



CONSILIUL LEGISLATIV

Biroul permanent al Senatului

424, 27.10.2025

AVIZ

Biroul permanent al Senatului

Bp. 406, 17.10.2025

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

Analizând propunerea legislativă pentru completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (b406/15.09.2025), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/5239/23.09.2025 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D764/24.09.2025,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect completarea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare.

Potrivit *Expunerii de motive*, intervenția legislativă preconizată este argumentată prin faptul că „asociațiile de proprietari se pot regăsi în situația paradoxală de a nu avea resurse bănești suficiente în contul curent pentru acoperirea unor cheltuieli uzuale ale condominiului, dar având, în același timp suficiente lichidități în fondul de reparații sau în alte fonduri speciale pe care nu le pot întrebuința în alte scopuri decât cele prevăzute de lege sau de scopul în care au fost constituite, generându-se riscul ca întreg condominiul să fie debransat de la utilități sau să facă obiectul unei acțiuni de executare silită pentru recuperarea debitelor înregistrate.”.

2. Propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Precizăm că prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Semnalăm că soluția propusă pentru art. 73¹, potrivit căreia, în cazul în care rezervele bănești ale asociației de proprietari existente în fondul de rulment sunt insuficiente, veniturile realizate în contul fondului de reparații sau al altor fonduri speciale pot fi utilizate pentru acoperirea cheltuielilor curente ale condominiului, trebuie corelată cu dispozițiile art. 71 alin. (2) din actul normativ de bază, potrivit căruia ***fondul de reparații este destinat anumitor categorii de cheltuieli, stabilite în cadrul adunării generale.***

Potrivit acestui articol, „*proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune.* Comitetul executiv fundamentează și prezintă adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea fondului de reparații, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. ***Fondul de reparații este utilizat numai pentru consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a construcțiilor, precum și pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune***”.

Și în ceea ce privește alte fonduri cu caracter special, destinația și modul de constituire a acestora se aprobă în cadrul adunării generale, în acord cu art. 73 alin. (2) din actul normativ de bază.

Ca urmare, prin excepție de la dispozițiile anterior menționate, plata cheltuielilor curente din fonduri având altă destinație, precum cel de reparații, s-ar putea realiza într-o situație excepțională, cu caracter temporar, urmând ca dispozițiile normative propuse să stabilească în ce context ar putea deveni aplicabilă această normă, precum și reconstituirea fondurilor respective, astfel încât să fie restabilită destinația acestora, conform dispozițiilor normative incidente.

În caz contrar, s-ar putea genera situația în care acoperirea cheltuielilor curente individual repartizate anumitor proprietari, care nu își realizează aceste obligații, să se realizeze din fonduri constituite din plata altor proprietari, ceea ce ar încălca dispozițiile art. 48 alin. (5) din actul normativ de bază, potrivit căruia „*Hotărârile luate [...] obligă toți proprietarii să participe, în proporțiile stabilite de adunarea generală, la plata lucrărilor, precum și la cheltuielile de funcționare, administrare, întreținere și de înlocuire a părților comune sau a elementelor transformate sau create*”.

PRESEDINTE
Florin FORDACHE



București
Nr. 764/16.10.2025

v