitale, prin email, sms etc. De asemenea poate înștiința/convoca toți proprietarii, care nu sunt membri ai asociației, dar care și-au declarat coordonatele digitale. Aplicația poate trimite notificări și remindere la nevoie.

Aplicația poate gestiona toate procesele ce țin de ordinea de zi, precum și propunerile de modificare și completare a ordinii de zi (denumită în continuare OZ): OZ este trimisă o dată cu convocarea membrilor asociației de proprietari, precum și o dată cu înștiințarea/convocarea celor care nu sunt membri asociației de proprietari dar care și-au declarat coordonatele digitale. Membrii asociației de proprietari care și-au declarat coordonatele digitale pot face propuneri pentru completarea OZ-ului până la maxim 5 zile înainte de desfășurarea AG-ului.

Aplicația poate gestiona tot procesul de desfășurare al ședinței, precum și procesul de vot al punctelor de pe OZ:

La începutul AG se supune la vot completarea OZ cu propunerile venite până cu 5 zile înainte de desfășurarea efectivă a AG și celelalte propuneri anunțate în ședința de către membrii asociației de proprietari prezenți.

Fiecare punct ce necesită votat de pe OZ consolidată se supune la vot în cadrul ședinței.

Aplicația poate gestiona tot acest proces al consolidării și trimiterii către proprietari, în mod automat.

- După desfășurarea AG-ului, CEx trimite către membrii asociației de proprietari care și-au declarat coordonatele digitale situația voturilor pe fiecare punct al OZ. Aceștia au 3 zile să își schimbe votul sau să voteze unul sau mai multe puncte de pe OZ.
- Procesul de vot derulat după AG poate fi gestionat integral în Aplicație.



ROMANIA

- După 3 zile, CEx consolidează voturile venite *post AG* cu cele din ședința. Apoi trimite situația voturilor consolidată tuturor proprietarilor care și-au declarat coordonatele digitale, concomitent cu afișarea la avizier.

Gestiunea documentelor:

Toate documentele asociației trebuie să fie digitalizate și accesibile proprietarilor prin Aplicație (GDPR, acord asociere, statut, regulament, carte tehnică, decizii adunări generale, decizii comitet, etc), aceștia având posibilitatea de printare.

Aplicația trebuie să permită generarea de coduri QR ce pot fi afișate la avizierul fizic (alături de o descriere succintă), astfel încât proprietarii care le scanează să poată fi duși direct pe site, la documentul respectiv (dacă sunt documente cu date confidențiale, aplicația cere autentificare).

În numele inițiatorilor,

Dep. Alin-Gabriel Apostol

Dep. Teodor Lazăr



SENATUL

CAMERA DEPUTAȚILOR

LEGE

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

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. unic. - La Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 660 din 30 iulie 2018, cu modificările și completările ulterioare, după articolul 48 se introduce un nou articol, art. (48¹), cu următorul cuprins:

„Articolul 48¹. -

(1) Prin acordul adunării generale, asociația de proprietari își poate desfășura activitatea în format digital prin intermediul unei Aplicații omologate de Ministerul cu atribuții în domeniul lucrărilor publice, denumită în continuare „aplicația”.

(2) Aplicația permite mai multe niveluri de acces, pentru următorii utilizatori: proprietar membru al asociației, membru comitet executiv, președinte al asociației, administrator, proprietar nembrum al asociației, locatar, angajat al departamentului de specialitate din cadrul autorității publice locale. Aceștia pot accesa digital documentele asociației.

(3) Aplicația înregistrează modificările operate de către utilizatori într-un fișier de date jurnal, denumit și fișier LOG.

(4) Aplicația permite:

a) încărcarea documentelor asociației de proprietari precum: actul de constituire, acordurile de asociere, statutul asociației, încheierea judecătorului prin care asociația dobândește personalitate juridică, cartea tehnică a condominiului, cartea imobilului, declarațiile membrilor legate de modul și datele de comunicare cu asociația, contractele comerciale cu furnizorii de instrumente financiare, contractele comerciale cu orice persoană fizică implicată în administrarea sau cenzoratul condominiului, contractele de mandat ale președintelui, membrilor comitetului executiv și orice alt document relevant pentru funcționarea asociației;

b) încărcarea facturilor și bonurilor care conțin codul unic de identificare al asociației care conțin cheltuielile și veniturile;

c) gestiunea cotelor-părți din spațiul comun aferente proprietăților individuale, gestiunea numărului de persoane prezente lunar în fiecare proprietate individuală, precum și istoricul modificării acestuia;

d) distribuirea cheltuielilor lunare sau a fondurilor asociației;

e) convocarea adunărilor generale conform prevederilor acestei legi;

f) desfășurarea adunărilor generale în format online;



ROMANIA

- g) un sistem de vot pentru luare deciziilor în cadrul Adunarilor Generale;
- h) gestiunea proceselor verbale ale adunărilor generale;
- i) gestiunea proceselor verbale ale adunărilor comitetului executiv;
- j) gestiunea lunară a activului și pasivului asociației de proprietari, precum și trimiterea lui în format digital către departamentul specializat din primărie.”

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor articolului 75 și ale articolului 76 alineatul (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE SENATULUI
Nicolae-Ionel CIUCĂ

PREȘEDINTELE CAMEREI
DEPUTAȚILOR
Vasile-Daniel SUCIU