



Parlamentul României
Camera Deputaților

Expunere de motive

Odată cu intrarea în vigoare a legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, concomitent cu abrogarea legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, s-a introdus obligativitatea constituirii de către asociațiile de proprietari a fondului de reparații anual (totalizând veniturile obținute din exploatarea proprietății comune), precum și a fondului de rulment (pentru acoperirea cheltuielilor curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice).

Rațiunea introducerii unei obligativități de constituire a acestor fonduri rezidă în dorința legiuitorului de a proteja proprietarii din condominii care își achită la timp contribuțiile care le revin la acoperirea cheltuielilor curente ale asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor constituite de asociația de proprietari, în raport cu membrii care înregistrează restanțe la plata acestor contribuții, evitând astfel eventuale măsuri sancționatorii, precum debransarea întregului condominiu de

la serviciile de utilități publice sau introducerea de acțiuni în justiție împotriva asociației ori instituirea unor măsuri asigurătorii.

Norma curentă prevede faptul că veniturile obținute din exploatarea proprietății comune (închirieri de spații, publicitate amplasată pe fațada sau acoperișul blocului etc.) alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari. – art. 70 alin. (2). De asemenea, sumele existente în fondurile speciale se pot utiliza doar în scopul pentru care au fost constituite acele fonduri – art. 73. Astfel, 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.**

Considerăm că actuala reglementare este lacunară în această privință și propunem completarea ei pentru a acoperi situațiile rare, dar posibile în care asociațiile de proprietari se pot regăsi. Astfel, prezenta propunere legislativă aduce o completare la **capitolul VII, secțiunea 1: Veniturile asociației de proprietari din legea nr. 196/2018 prin introducerea unui nou articol, art. 73¹, cu următorul cuprins:**

„Art. 73¹

(1) În cazul în care rezervele bănești ale asociației de proprietari existente în fondul de rulment sunt insuficiente, în baza hotărârii adunării generale, veniturile realizate

în contul fondului de reparații sau al altor fonduri speciale pot fi utilizate pentru acoperirea cheltuielilor curente ale condominiului.

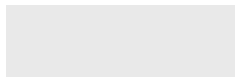
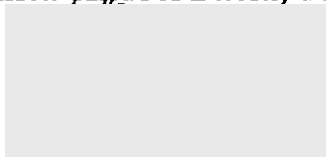
(2) Hotărârea adunării generale este necesară ori de câte ori se propune utilizarea sumelor aferente fondului de reparații și/sau al altor fonduri speciale pentru acoperirea cheltuielilor curente, în condițiile alin. (1)".

Prin această prevedere, care introduce o normă aplicabilă în cazuri *in extremis*, permitem o gestiune mai eficientă a cash-flow-ului asociației de proprietari, în lipsa căreia asociația se poate regăsi în situația de a dispune de fonduri în cont, dar pe care nu le poate utiliza, lucru care va duce la blocaje sau întârzieri privind plățile către furnizorii de utilități publice, creându-se situații neplăcute și pentru acești operatori, care vor fi nevoiți să recurgă la măsuri cronofage și bugetofage pentru recuperarea datoriilor.

Menționam faptul că prezenta propunere legislativă a fost elaborată în urma consultării persoanelor și entităților direct afectate de aceste noi norme.

Având în vedere argumentele enunțate anterior, considerăm oportună și necesară adoptarea prezentei propuneri legislative.

Inițiator,


Romică-Andrei Baci, deputat PNL


LEGE

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

Nr. crt.	Nume și Prenume	Grupul parlamentar	Semnătura
1.	Bădu Răzvan Andrei	PNL	
2.	MOS ARINA	PNL	
3.	CADAR RAZVAN	PNL	
4	AUNA GORELLU	PNL	
5	PISTRU-POPA GEORGINA	PNL	
6	MITITELU EDUARD-TATIAN	PNL	
7	Ostojan Oana	PNL	
8	Alexandra MILKARU	PNL	
9.	Ciprian Isler	PNL	
10	PRISCA RAZVAN	PNL	
11	CORMA ADRIAN	PNL	
12	NAČUȚĂ SORIN	PNL	
13	GABRIEL ANDRONACHE	PNL	
14.	ROMAN FLORENTIN	PNL	
15.	ANDREI ALEXANDRU	PNL	
16	Bocan Călin	PSK	
17	Angel Iliescu	P.S.D	
18	STEFAN ION	USR	
19	Pauline Nicoleta	PNL	
20	Abrudean Mircea	PNL	
21	ROȘAN ION CRISTINEL	PSD	
22	CSÁSZÁR KÁROLY-ZSÓF	USR	
23	BURDUȚA SEBASTIAN-DAN	PNL	
24	DANIEL FENECHIU	PNL	