

**LEGE nr. 230 din 6 iulie 2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aduna toate prevederile legale care au existat în acest domeniu (Legea 14/1996, a locuinței și O.G. 85/2001), această lege abrogă: art. 35 alin. 3, art. 35<sup>1</sup>, art. 36, art. 64, art. 69 și anexa nr. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 554 din 1 septembrie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002, precum și orice alte dispoziții contrare.

Prevederile acestei legi aduc însă și modificări semnificative în ceea ce privește acest domeniu, cum ar fi:

- precizarea clară a obligației proprietarilor și asociației de proprietari de a lua măsuri pentru consolidarea, modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică,
- Comitetul executiv al asociației de proprietari are o competență sporită, deoarece unele atribuții care erau în competența exclusivă a adunării generale au fost tribuite acestuia, cum ar fi: angajarea unui cenzor din afară asociației de proprietari, persoana fizică ori juridică de specialitate, pe baza de contract sau convenție de prestări de servicii; prin mandat de la adunarea generală comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari angajează și eliberează din funcție persoana care ocupa funcția de administrator sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii; stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale; adopta decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor; comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.
- Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli (această posibilitate nu era precizată clar până acum)
- Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndestulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației. (până acum nu exista posibilitatea dată adunării generale să hotărească dacă dorște să perceapă garanție materială pentru cenzori și pentru cenzori se cereau studii de specialitate și nu numai studii medii)
- Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă, până acum legislația prevedea posibilitatea angajării și pe bază de convenție civilă de prestări servicii (cea mai agreată formă de angajare utilizată de către asociațiile de proprietari deoarece presupunea cheltuieli mai mici din partea angajatorului, adică doar impozit pe salariu)
- s-a modificat modalitatea de convocarea adunării generale, și anume: convocare se face prin afișare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator (până acum se făcea pe baza ambelor documente, lucru greu de realizat în cazul în care multe apartamente sunt date în chirie deci proprietarii pot fi foarte greu găsiți pentru a semna toți tabelul convocator); proprietarii trebuie anunțați cu 7 zile înainte de data stabilită a adunării generale și nu cu cel puțin 10 zile

- s-a simplificat modalitatea de a se lua hotărâri în situații excepționale, deoarece acestea pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, **pe baza de tabel nominal**.
- s- modificat termenul în care proprietarii pot ataca în justiție o hotărâre a adunării general de la 60 de zile la 45 zile de la adoptarea acesteia
- A apărut obligația furnizorilor serviciilor de utilități publice, de a acționa împotriva proprietarilor restanțieri.
- Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința față de destinată inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării și nu cu acordul adunării generale și cu acceptul proprietarilor direct afectați, cum era prevăzut până acum
- prevederile legale care erau valabile până în momentul în față precizau că, adunarea generală avea posibilitatea să hotărească asupra modalității de utilizarea a sumelor rezultate din aplicarea penalitatilor de întârziere, în acest moment prin Legea 230/2007 se precizează doar 3 posibilități de utilizare: pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natura administrativă.
- noile prevederi legale presupun o procedură mai laborioasă a modalității de atestare a persoanelor fizice în calitate de administrator de imobile. Aceste sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, **în baza unei hotărâri a consiliului local**. Până în momentul de față aceste persoane erau atestate de către o comisie de specialitate a consiliului local fără a fi necesară adoptarea unei hotărâri în acest sens.
- la capitolul contravenții a apărut o nouă prevedere (chiar dacă acest lucru era prevăzut de HCL 213/2003 în cazul președintelui, a membrilor comitetului executiv, și cenzori) și anume faptul că neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil constituie contravenție care se sancționează cu o amendă de la 500-2500 lei RON.

Este important să se precizeze faptul că Legea nr. 230/2007, intră în vigoare doar din 23.08.2007 și până în data de 23.10.2007 va fi adoptată o Hotărârea Guvernului României privind normele de aplicare a legii, norme care pot abroga prevederile H:G. nr. 400/2003.