



Conf. cu originalul

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR

COMISIA JURIDICĂ, DE
DISCIPLINĂ ȘI IMUNITĂȚI

Nr.4c-13/527

COMISIA PENTRU
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr.4c-7/308

București, 17 iunie 2025
PL-x 346/2024

Către,

BIROUL PERMANENT
AL
CAMEREI DEPUTAȚILOR

Vă înaintăm, alăturat, **raportul comun** asupra *proiectului de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, trimis spre dezbateră în fond, Comisiei juridice, de disciplină și imunități și Comisiei pentru administrație publică și amenajarea teritoriului, cu adresa nr. **PLx. 346** din **3 iunie 2024**.

PREȘEDINTE,
Prof. univ. Liviu-Bogdan CIUCĂ

PREȘEDINTE,
Florin-Claudiu ROMAN



**PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR**

**COMISIA JURIDICĂ, DE
DISCIPLINĂ ȘI IMUNITĂȚI**

Nr.4c-13/527

**COMISIA PENTRU
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

Nr.4c-7/308

**București, 17 iunie 2025
PL-x 346/2024**

RAPORT COMUN

asupra

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

În conformitate cu prevederile art.95 din *Regulamentul Camerei Deputaților*, republicat, cu modificările ulterioare, Comisia juridică, de disciplină și imunități și Comisia pentru administrație publică și amenajarea teritoriului au fost sesizate spre dezbateri în fond, cu *proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, trimis cu adresa nr. PLx. 346 din 3 iunie 2024.

Senatul, în calitate de **primă Cameră** sesizată, a **adoptat** proiectul de lege în ședința din 27 mai 2024, cu respectarea prevederilor articolului 76 alineatul (2) din Constituția României, republicată.

Camera Deputaților este **Cameră decizională**, potrivit prevederilor art.75 din Constituția României, republicată și ale art.92 alin.(9) pct.1 din *Regulamentul Camerei Deputaților*, republicat, cu modificările ulterioare.

Consiliul Legislativ a avizat favorabil inițiativa legislativă cu observații și propuneri, conform avizului nr.362 din 8 aprilie 2024.

Consiliul Economic și Social a avizat favorabil proiectul de act normativ, conform avizului nr.2290 din 27 martie 2024.

Comisia pentru drepturile omului, culte și problemele minorităților naționale a avizat favorabil proiectul de lege, conform avizului nr.4c-6/383 din 12 iunie 2024.

Comisia pentru egalitatea de șanse pentru femei și bărbați a avizat favorabil proiectul de lege, conform avizului nr.4c-20/280 din 18 iunie 2024.

Comisia pentru tehnologia informațiilor și telecomunicațiilor a avizat favorabil proiectul de lege, conform avizului nr.4c-19/73 din 12 martie 2025.

Comisia pentru industrii și servicii a avizat favorabil proiectul de lege, conform avizului nr.4c-3/221 din 18 martie 2025.

Guvernul susține adoptarea inițiativei legislative sub rezerva însușirii unor propuneri și observații, conform punctului de vedere transmis cu nr.230 din 22 aprilie 2024.

Proiectul de lege are ca **obiect de reglementare** modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu scopul de a moderniza și eficientiza procesul de convocare și desfășurare a adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari, prin utilizarea mijloacelor de comunicare electronică. De asemenea, se prevede dreptul proprietarilor de a fi informați de către organele de conducere ale asociației de proprietari prin sisteme electronice și obligația transmiterii de către aceștia a datelor de contact la care pot fi informați cu privire la convocarea adunărilor generale.

În conformitate cu prevederile art.62, 64 și 133 din *Regulamentul Camerei Deputaților*, republicat, cu modificările ulterioare, Comisiile au examinat proiectul de lege în ședințe separate.

Membrii **Comisiei pentru administrație publică și amenajarea teritoriului** au examinat proiectul de lege în ședința ședința din data de **7 aprilie 2025**, în sistem mixt.

La ședința Comisiei pentru administrație publică și amenajarea teritoriului deputații au fost prezenți conform listei de prezență.

La dezbaterile care au avut loc a participat, în calitate de invitat, în conformitate cu prevederile art.56 și 57 din *Regulamentul Camerei Deputaților*, republicat, cu modificările ulterioare, domnul Cristian Haiduc – subsecretar de stat în cadrul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

În urma examinării proiectului de lege și a opiniilor exprimate de către membrii **Comisiei pentru administrație publică și amenajarea teritoriului** s-a hotărât, cu **unanimitate de voturi**, întocmirea unui raport preliminar de **adoptare** a *proiectului de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor* cu un **amendament admis** prezentat în Anexa care face parte integrantă din raportul preliminar.

Membrii **Comisiei juridice, de disciplină și imunități** au examinat proiectul de lege în **ședința** desfășurată în sistem mixt în ziua de **17 iunie 2025** și au hotărât, cu **unanimitate** de voturi, **adoptarea** *proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor* cu un **amendament admis** prezentat în Anexa nr. 1 și **amendamente respinse** prezentate în Anexa nr.2, anexe care fac parte integrantă din prezentul raport.

La ședința Comisiei juridice, de disciplină și imunități deputații au fost prezenți conform listei de prezență.

În consecință, membrii celor două Comisii sesizate în fond au hotărât, cu **unanimitate** de voturi, să transmită plenului Camerei Deputaților un **raport comun** de **adoptare** a *proiectului de lege pentru modificarea și completarea Legii*

nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu un **amendament admis** prezentat în Anexa nr. 1 și **amendamente respinse** prezentate în Anexa nr.2, anexe care fac parte integrantă din prezentul raport comun.

În raport de obiectul și conținutul său, proiectul de lege face parte din categoria **legilor ordinare**.

PREȘEDINTE,
Prof. univ. Liviu-Bogdan CIUCĂ

PREȘEDINTE,
Florin-Claudiu ROMAN

SECRETAR,
Petre-Emanoil NEAGU

SECRETAR,
Bogdan – Andrei TOADER

Consilier parlamentar, Andreea SÂRBU

Consilier parlamentar, Roxana ARDELEANU

AMENDAMENTE ADMISE

Nr. crt.	Text Legea nr.196/2018	Text adoptat de Senat	Amendament propus (autorul amendamentului propus)	Motivarea amendamentului propus
0	1	2	3	4
1.		LEGE pentru modificarea și completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor	Nemodificat	
2.		Articol unic.- 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 ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:	Nemodificat	
3.		1. La articolul 30, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin.(2¹), cu următorul cuprins: „(2 ¹) Proprietarii din condominii au obligația să comunice, în scris, președintelui asociației de proprietari datele de contact la care aceștia pot fi anunțați/convocați prin orice mijloc de	Nemodificat	

		comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, în condițiile art.47 alin.(4) și art.48 alin.(2) și (3) asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari. Prin mijloace de comunicare legal acceptate se înțelege orice mijloc de comunicare prevăzut de legislația în vigoare care constituie mijloc de probă admis de lege.”		
4.	Art.47 (4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoocate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.	2. La articolul 47, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins: „(4) Proprietarii din condominiu sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art.30 alin.(2 ¹), asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoocate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin.(3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.”	Nemodificat	

5.	Art.48 (3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.	3. La articolul 48, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins: „(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți proprietarii au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art.30 alin.(2¹) și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.”	Nemodificat	
6.	Art.49 (5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier.	4. La articolul 49, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins: „(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori, se afișează la avizier și se comunică tuturor proprietarilor din condominiu prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art.30 alin.(2¹).”	Nemodificat	

7.	Art. 75 (1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale. (2) Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele: a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale; b) cheltuieli pe consumuri individuale; c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale; d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari; e) cheltuieli pe consumatori tehnici; f) cheltuieli de altă natură. (3) Asociația de proprietari are obligația de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar		1. La articolul 75, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin.(6), cu următorul cuprins:	
----	---	--	---	--

	hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept. (4) Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună. (5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin.		(6) Spațiile comerciale situate la parterul sau în structura condominiului care nu sunt racordate la rețelele comune ale imobilului sunt exceptate de la plata cheltuielilor comune aferente întreținerii și administrării condominiului, cu excepția celor ce privesc întreținerea structurii de rezistență, a acoperișului și a elementelor comune de siguranță. <i>Autor: dep. Florin – Claudiu Roman - PNL</i>	
--	--	--	--	--

AMENDAMENTE RESPINSE

Nr. crt.	Text Act normativ în vigoare	Text Forma adoptată de Senat	Amendamente propuse (autorul amendamentelor propuse)	Motivare 1. Pentru susținere 2. Pentru respingere	Cameră decizională
1.	Art.47 (4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.	2. La articolul 47, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins: „(4) Proprietarii din condominiu sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art.30 alin.(2¹), asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin.(3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.”	1. La articolul 47, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins: „(4) Proprietarii din condominiu sunt anunțați, prin afișare la avizier și prin orice mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, prin utilizarea datelor de contact comunicate în temeiul art. 30 alin. (2¹) asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită. Proprietarii care nu au comunicat datele de contact se consideră convocați doar prin afișare la avizier. <i>Autor amendament: Oana Murariu, deputat USR</i>	1. Debirocratizare 2. Respins prin vot.	Camera Deputaților

Nr. crt.	Text Act normativ în vigoare	Text Forma adoptată de Senat	Amendamente propuse (autorul amendamentelor propuse)	Motivare 1. Pentru susținere 2. Pentru respingere	Cameră decizională
2.	Art.48 (3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.	3. La articolul 48, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins: „(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți proprietarii au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art.30 alin.(2 ¹) și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.”	2. La articolul 48, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins: „La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că proprietarii care au furnizat datele de contact prevăzute la art. 30 alin. (2 ¹) au fost convocați prin orice mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. <i>Autor amendament:</i> <i>Oana Murariu, deputat USR</i>	1. Debirocratizare 2. Respins prin vot.	Camera Deputaților
3.	Art.49 (5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se	4. La articolul 49, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins: „(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori, se afișează la avizier și se comunică tuturor proprietarilor din	3. La articolul 49, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins: „(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membri prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori, se afișează la avizier și se comunică proprietarilor din condominiu care au furnizat datele	1. Debirocratizare 2. Respins prin vot.	Camera Deputaților

Nr. crt.	Text Act normativ în vigoare	Text Forma adoptată de Senat	Amendamente propuse (autorul amendamentelor propuse)	Motivare 1. Pentru susținere 2. Pentru respingere	Cameră decizională
	afișează la avizier.	condominiu prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic, utilizând datele de contact comunicate în temeiul art.30 alin.(2 ¹).”	de contact potrivit art. 30 alin. (2¹) prin orice alt mijloc de comunicare legal acceptat, inclusiv în format electronic.” <i>Autor amendament: Oana Murariu, deputat USR</i>		
4.			4. La articolul 75, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin.(6), cu următorul cuprins: (6) Spațiile comerciale situate în structura condominiului, care nu au acces la spațiile comune și care nu sunt racordate la rețelele comune ale imobilului sunt exceptate de la plata cheltuielilor comune aferente întreținerii și administrării condominiului, cu excepția celor ce privesc întreținerea structurii de rezistență, a acoperișului și a elementelor comune de siguranță. <i>Autor amendament: Alexandru-Paul Dimitriu, deputat USR</i>	2. Respins prin vot	