



PARLAMENTUL ROMÂNIEI  
30.3.09.2013

## AVIZ

### **referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.b276 din 14.05.2013,

## **CONSILIUL LEGISLATIV**

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

**Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:**

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare, intervențiile legislative având ca scop, potrivit Expunerii de motive, să se acorde „*posibilitatea asociațiilor de proprietari să încheie convenții civile în baza noului Cod civil*”.

Prin conținut și obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea art.75 alin.(1) din Legea fundamentală, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Pentru un spor de rigoare normativă, este necesară reformularea părții introductive a **articolului unic**, astfel:

„Articol unic. - Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, **publicată** în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:”.

3. La partea dispozitivă a **pct.1**, pentru rigoarea redactării, sintagma „litera l)” se va scrie sub forma „lit. l)”.

Referitor la norma propusă pentru **art.3 lit.l)**, sugerăm eliminarea sintagmei „în sensul prezentei legi”, deoarece se regăsește și în partea introductivă a art.3. Totodată, deoarece după republicare asupra Codului muncii s-au adus și intervenții de natura completării, sintagma „cu modificările ulterioare” se va înlocui cu sintagma „cu modificările și **completările** ulterioare”. Formulăm prezenta observație și pentru textul propus pentru **art.35**.

Totodată, semnalăm că în Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, nu sunt prevăzute **contractele civile, contractele civile de prestări de servicii sau contractele de colaborare**. Ca urmare, pentru rigoarea normei, recomandăm reformularea textului, astfel încât să se facă trimitere la contractele încheiate potrivit dispozițiilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, precum contractul de **furnizare**, prevăzut de art.1766 și următoarele, contractul de **antrepriză**, prevăzut de art.1851 și următoarele sau la contracte nenumite, derivate ale acestora.

4. La **pct.3**, referitor la norma propusă pentru **art.35 alin.(1)**, recomandăm revederea textului, având în vedere faptul că expresia „organizația neguvernamentală a cărei membră este” nu este suficient de clară. Formulăm prezenta observație și pentru norma propusă pentru **alin.(4)**.

La **alin.(2)**, semnalăm că textul nu se corelează cu dispozițiile art.3 lit.k) și ale art.54, care prevăd obligația administratorului de a avea un **atestat** - actul emis de primar, care dovedește calitățile profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor, la asociațiile de proprietari.

Totodată, menționăm că, în actuala redactare, norma nu prevede despre ce fel de curs este vorba și nici dacă aceste cursuri trebuie să fie sau nu autorizate de Ministerul Educației Naționale.

La **alin.(3)**, pentru rigoarea exprimării, recomandăm înlocuirea sintagmei „pot fi contractate pentru activitățile” cu sintagma „**pot încheia contracte având ca obiect efectuarea activităților**”.

La **alin.(6)**, recomandăm reformularea normei, având în vedere faptul că expresia „*nu se supun dispozițiilor Legii nr.53/2003, republicată, cu modificările ulterioare, și nu pot fi reconsiderate ca activități dependente*” nu este suficient de clară. Totodată, semnalăm că se face o *contradictio in terminis*, având în vedere faptul că, pe de o parte se precizează că se aplică dispozițiile Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal și convențiilor civile încheiate pentru activități

desfășurate la asociațiile de proprietari iar, pe de altă parte, că acestea „nu pot fi reconsiderate ca activități dependente”. În acest sens, menționăm că **activitățile dependente** sunt definite la art.7 alin.(1) pct.2 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, ca fiind „*orice activitate desfășurată de o persoană fizică într-o relație de angajare*”. Pct.2.1. al aceluiași articol prevede că „*Orice activitate poate fi reconsiderată ca activitate dependentă dacă îndeplinește cel puțin unul dintre următoarele criterii:*

a) *beneficiarul de venit se află într-o relație de subordonare față de plătitorul de venit, respectiv organele de conducere ale plătitorului de venit, și respectă condițiile de muncă impuse de acesta, cum ar fi: atribuțiile ce îi revin și modul de îndeplinire a acestora, locul desfășurării activității, programul de lucru;*

b) *în prestarea activității, beneficiarul de venit folosește exclusiv baza materială a plătitorului de venit, respectiv spații cu înzestrare corespunzătoare, echipament special de lucru sau de protecție, unelte de muncă sau altele asemenea și contribuie cu prestația fizică sau cu capacitatea intelectuală, nu și cu capitalul propriu;*

c) *plătitorul de venit suportă în interesul desfășurării activității cheltuielile de deplasare ale beneficiarului de venit, cum ar fi indemnizația de delegare-detașare în țară și în străinătate, precum și alte cheltuieli de această natură;*

d) *plătitorul de venit suportă indemnizația de concediu de odihnă și indemnizația pentru incapacitate temporară de muncă, în contul beneficiarului de venit.”*

Apreciem că norma propusă pentru art.35 ar trebui completată, astfel încât și administratorii să depună o garanție, în contul bancar al asociației de proprietari, în mod corelativ cu obligația cenzorului sau membrilor comisiei de cenzori prevăzută la art.21 alin.(2) din lege.

  
PREȘEDINTE  
dr. Dragoș ALIEȘCU

București  
Nr. 529 / 11.06.2013

**Lege - Codul muncii**

(v. O.U.G. nr. 123/2003 - M.Of. nr. 919/22 dec.2003); Decizia Î.C.C.J. nr. XL/2007 - M. Of. nr. 763/12 nov. 2007 (art. 269 alin. (1)); Decizia I.C.C.J. nr. LXXVIII (78)/2007 - M. Of. nr. 553/22 iul. 2008 (art. 25 și art. 26); Decizia I.C.C.J. nr. 1/2011 - M. Of. nr. 335/16 mai 2011 (art. 38 și art. 238); Decizia I.C.C.J. nr. 6/2011 - M. Of. nr. 444/24 iun. 2011 (art. 74 alin.(1) lit. d)); Decizia I.C.C.J. nr. 4/2012 - M. Of. nr. 248/12 apr. 2012 (art. 238 alin. (1), art. 241 alin. (1)); Decizia I.C.C.J. nr. 16/2012 - M. Of. nr. 817/5 dec. 2012 (art. 252 alin. (1)); Decizia I.C.C.J. nr. 1/2013 - M. Of. nr. 118/1 mar. 2013).

- |   |                             |  |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|--|
| 1 | republicare cu renumerotare | Lege - Codul muncii  | M. Of. nr. 345/18 mai 2011                                     |  |
| 2 | completat prin              | L. nr. 76/2012<br>Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă   | M. Of. nr. 365/30 mai 2012                                     | <i>introduce, la 1 septembrie 2012, alin. (3) la art. 269</i>                                |
|   |                             | Notă: v. În cuprinsul celorlalte acte normative în vigoare, sintagma "puterea de lucru judecat/puterea lucrului judecat" se înlocuiește cu sintagma "autoritatea de lucru judecat/autoritatea lucrului judecat"; Ori de câte ori prin legi și prin alte acte normative se face trimitere la Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale ori la "societatea comercială/societățile comerciale", după caz, trimiterea se consideră a fi făcută la Legea societăților nr. 31/1990 ori, după caz, la societatea/societățile reglementată/reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare". |  |  |
| 3 | modificări prin             | L. nr. 147/2012<br>Lege pentru modificarea art. 139 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii   | M. Of. nr. 509/24 iul. 2012                                    | <i>modifică art. 139 alin. (1)</i>   |
| 4 | modificări prin             | O. U. G. nr. 44/2012<br>Ordonanță de urgență privind modificarea art. 81 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă<br>aprobată prin L. nr. 206/2012  | M. Of. nr. 606/23 aug. 2012<br><br>M. Of. nr. 762/13 nov. 2012 | <i>prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 1 februarie 2013</i>  |
| 5 | modificări prin             | L. nr. 187/2012<br>Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal  | M. Of. nr. 757/12 nov. 2012                                    | <i>la data de 1 februarie 2014, modifică art. 264, art. 265;<br/>abrogă art. 261-263</i>     |
| 6 | modificări prin             | O.U.G. nr. 4/2013<br>Ordonanță de urgență privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe  | M. Of. nr. 68/31 ian. 2013                                     | <i>prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 15 februarie 2013</i> |
| 7 | modificări prin             | L. nr. 2/2013<br>Lege privind unele măsuri pentru degrevarea instanțelor judecătorești, precum și pentru pregătirea punerii în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă   | M. Of. nr. 89/12 feb. 2013                                     | <i>modifică art. 269 alin. (1)</i>   |

*Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*

- 1 promulgată prin D. nr. 698/2007 M. Of. nr. 490/23 iul. 2007  
Decret pentru promulgarea Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 2 modificări prin L. nr. 175/2010 M. Of. nr. 502/20 iul. 2010 *modifică art. 13*  
Lege pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 3 modificări prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011 *suspendă pentru o perioadă de 45 zile prevederile art. 26 (termenul se împlinește la 31 iulie 2011) după care operează dispozițiile art. 147 din Constituție*  
Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 4 admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 670/2011 M. Of. nr. 421/16 iun. 2011  
Decizia nr. 670 din 18 mai 2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 25 alin. (4) și ale art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- 5 modificări prin L. nr. 76/2012 M. Of. nr. 365/30 mai 2012 *modifică, la 1 septembrie 2012, art. 6 alin. (6)*  
Lege pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă
- Notă: v. În cuprinsul celorlalte acte normative în vigoare, sintagma "puterea de lucru judecat/puterea lucrului judecat" se înlocuiește cu sintagma "autoritatea de lucru judecat/autoritatea lucrului judecat"; Ori de câte ori prin legi și prin alte acte normative se face trimitere la Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale ori la "societatea comercială/societățile comerciale", după caz, trimiterea se consideră a fi făcută la Legea societăților nr. 31/1990 ori, după caz, la societatea/societățile reglementată/reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare".
- 6 modificări prin O. U. G. nr. 44/2012 M. Of. nr. 606/23 aug. 2012 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 1 februarie 2013*  
Ordonanță de urgență privind modificarea art. 81 din Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă
- aprobată prin L. nr. 206/2012 M. Of. nr. 762/13 nov. 2012
- 7 modificări prin O.U.G. nr. 4/2013 M. Of. nr. 68/31 ian. 2013 *prorogă termenul de intrare în vigoare a Legii nr. 134/2010 până la 15 februarie 2013*  
Ordonanță de urgență privind modificarea Legii nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe

*Lege privind Codul civil*

A se vedea art. 1175 din D(L) 1655/1864 - ale cărui dispoziții au fost preluate de art. 1.289-1.294 din Codul civil, dispoziții care se aplică numai în cazul în care contractul secret este încheiat după intrarea în vigoare a Codului civil, conform art. 109 din L. nr. 71/2011. La data intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, sintagma "contract comercial" sau "contracte comerciale" se înlocuiește cu sintagma "contract civil" sau, după caz, "contracte civile", iar sintagma "contracte sau acte de comerț", cu termenul "contracte". (D.I.C.C.J. nr. 4/2013 - M.Of. nr. 226/19 apr. 2013 (art. 396 - 404))

1 republicare cu renumerotare

M. Of. nr. 505/15 iul. 2011

Lege privind Codul civil

La data intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, sintagma "contract comercial" sau "contracte comerciale" se înlocuiește cu sintagma "contract civil" sau, după caz, "contracte civile", iar sintagma "contracte sau acte de comerț", cu termenul "contracte".

2 modificări prin

L. nr. 60/2012

M. Of. nr. 255/17 apr. 2012

*modifică art. 658*

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

Notă: v. La data intrării în vigoare a prezentei legi, în toate actele normative în vigoare, sintagma "serviciul/serviciile de stare civilă" se înlocuiește cu sintagma "serviciul public comunitar local de evidență a persoanelor/serviciile publice comunitare locale de evidență a persoanelor".

3 rectificare

M. Of. nr. 246/29 apr. 2013

*rectifică art. 297 alin. (2) teza a doua*

RECTIFICARE