

**PARLAMENTUL
ROMÂNIEI**



**CAMERA
DEPUTAȚILOR**

SENATUL

LEGE

**PRIVIND ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE
PROPRIETARI ȘI ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR**

CAPITOLUL I

PREVEDERI GENERALE

Art. 1 (1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:

- a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor cu cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;
- b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte din proprietatea comună.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor și asociațiilor de proprietari din condominii.

(3) Dacă numărul unităților de proprietate imobiliară scade sub 3 urmare a unor acte de înstrăinare, asociația de proprietari legal constituită în condițiile prezentei legi, își pierde personalitatea juridică. În acest scop proprietarul sau proprietarii vor cere judecătorei, în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul, anularea personalității juridice.

Art. 2 În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) *Condominiu* - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există proprietăți individuale și cote-părți de proprietate comună deținute în coproprietate, pentru care se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și/sau spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

1. clădiri cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune;

2. clădiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comună;
 3. un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;
 4. orice alte imobile care au în componență terenuri, amenajări și/sau servicii comune, parcele de teren, construite/neconstruite, care fac obiect de drept al proprietății comune.
- b) *Proprietate individuală* – locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă. Proprietatea individuală, care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară;
- c) *Părți comune* - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia, care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune.

Constituie părți comune din condominiu următoarele:

- 1.terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia;
 - 2.fundația, curțile, grădinile, căile de acces;
 - 3.clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;
 - 4.corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
 - 5.locurile de trecere, scările și casa scărilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune; subsolul; coșurile de fum; holurile; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă; canalele pluviale; paratrăsnetele; antenele colective; podul; pivnițele, boxele, spălătoria, uscătoria; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă; centrala termică proprie a clădirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura, structura de rezistență; fațadele; acoperișul; terasele;
 - 6.alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.
- d) *Părți comune aferente tronsoanelor sau scărilor care nu pot fi delimitate* - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;
- e) *Cotă-parte* - cota-parte de proprietate comună, exprimată procentual, care îi revine fiecărei proprietăți individuale și este calculată ca raportul între suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%, în caz contrar, acestea trebuie recalulate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;
- f) *Proprietar* – persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

- g) *Asociație de proprietari* - formă de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor dintr-un condominiu;
- h) *Membru al asociației de proprietari* – proprietarul semnat al acordului de asociere sau al unui act adițional la acordul de asociere;
- i) *Acord de asociere* - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia în condițiile prezentei legi;
- j) *Statut* - act sau ansamblu de dispoziții cu caracter oficial, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;
- k) *Regulament al condominiului* - document de ordine interioară al asociației de proprietari care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu;
- l) *Cheltuieli ale asociației de proprietari* - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;
- m) *Cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari* - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;
- n) *Certificat de calificare* – actul care dovedește calificarea profesională pentru a îndeplini funcția de administrator, în conformitate cu legislația în vigoare;
- o) *Contract de administrare* – acordul de voință între o asociație de proprietari și o persoană fizică autorizată, întreprindere individuală, întreprindere familială sau o persoană juridică cu obiect principal de activitate administrarea condominiilor în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă, pe o perioadă determinată.

Art. 3 (1) În condominii, unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca entități evaluate individual.

(2) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de proprietate imobiliară se face numai pe baza actelor de proprietate sau a extrasului de carte funciară, potrivit dispozițiilor Codului Civil.

(3) Dreptul de proprietate comună, forțată și perpetuă asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate asupra proprietății individuale.

(4) Terenurile cu sau fără construcții care fac obiectul prezentei legi se identifică prin număr cadastral sau număr topografic, după caz, adresă poștală și număr de carte funciară.

Art. 4 (1) Părțile comune și drepturile aferente acestora nu pot face obiectul unei acțiuni de partaj, ori a unei licitații forțate, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

(2) În cazul modificării suprafeței utile a unei proprietăți individuale, toate cotele-părți din condominiu, se modifică proporțional.

Art. 5 (1) Înscrisura în cartea funciară colectivă a condominiului se face potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Înscrisura condominiului se face de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară în circumscripția căruia se situează acesta, la solicitarea oricărui proprietar din condominiu sau a asociației de proprietari.

Art. 6 În cazul unităților de proprietate imobiliară, cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

Art. 7 La solicitarea scrisă a asociațiilor de proprietari, semnată de președinte, persoanele juridice care dețin cărțile tehnice ale condominiilor sunt obligate să transmită asociației de proprietari, o copie după cartea tehnică a construcției.

Art. 8 (1) Unitățile administrativ-teritoriale, autoritățile administrației publice locale ori centrale sau orice alte instituții aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea acestora care dețin în proprietate unități de locuit sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în condominii, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate în cadrul asociației de proprietari.

(2) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locator, de obligațiile sale față de asociația de proprietari, prevăzute în prezenta lege.

Art. 9 Autoritățile administrației publice locale, prin birourile de relații cu publicul din cadrul acestora, asigură informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea aplicabile condominiilor, prevăzute în regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritare stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, aplicabile condominiilor, precum și la prevederile legale privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL II

ÎNFIINȚAREA ȘI ÎNREGISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Secțiunea a 1 – Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari

Art. 10 Datorită stării de coproprietate forțată și perpetuă, în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, proprietarii din condominii se constituie în asociații de proprietari conform prevederilor prezentei legi.

Art. 11 (1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, nonprofit, înființată în condițiile prezentei legi, având drept scop conservarea în bună stare a imobilului, administrarea și

gestionarea proprietății comune, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune, sunt, după caz, în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau, a proprietarilor care s-au opus acestor măsuri, conform procesului verbal al adunării generale/adunării proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari.

Art. 12 Pentru realizarea scopului menționat la art. 11 alin. (1), asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.

Art. 13 (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu.

(2) În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată.

(3) Divizarea unei asociații de proprietari existente în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se face cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează a se diviza, cu respectarea prevederilor alin. (2).

(4) Asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane ale condominiului își reglementează între ele raporturile financiar-contabile și juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

(5) În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, sunt obligați să informeze la înstrăinare pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentei legi, imediat după înstrăinarea a jumătate plus unu din numărul unităților de proprietate imobiliară din cadrul condominiului.

(6) Dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, nu pot împiedica asocierea proprietarilor din condominii, în calitate de cumpărători, în asociații de proprietari.

Art. 14 (1) Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărî și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator.

(3) În adunarea proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

- c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- d) membri asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică și modul de funcționare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari, conform legii;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) dispoziții finale, modalitatea de soluționare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în proprietatea individuală al unui delegat al asociației;
- i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

(4) Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, a adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului și administratorului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 15 (1) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal întocmit în două exemplare, înregistrat în registrul unic al asociației cuprinzând procesele verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Tabelul nominal semnat de către proprietari cu privire la hotărârea privind constituirea asociației de proprietari constituie anexă la acordul de asociere.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari. În cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, în condițiile art. 14.

Art. 16 (1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire, se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se va înregistra la organul financiar local în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(3) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(4) Acordul de asociere trebuie să conțină:

- a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
- b) numele și prenumele tuturor proprietarilor asociați;
- c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea condominiului, structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciară, pentru imobilele înscrise;
- d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;
- e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

f) declarațiile pe proprie răspundere a proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite în situația în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație.

(5) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii președintelui judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

(6) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(7) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să o comunice în scris tuturor proprietarilor în aceeași zi. Recursul se judecă cu citarea părților.

(8) Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se depun la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul în termen de 15 zile de la semnarea acestora.

Art. 17 (1) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari vor cuprinde obligatoriu datele de identificare.

(2) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină câte un singur cont bancar de venituri și cheltuieli care va fi comunicat tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de întreținere.

Art. 18 (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiul.

(2) Modificările și/sau completările trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărâre a adunării generale a proprietarilor într-o ședință convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi.

(3) Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

Art. 19 Încetarea statutului de membru al asociației de proprietari se face la cerere, sau odată cu pierderea calității de proprietar în respectivul condominiul.

Secțiunea a 2-a – Regulamentul condominiului

Art. 20 (1) Proprietarii trebuie să încheie un acord scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului.

(2) Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiul, și este adus la

cunoștință tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare, prin afișare la avizierul asociației.

(3) Regulile de folosință a proprietății comune nu vor fi afectate de schimbarea titularului dreptului de proprietate.

(4) Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este definită în acte, prin caracteristicile sau situația sa.

(5) Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu sau persoanele care sunt găzduite pe perioada determinată în condominiu sunt obligați să respecte regulamentul de condominiu. Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiu referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

(6) În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari se pot adresa președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instanței de judecată, în vederea restabilirii ordinii și reparării prejudiciului produs, în conformitate cu legislația în vigoare.

CAPITOLUL III

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Secțiunea 1 – Drepturile proprietarilor

Art. 21 Toți proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

Art. 22 (1) Proprietarii au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației și au acces, la cerere și pe cheltuielile proprii, la orice document al acesteia.

(2) În vederea bunei informări a proprietarilor, asociația de proprietari amplasează la loc vizibil un avizier la care sunt afișate documente în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(3) Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 7 zile de la primirea acesteia.

(4) În cazul în care președintele sau administratorul nu iau toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document al asociației de proprietari, conform legii, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul. În situația nesoluționării corespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 30 de zile de la depunerea acestora, proprietarii au dreptul de a se adresa instanței de judecată competente.

Art. 23 (1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, creând prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care poate justifica un interes se pot adresa președintelui, comitetului executiv al

asociației de proprietari, organelor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice, sau se pot adresa instanței de judecată.

(2) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia sau orice persoană care poate justifica un interes pot sesiza cenzorul, organele Poliției Române, și poate solicita instanțelor judecătorești anularea respectivei hotărâri sau decizii.

(3) În caz de neîndeplinire a atribuțiilor de către președinte, membri comitetului executiv, cenzor sau de către administrator, orice proprietar sau orice persoană care poate justifica un interes poate sesiza organele abilitate ale Poliției Române, și se poate adresa instanțelor de judecată.

(4) În cazul descoperirii unor nereguli în gestiunea financiar-contabilă a asociației de proprietari, oricare proprietar sau orice persoană care poate justifica un interes se poate adresa asociației de proprietari și organelor abilitate ale Poliției Române, iar asociația de proprietari este obligată să depună plângere împotriva persoanelor vinovate la organele abilitate ale Poliției Române și le poate acționa în instanță, inclusiv în baza unor constatări ulterioare.

Secțiunea a 2-a – Obligațiile proprietarilor

Art. 24 (1) În condițiile și cu respectarea prevederilor legislației privind calitatea în construcții, în vigoare și ale prezentei legi, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, tehnică și de funcționare, pe propria cheltuială. Niciun proprietar sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau exclusivă a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

(2) În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu.

(3) Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație sau oricare altă persoană mandatată să acționeze în numele proprietarului provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală, respectivul proprietar/persoană mandatată are obligația de a repara stricăciunile sau de a plăti cheltuielile pentru lucrările de reparații.

Art. 25 (1) Cu un preaviz scris de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul unui delegat al asociației, în proprietatea individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală.

(2) Cu condiția ca destinația, integritatea și folosința proprietății individuale să nu fie deteriorate iremediabil, niciun proprietar nu se poate opune executării, chiar în interiorul proprietății individuale, a lucrărilor de întreținere și reparații a părților comune decise în mod expres de către adunarea generală în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(3) În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în scopul executării lucrărilor menționate la alin. (2), acesta va răspunde material, civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați.

(4) Proprietarii care suferă un prejudiciu ca urmare a executării de lucrări de intervenție la elemente componente din proprietatea comună, au dreptul la o despăgubire a cărei valoare este egală cu suma cheltuielilor stabilită pe baza facturilor întocmite de către executantul reparației, și va fi repartizată proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar din condominiu.

(5) În cazul în care prejudiciul este cauzat de către executantul lucrărilor de intervenție, persoană fizică/juridică, despăgubirea va fi recuperată ulterior de la acesta, în condițiile legii.

(6) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune se vor executa în termen stabilit de comun acord și consemnat printr-o notă semnată între proprietar și asociație, asociația de proprietari urmând să refacă întocmai și pe cheltuiala sa stricăciunile produse proprietății private individuale cu ocazia executării lucrărilor de intervenție.

(7) În cazul producerii unui eveniment imprevizibil care afectează folosința normală a condominiilor și a instalațiilor aferente acestora, care poate pune în pericol viața proprietarilor din condominii și proprietățile individuale sau integritatea construcției, este permis accesul pe proprietatea individuală pentru înlăturarea pericolelor apărute. În aceste cazuri, accesul pe proprietatea individuală se poate face în cel mai scurt timp de la constatare pericolului, de către reprezentanții instituției abilitate în soluționarea respectivului eveniment, conform legislației în vigoare, și în prezența președintelui sau a unui alt reprezentant al comitetului executiv al asociației de proprietari.

Art. 26 (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului în scopul creșterii calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va asigura menținerea aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(2) În cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fațadei se poate face numai în mod unitar pe întreg condominiul, indiferent de numărul asociațiilor pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, de către arhitecți cu drept de semnătură și cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice a clădirilor și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(3) Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari trebuie să solicite autorității publice locale toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară stabilite în cadrul programele multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(4) În cazul condominiilor cu mai multe tronsoane sau scări legate structural, lucrările de consolidare sau modernizare, reabilitare termică și structural-arhitecturală se vor realiza în mod unitar pentru întregul ansamblul, cu respectarea întocmai a caracterului arhitectural al condominiului și al caracterului ambiental al ansamblului/zonei de amplasament.

(5) Proprietarii din clădirile afectate de seisme, persoane fizice sau juridice, sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic.

Secțiunea a 3- a – Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune

Art. 27 (1) Utilizarea proprietății individuale este stabilită de proprietar în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcții de către autoritatea administrației publice competente, fără a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale, precum și buna funcționare a instalațiilor aferente acestora.

(3) Modificările suprafețelor construite sau utile se comunică președintelui asociației de proprietari și administrației financiare locale în termen de 30 zile de la încheierea lucrărilor, și se introduc în cartea tehnică a construcției și în baza de date a asociației, în vederea stabilirii consumurilor corespunzătoare cu noile suprafețe utile.

(4) Proprietarii din condominii pot schimba aspectul sau destinația proprietății comune dacă obțin mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari, precum și, după caz, a autorizațiilor necesare emise de instituțiile abilitate în acest sens, în condițiile legii, și numai dacă prin aceste modificări nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari din condominiu.

Art. 28 (1) Zidurile ce separă proprietățile individuale dintr-un condominiu sunt proprietate comună.

(2) Zidurile dintre proprietățile individuale, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului și din proprietatea comună, pot fi reamplasate cu acordul proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, prin modificarea acordului de asociere, în baza unei expertize tehnice, și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea publică locală.

(3) Zidurile dintre proprietățile individuale și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului pot fi reamplasate numai în baza unei expertize tehnice, prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii a jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea administrației publice competente, numai dacă prin aceste modificări nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari din condominiu.

(4) Proprietarii din condominii au obligația de a depune la sediul asociației de proprietari fotocopii după autorizațiile de construire pentru executarea lucrărilor, eliberate în condițiile legii, în scopul recalculării suprafețelor utile sau construite.

(5) Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic.

(6) În cazul în care un proprietar dorește modificarea instalațiilor de distribuție a utilităților în interiorul părților comune ale unui condominiu, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, adunarea generală va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.

(7) În cazul în care un proprietar din condominiu dorește modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și a modificării caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietății sale individuale, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza

referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociației de proprietari va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.

Art. 29 Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, numai cu acordul majorității de două treimi a proprietarilor membri ai asociației de proprietari și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere sau de folosință, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor.

Art. 30 Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, respectiv amplasarea de mijloace publicitare pe fațada și/sau pe pereții imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se fac numai cu acordul majorității de două treimi a proprietarilor membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați, și pe baza autorizației de construire, cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 31 (1) Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării. Proprietarii își pot declara sedii sociale în locuințele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuințe, fără acordul scris al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării, numai în cazul în care nu desfășoară activități lucrative sau nelucrative în acel spațiu.

(2) Odată cu acordul menționat la alin. (1), proprietarii direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării, și proprietarul care solicită acordul pentru schimbarea destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință semnează și o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane care se iau în calcul la stabilirea cheltuielilor pe număr de persoane.

(3) O copie a convenției menționate la alin. (2) se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.

Art. 32 Anterior modificărilor constructive în cadrul proprietăților individuale, proprietarii vor obține avizele și autorizațiile legale care să demonstreze folosirea spațiului și a instalațiilor în stare de siguranță, astfel încât să nu se pună în pericol integritatea structurală a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și sănătatea populației, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL IV

ÎNSTRĂINAREA PROPRIETĂȚILOR INDIVIDUALE ȘI ÎNCETAREA DESTINAȚIEI FOLOSINȚEI COMUNE

Art. 33 (1) Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinită una din următoarele condiții:

a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari;

b) în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor respective de către cumpărător.

(3) Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (2) sunt nule de drept.

(4) La înstrăinarea proprietății, proprietarul este obligat să transmită către dobânditor, orice informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată.

(5) La încheierea tranzacției notarii publici vor înștiința noul proprietar că este obligat să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la încheierea tranzacției, copie după actul de proprietate în vederea înregistrării informațiilor necesare calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, și a datelor de contact ale proprietarului.

(6) În cazul închirierii proprietăților individuale către terți, în contractul de închiriere se va specifica modalitatea și partea în sarcina căreia revine achitarea cotelor de întreținere, proprietar sau chiriaș, după caz, iar o fotocopie a contractului de închiriere va fi depusă de către proprietar la președintele asociației.

Art. 34 (1) Părțile comune pot fi atribuite proprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari.

(2) Decizia de atribuire în folosință exclusivă trebuie adoptată în adunarea generală cu o majoritate de două treimi din numărul total al proprietarilor membri ai asociației de proprietari, și al cotelor-părți.

(3) Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.

(4) Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din condominiile colective se poate hotărî motivat cu o majoritate de două treimi din numărul tuturor proprietarilor.

(5) În acest caz, devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu.

(6) În cazurile prevăzute la alin. (4) și (5), proprietarii care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

(7) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu.

(8) Imobilul, respectiv partea din condominiu care rezultă din încetarea destinației folosinței comune se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.

(9) Prevederile prezentului articol nu se aplică părților comune din condominiu pentru care nu poate înceta destinația de folosință comună, întrucât poate afecta buna funcționare a condominiilor și pot fi lezate drepturile celorlalți proprietari.

(10) Înscrierea în cartea funciară ca unitate individuală distinctă a părților de folosință comună pentru care încetează această destinație potrivit dispozițiilor legale, presupune parcurgerea următoarelor etape:

a) emiterea hotărârii adunării generale a asociației de proprietari prin care se constată încetarea destinației de folosință comună;

b) recepția documentației cadastrale pentru recalcularea cotelor-părți, în vederea scoaterii din părțile de folosință comună;

c) încheierea actului autentic prin care proprietarii din condominiu își exprimă acordul pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți din proprietatea comună.

CAPITOLUL V

ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Art. 35 Organele asociației de proprietari sunt:

- a) adunarea generală;
- b) comitetul executiv;
- c) președintele;
- d) cenzorul.

Art. 36 (1) La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 2 ani și pot fi reînnoite.

(2) Dacă dintre membri asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii de specialitate ori juridică specializată, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

(3) Structurile prevăzute la alin. (1) sunt obligatorii pentru asociațiile de proprietari din condominiile cu mai mult de 10 unități de proprietate imobiliară.

(4) La asociațiile de proprietari din condominiile care cuprind maxim 10 unități de proprietate imobiliară, dacă adunarea generală hotărăște în acest sens, se constituie următoarele organe:

- a) adunarea generală;
- b) președintele;
- c) cenzorul.

(5) Funcția de membru în comitetul executiv este incompatibilă cu funcția de cenzor.

(6) Nu au dreptul de a fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care deja ocupă aceste funcții.

(7) Nu pot fi alese sau numite în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.

(8) Anterior alegerii sau numirii în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele candidate trebuie să facă dovada respectării prevederilor alin. (7) pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 37 (1) După adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o întrunire a adunării generale a asociației de proprietari. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

- a) președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv;
- b) cel puțin 20 % din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(4) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, se convoacă adunările generale extraordinare ale asociației, în conformitate cu prevederile alin. (3).

(5) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 14 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (4), cu cel mult 3 zile înainte de data stabilită.

(6) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membri comitetului executiv și de cenzor, se anunță, se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.

Art. 38 (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează.

(2) Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din membri asociației de proprietari, întrunirea adunării generale se suspendă și se reconvoacă în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări în condițiile prevăzute la art. 37.

(3) La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că toți membri asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

(5) Hotărârile luate, în conformitate cu prevederile alin. (1) – (4), 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.

Art. 39 (1) Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală a proprietarilor, iar executarea lor este încredințată comitetului executiv și administratorului.

(2) În vederea punerii în practică a hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari, președintele, respectiv comitetul executiv al asociației de proprietari, emit decizii în conformitate cu prevederile legii.

(3) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

- a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;
- c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți de proprietate comună din condominiu, numărul de voturi de care el dispune va fi limitat, fiind egal cu suma voturilor celorlalți proprietari;
- d) proprietarul, membru al asociației, poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
- e) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează; o copie a împuternicirii se atașează procesului verbal al ședinței;
- f) președintele, membri comitetului executiv, administratorul, cenzorul sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;
- g) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv;
- h) administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

(4) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate în cadrul adunării generale convocată sau reconvoată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții de luare a hotărârilor, dar nu cu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată. Pentru situațiile care vizează numai proprietarii unui tronson sau ai unei scări, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor scării sau tronsonului respectiv, membri ai asociației de proprietari, pe bază de tabel nominal.

(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 și se afișează la avizier.

(6) În condițiile prevăzute la art. 22, cu cel puțin 3 zile înainte de adunarea generală, proprietarii au acces la toate documentele referitoare la execuția bugetară pe anul trecut și la proiectul de buget pe anul în curs, precum și la orice alte documente necesare bunei desfășurări a adunării generale.

(7) Procesul verbal al ședinței care descrie evenimentele în desfășurare, hotărârile adoptate și rezultatele voturilor va fi redactat de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenți. În termen de o săptămână de la data la care a avut loc adunarea

generală, procesul verbal al adunării generale va fi adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari. Dacă o propunere nu întrunește majoritatea voturilor sau a cotelor de proprietate, după caz, atunci președintele trebuie să informeze proprietarii cu extras din procesul verbal și să solicite un punct de vedere în scris referitor la rezolvarea problemei într-un termen determinat.

Art. 40 Acordul de voință al asociației de proprietari se realizează:

- a) în adunarea generală a asociației de proprietari, sau
- b) în baza declarațiilor scrise și semnate ale fiecărui proprietar.

Art. 41 (1) Adunarea generală a asociației de proprietari poate decide asupra oricărei acțiuni vizând modernizarea condominiului, cum ar fi transformarea unuia sau mai multor elemente de echipament existent aparținând imobilului respectiv, adăugarea de elemente noi, amenajarea corpurilor de clădiri destinate folosinței comune sau crearea unor astfel de corpuri, cu condiția ca ea să fie conformă destinației condominiului, cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Adunarea generală stabilește, cu jumătate plus unu din numărul total al proprietarilor din condominiu, membri ai asociației de proprietari, repartitia cheltuielilor de funcționare, de întreținere, de înlocuire a părților comune sau a elementelor transformate sau nou realizate, precum și a cheltuielilor pentru modernizare, reparații, consolidare și reabilitare termică, eficiență energetică și creșterea calității ambiental-architecturale a clădirii.

Art. 42 (1) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari, aceasta este nulă de drept.

(2) Acționarea în justiție de către orice proprietar sau persoană care poate justifica un interes nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Art. 43 Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, ceilalți membri ai comitetului executiv și cenzorul;
- b) adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului;
- c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- d) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;
- e) adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului;
- f) adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea instalațiilor și dotărilor aferente, pentru reabilitarea termică și în scopul creșterii performanței energetice, reabilitarea structural-architecturală a anvelopei pentru creșterea calității ambiental-architecturale a condominiului potrivit prevederilor legale;
- g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii și indemnizații;
- h) adoptă hotărâri asupra cuantumului tuturor indemnizațiilor precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă, convenție sau contract civil de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și

funcționare a condominiului, dar și asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

- i) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;
- j) stabilește sistemul de penalizări pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale în vigoare;
- k) mandatează președintele sau comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a condominiului;
- l) poate stabili plafoanele minime de la care achiziționarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza de selecție de oferte;
- m) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

Art. 44 (1) Membri comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membri asociației de proprietari.

(2) Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât, numărul membrilor comitetului executiv să nu fie mai mare de cinci.

(3) În cazul în care o persoană juridică, proprietară/coproprietară a unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul imobilului, este aleasă ca membru al comitetului executiv, aceasta va fi reprezentată în comitetul executiv de un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.

(4) În cazurile prevăzute la art. 36 alin. (4), președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv.

Art. 45 (1) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

- a) convoacă adunarea generală a asociației de proprietari cel puțin o dată pe an și ori de câte ori este necesar;
- b) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului, a acordului de asociere și a reglementului condominiului;
- c) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;
- d) propune spre adoptare adunării generale proiectul de regulament al condominiului, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi;
- e) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale;
- g) ia măsuri pentru recalcularea cotelor-părți rezultate în urma modificării supfețelor utile ale locuințelor sau spațiilor cu altă destinație din condominiu;
- h) întocmește și propune adunării generale planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

- i) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare;
- j) stabilește programul de încasări al administratorului;
- k) își asumă obligații, în baza hotărârii adunării generale, în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, în ceea ce privește administrarea condominiului, luând toate măsurile legale necesare;
- l) este consultat în legătură cu toate activitățile care implică asociația de proprietari;
- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o) urmărește recuperarea eventualelor creanțe ale asociației;
- p) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obținute pentru consolidare, reabilitare termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a condominiului și alte lucrări;
- q) propune sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației, în conformitate cu art. 68 și a prevederilor legale în vigoare;
- r) notifică instituțiilor publice abilitate, cazurile în care se constată încălcarea prevederilor legale în vigoare;
- s) exercită alte atribuții legale care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

(2) Comitetul executiv avizează toate documentele asociației de proprietari, corespondența și registrele privind gestiunea administratorului.

(3) Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv al asociației de proprietari se convoacă pe baza de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință.

(4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membri prezenți, precum și de către cenzor. Comitetul executiv are căsuță poștală amplasată lângă avizier, de la care ridică corespondența săptămânal.

(5) Administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 36 alin. (4).

(6) În cazul schimbării sau demisiei comitetului executiv al asociației de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat să transmită noului comitet executiv, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare și în folosință.

(7) În cazul schimbării sau demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, acesta este obligat să transmită în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, celorlalți membri ai comitetului executiv, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Art. 46 (1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

(2) În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, se convoacă în termen de 5 zile o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

(3) În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de membri comitetului executiv și de către cenzor, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

(4) În cazul în care adunarea generală a asociației de proprietari decide în acest sens, și cu acordul președintelui în funcție, asociația de proprietari poate finanța participarea președintelui la cursuri de perfecționare acreditate conform legii, referitoare la constituirea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Art. 47 Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță;
- b) semnează și ștampilează documentele asociației de proprietari;
- c) supraveghează și urmărește corecta punere în aplicare a hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;
- d) aduce la cunoștință proprietarilor, prevederile statutului și regulamentul condominului;
- e) răspunde în scris la sesizările scrise ale membrilor asociației într-un termen maxim de 10 zile;
- f) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice. Obligațiile sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a asociației de proprietari;
- g) prezintă spre verificare la solicitarea organelor de abilitate, toate documentele asociației, oferind toate informațiile solicitate;
- h) poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul condominiului, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare;
- i) întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- j) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari;
- k) întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari;
- l) asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu 14 zile înainte de data stabilită pentru aceasta;
- m) afisează programul de încasări și datele de contact ale administratorului;
- n) afișează la avizier procesele verbale ale adunărilor generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maxim 7 zile de la data la care au avut loc acestea;

- o) în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, președintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociației;
- p) informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informațiilor furnizate de autoritățile administrației publice locale.

Art. 48 (1) Președintele asociației de proprietari și membri comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, consemnată în procesul-verbal, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(2) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin sau pentru depășirea atribuțiilor legale și statutare, președintele asociației de proprietari, cenzorul, precum și membri comitetului executiv, răspund personal sau solidar, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor.

Art. 49 Cenzorul este persoana mandatată de asociația de proprietari, conform prevederilor art. 36, să verifice legalitatea hotărârilor, deciziilor, actelor și a documentelor asociației de proprietari, și să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 50 (1) În cazul în care cenzorul este o persoană fizică, acesta trebuie să aibă studii superioare în domeniul economic, tehnic sau juridic. În cazul în care cenzorul are numai studii medii la momentul alegerii acestuia în funcție, acesta trebuie să facă dovada că a urmat un curs de formare profesională pe probleme specifice asociațiilor de proprietari într-o instituție autorizată de Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, sau să urmeze un astfel de curs în următoarele 120 zile de la data alegerii în funcție.

(2) Dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, cenzorul depune în contul bancar al asociației de proprietari, o garanție 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.

(3) Deponentul garanției prevăzute la alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) adunarea generală a asociației de proprietari a aprobat descărcarea de gestiune privind exercițiul financiar precedent;
- b) încetarea efectelor contractului sau convenției de prestări de servicii încheiat între asociație și cenzor.

(4) În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietari deficit în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la alin. (2), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

(5) Rapoartele de verificare a gestiunii asociației de proprietari se întocmesc de către cenzor trimestrial și se prezintă comitetului executiv în cadrul ședințelor comitetului executiv, pentru luare de măsuri în cazul în care se constată nereguli financiar contabile, și anual, în cadrul adunărilor generale.

(6) În cazul constatării unor nereguli în gestiunea asociației de proprietari sau referitoare la legalitatea hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, cenzorul, înștiințează proprietarii

prin afişare la avizierul asociaţiei de proprietari, şi notifică organele abilitate ale Poliţiei Române în termen de 5 zile de la constatare.

(7) Cenzorul este remunerat pe baza unui contract de mandat sau contract de prestări servicii, conform hotărârii adunării generale a asociaţiei de proprietari, consemnată în procesul-verbal.

(8) Pentru neîndeplinirea atribuţiilor ce le revin, cenzorul răspunde personal pentru daunele şi prejudiciile cauzate din vina sa, asociaţiei şi/sau proprietarilor.

Art. 51 Cenzorul asociaţiei de proprietari are, în principal, următoarele atribuţii:

- a) verifică lunar legalitatea actelor şi a documentelor, a hotărârilor şi a deciziilor;
- b) verifică lunar execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli conform documentelor, registrelor şi situaţiei soldurilor elementelor de activ şi pasiv întocmite de către administrator;
- c) cel puţin o dată pe an, întocmeşte şi prezintă adunării generale, rapoarte asupra activităţii sale şi asupra gestiunii asociaţiei de proprietari, propunând măsuri;
- d) execută controale inopinate la casieria asociaţiei de proprietari împreună cu 2 membri ai comitetului executiv, consemnând rezultatele controalelor în registrul unic de procese verbale al asociaţiei de proprietari;
- e) participă la adunările generale ale asociaţiei şi ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfăşurării acestora.

Art. 52 (2) În vederea facilitării comunicării dintre autorităţile administraţiei publice locale şi asociaţiile de proprietari, preşedinţii asociaţiilor de proprietari sunt obligaţi să transmită, anual, autorităţilor administraţiei publice locale datele de contact actualizate privind preşedintele şi administratorul asociaţiei de proprietari.

CAPITOLUL VI

ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR

Art. 53 (1) Administrarea, întreţinerea, investiţiile şi reparaţiile asupra proprietăţii comune sunt în sarcina asociaţiei de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activităţi reprezintă cheltuieli comune.

(2) În scopul administrării şi întreţinerii condominiului, asociaţia de proprietari poate încheia contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale sau cu persoane juridice cu obiect principal de activitate administrarea condominiilor, înfiinţate potrivit prevederilor legale în vigoare.

(3) Desemnarea administratorului şi încheierea contractului de administrare se aprobă în cadrul adunării generale, cu acordul a jumătate plus unu din numărul total al membrilor asociaţiei de proprietari.

(4) În cazurile prevăzute la art. 36 alin. (4), dacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari hotărăşte astfel, preşedintele asociaţiei de proprietari poate îndeplini şi funcţia de administrator.

Art. 54 (1) Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

(2) Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică, de contabilitate, casierie, întreținere, investiții și reparații privind proprietatea comună.

(3) Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației, sunt condiționate de acordul adunării generale a asociației de proprietari.

(4) Administratorii pot fi angajați pe bază de contract civil de prestări servicii.

(5) Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari, certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare privind formarea profesională a adulților, documentele prevăzute de lege, dacă adunarea generală hotărăște în acest sens, administratorul trebuie să depună garanții profesionale și materiale, și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.

(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect principal de activitate administrarea condominiilor.

(7) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la alin. (6) au obligația obținerii certificatului de calificare profesională eliberat în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

(8) Certificatul de calificare profesională are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor și se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.

(9) Certificatul de calificare profesională a administratorului poate fi suspendat temporar sau retras, urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care organele competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator. Retragerea certificatului de calificare, determină imposibilitatea deținerii pe viitor a funcției de administrator de imobile.

(10) În cazul în care organele competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administratori, aceștia răspund conform legislației în vigoare.

Art. 55 (1) Urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare și în baza mandatului special acordat de adunarea generală a asociației, poate negocia contractele de prestări de servicii între furnizori și asociația de proprietari.

(2) Pentru îndeplinirea mandatului prevăzut la alin. (1), administratorul repartizează facturile către proprietari prin lista de plată lunară, încasează și plătește sumele reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către furnizori.

Art. 56 (1) Administratorul are, în principal, următoarele atribuții:

- a) administrează imobilul, propune și supraveghează lucrări având ca scop conservarea și întreținerea acestuia;
- b) supraveghează atât lucrările care privesc administrarea, cât și personalul angajat;
- c) în caz de urgență, cu acordul comitetului executiv, inițiază executarea tuturor lucrărilor necesare protejării imobilului;
- d) prestează serviciile prevăzute în contractul de administrare cu responsabilitate și în mod profesional;

- e) execută dispozițiile prevăzute în hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu prezenta lege, regulamentul condominiului și conform contractului de administrare;
- f) asigură activitatea de casierie și contabilitatea numai în partida simplă;
- g) ține pentru fiecare asociație o contabilitate separată în care trebuie să fie prezentată situația fiecărui proprietar în raport cu asociația;
- h) gestionează bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;
- i) propune, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;
- j) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- k) prezintă proprietarilor, trimestrial, o recalculare a costurilor, realizată conform prevederilor legale;
- l) asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- m) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar, în orice moment;
- n) gestionează fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;
- o) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor și aprobării comitetului executiv lista lunară a cheltuielilor de întreținere în termen de maxim 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;
- p) întocmește lunar și depune semestrial la administrația financiară, pe a cărei rază teritorială se află condominiul, situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;
- q) afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, inclusiv cheltuielile obținute din exploatarea proprietății comune;
- r) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute de lege.

(2) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz.

Art. 57 (1) Pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații sau investiții privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durata de execuție și calitate, supune spre analiză și aprobare comitetului executiv, selecția de oferte a operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare.

(2) Administratorul este obligat să folosească pentru plățile cheltuielilor și pentru încasări contul asociației menționat la art. 17 alin. (2), la care au acces pentru informare, prin tipărire de extrase de cont, toți proprietarii. În acest cont vor fi vărsate, în termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite în numele sau în contul asociației. Același cont va putea fi utilizat și pentru plata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de către proprietari.

(3) În cazul în care administratorul nu își îndeplinește obligațiile, asociația de proprietari poate solicita acordarea de daune-interese, retragerea din garanția administratorului a unei sume de bani sau diminuarea venitului în funcție de gravitatea faptei, în condiții prevăzute în contractul de administrare, sau rezilierea contractului de administrare.

Art. 58 Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile încheie, pe cheltuială proprie, polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Art. 59 (1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, situația financiar-contabilă, totalitatea fondurilor imediat disponibile, situația conturilor fiecărui proprietar și al asociației, situația soldurilor elementelor activ-pasiv la predare, precum și totalitatea documentelor și bunurilor aflate în administrarea sau în gestiunea sa. Procesul verbal va cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele restanțierilor, sumele restante, contractele în derulare, plățile ce urmează a fi făcute după data predării.

(2) În caz de neîndeplinire a prevederilor prevăzute la alin. (1), administratorul nu este descărcat de gestiune și poate fi atacat în instanță de asociația de proprietari.

CAPITOLUL VII

VENITURILE ȘI CHELTUIELILE ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Art. 60 (1) Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, inclusiv veniurile din dobânzi bancare, aparțin asociației de proprietari.

(2) Veniturile prevăzute la alin (1) alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport afișat la avizierul asociației, și se țin în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari.

Art. 61 (1) Anul fiscal al asociației de proprietari este anul calendaristic.

(2) Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va fundamenta și va prezenta 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 poate fi utilizat numai pentru consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-architecturale a construcțiilor, precum și pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune.

(3) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparații se depun, în conformitate cu prevederile prezentei legi, în contul asociației de proprietari menționat la art. 17 alin (2).

(4) Pentru încasarea fondului de reparații, administratorul asociației de proprietari eliberează chitanță nominală separată.

(5) La încheierea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte fără nicio întârziere contabilitatea fondului de reparații și să o transfere noului administrator.

Art. 62 (1) În scopul asigurării sumelor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari este obligată să stabilească cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se depune în contul asociației de proprietari, menționat la art. 17 alin (2).

(3) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată.

(4) Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul asociației de proprietari eliberează chitanță nominală separată.

(5) În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, locatarul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

(6) Fondul de rulment încasat se restituie în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței imobilului nu se stipulează altfel.

Art. 63 (1) În cadrul adunării generale, proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special, precum și modul de constituire al acestora.

(2) Toate fondurile speciale ale asociației de proprietari se depun în contul asociației de proprietari, menționat la art. 17 alin (2), au evidență separată și pentru fiecare se emite chitanță separată.

Art. 64 (1) Contabilitatea veniturilor și cheltuielilor asociațiilor de proprietari se ține de către administrator, numai în partidă simplă și urmează prevederile legale în vigoare privind legislația financiar-contabilă.

(2) Dacă din calculele efectuate rezultă un surplus, în sensul că sumele plătite depășesc în valoare totalul cheltuielilor, acesta trebuie rambursat proprietarilor îndreptățiți în termen de maxim 30 de zile de la informarea acestora.

(3) În cazul în care din calculele efectuate rezultă un debit față de sumele încasate, acesta trebuie acoperit de cei în drept în termen de 30 de zile de la informare.

Secțiunea 1

Cheltuielile asociației de proprietari

Art. 65 (1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune, și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

(2) Criteriile de repartizare a cheltuielilor asociațiilor de proprietari 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, în funcție de suprafață 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, hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept.

(4) Niciun proprietar din condominiu nu va fi 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.

Art. 66 (1) Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri, în baza contractului de furnizare sau a convenției individuale.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

(4) Proprietarii din condominii pot fi debransați de la serviciile comunitare de utilități publice numai la cerere, în baza solicitării în scris a acestora, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Condominiile pot fi debransate de la serviciile comunitare de utilități publice numai la cerere, în baza solicitării în scris a tuturor proprietarilor din condominiu.

Art. 67 (1) Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (5).

(2) Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

Art. 68 (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere, prevăzute la alin. (1), se includ în fondul de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza cu prioritate pentru plata penalităților impuse asociației de proprietari de către terți, precum și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune, reabilitare termică sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere nu pot fi utilizate și în alte scopuri.

Art. 69 (1) Administratorul este obligat să notifice, în scris, proprietarul care are plăți restante la cheltuielile comune ale imobilului, asupra datoriilor, și să înștiințeze președintele și comitetul executiv al asociației de proprietari despre restanțe.

(2) Asociația de proprietari, prin președinte, poate acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 90 de zile de la termenul scadent, respectiv 110 zile de la afișarea listei, informând membri asociației prin afișare la avizier.

(3) Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxă de timbru.

(4) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar din condominiu, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă.

Art. 70 Unitățile administrativ-teritoriale, autoritățile administrației publice locale au drept de preempțiune la preț egal asupra locuințelor aflate în procedura de executare silită pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației, cu respectarea normelor de procedură civilă în vigoare. Aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile de acces la locuințele sociale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 71 (1) Asociația de proprietari are un drept de ipotecă asupra proprietăților individuale din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Ipoteca se înscrie în Cartea funciară a unității de proprietate imobiliară, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în legislația în vigoare, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Ipoteca se radiază în baza declarației autentice a președintelui asociației de proprietari sau în baza hotărârii judecătorești definitive și irevocabile. .

(3) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

(4) Cererea și extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (3), vor purta ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura administratorului, a cenzorului, respectiv a președintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

Art. 72 Orice proprietar poate contracta, în nume și pe cheltuială proprie, lucrări de expertiza tehnică și/sau financiar-contabilă cu o persoană fizică sau juridică autorizată, conform legislației în vigoare.

Secțiunea a 2-a

Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale

Art. 73 (1) Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.

(2) Modul de repartizare a cheltuielilor prevăzute la alin. (1) se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(3) Comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună, și stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale.

Art. 74 (1) În condominiile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(2) Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe proprietate individuală la clădirile cu centrală termică proprie, asociația de proprietari poate monta un contor pe instalația de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă și bucătării conform prevederilor de la alin. (1) și (2).

Art. 75 (1) Convenția prevăzută la art. 73 alin. (2) are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la art. 73 alin. (2), și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în proprietățile individuale, de numărul mediu zilnic de clienți și de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

(2) Convenția precizează contribuția proprietarului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

(3) Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 65 alin. (2) lit. b) - f).

(4) În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

(5) În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 65 lit. a) sau b), după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

Art. 76 (1) În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la branșament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

(2) În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deservește proprietățile individuale, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărei proprietăți individuale.

(3) În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii de cele din proprietățile individuale, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru proprietari, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente părților de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, în conformitate cu legislația în vigoare.

Secțiunea a 3-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

Art. 77 (1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea proprietății individuale.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

Art. 78 (1) Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

Art. 79 În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de proprietate individuală reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună.

Art. 80 (1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare proprietate individuală, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

(2) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare proprietate individuală, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social, precum și a facilităților acordate populației pentru plata energiei termice, în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de căldură pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

Secțiunea a 4-a

Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte de proprietate

Art. 81 Cheltuielile pe cota-parte de proprietate, în funcție de suprafața utilă a proprietăților individuale din condominiu, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Art. 82 (1) Cheltuielile pe cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, servicii, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membri comitetului executiv și cenzorului; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Dacă facturarea serviciilor de utilități publice este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

Art. 83 (1) Suprafața utilă a proprietăților individuale și cota-parte de proprietate sunt cele înscrise în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale sau, în lipsă, cele din actul de proprietate.

(2) În cazul în care suma cotelor-părți din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare proprietate individuală din clădirea care constituie condominiul, nu este egală cu 100%, președintele asociației de proprietari solicită întocmirea unei documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare.

Art. 84 Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

Secțiunea a 5-a

Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

Art. 85 (1) Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

(2) Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

Art. 86 Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chirii spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul proprietății individuale; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

Art. 87 Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.

Secțiunea a 6-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

Art. 88 Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

Art. 89 (1) Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentei legi.

(2) Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

(3) Dacă un proprietar din condominiu modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din proprietatea sa individuală, cota de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota-parte din proprietatea comună. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

Secțiunea a 7-a

Repartizarea cheltuielilor de altă natură

Art. 90 Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 65 lit. a) – e).

Art. 91 Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

Art. 92 Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Art. 93 Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală și prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea

instalațiilor aferente și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru și protecție pentru fochiștii care deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuțiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

CAPITOLUL VIII

REGULILE APLICABILE ÎN CAZUL DISTRUGERII CONDOMINIULUI

Art. 94 (1) În cazul în care clădirea a fost distrusă în întregime ori într-o proporție mai mare de jumătate din valoarea ei, orice proprietar poate, în lipsa unei înțelegeri contrare, să propună vânzarea la licitație publică a terenului și a materialelor de construcție care au rezultat.

(2) În cazul în care clădirea a fost distrusă în întregime ori într-o proporție mai mare de jumătate din valoarea ei, proprietarii pot contribui la refacerea părților comune, proporțional cu cotele-părți.

(3) În caz de distrugere a unei părți mai mici decât cea prevăzută la alin. (1), proprietarii vor contribui la refacerea părților comune, proporțional cu cotele-părți. Dacă unul sau mai mulți proprietari refuză sau nu pot să participe la refacere, ei sunt obligați să cedeze celorlalți proprietari dreptul de proprietate asupra unității de proprietate imobiliară. Prețul se stabilește de părți ori, în caz de neînțelegere, de către instanța judecătorească.

(4) În cazurile prevăzute la alin. (1) - (3), se convoacă adunarea generală a asociației de proprietari, în conformitate cu art. 37, în mai puțin de 3 zile de la constatare.

Art. 95 (1) Condominiul este lichidat prin dispariția imobilului sau prin acordul de lichidare pe motiv de renunțare la condominiu.

(2) Pentru obținerea acordului de lichidare este necesară obținerea consimțământului tuturor proprietarilor.

(3) Asociația de proprietari poate fi desființată doar în condițiile prevăzute la art. 1 alin. (3), sau după lichidarea condominiului.

CAPITOLUL IX

SANCTIUNI

Art. 96 (1) Constituie contravenții următoarele fapte:

- a) neconvocarea adunării generale, conform prevederilor prezentului act normativ;
- b) necomunicarea de către proprietar a modificării suprafeței utile către asociația de proprietari și administrația financiară locală;
- c) neluarea de către asociația de proprietari, de președinte sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea, reabilitarea și menținerea în stare de siguranță și funcționare a condominiului și a instalațiilor comune aferente pe toată durata existenței acestora, conform prevederilor legale în vigoare;
- d) nerespectarea de către proprietari a prevederilor art. 25 alin. (1) și (2) din prezenta lege;

- e) nerespectarea statutului, a acordului de asociere, a prevederilor prezentei legi, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membri comitetului executiv, cenzor sau de către administrator;
- f) punerea în pericol de către proprietari a integrității structurale a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și a bunei funcționări a instalațiilor aferente acestora;
- g) schimbarea de către proprietar a destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință fără autorizațiile și aprobările legale;
- h) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari;
- i) modificarea aspectului proprietății comune de către proprietari, precum și a elementelor constructive ale condominiului fără obținerea acordului asociației de proprietari;
- j) neluarea măsurilor în scopul constituirii fondului de reparații sau a fondului de rulment;
- k) neîncheierea de către administrator a asigurării pentru răspunderea civilă profesională a administratorului condominiului;
- l) utilizarea cu altă destinație a fondului de rulment sau a fondului de reparații, altfel decât este prevăzut la art. 61 și respectiv la art. 62 din prezenta lege;
- m) utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la art. 17 alin. (2), art. 60 și respectiv la art. 64;
- n) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către furnizorii serviciilor de de utilități publice;
- o) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către proprietarii ansamblurilor rezidențiale, conform prevederilor art. 13 alin. (6);
- p) oricare alte situații de încălcare a prezentei legi sau care pot afecta buna administrare și funcționare a condominiului.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

- a) faptele prevăzute la lit. d), f) și k) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;
- b) faptele prevăzute la lit. a), b), c), și p) cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;
- c) faptele prevăzute la lit. e) și j) cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;
- d) faptele prevăzute la lit. g), h), i), și m) cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei;
- e) faptele prevăzute la lit. l), n), și o) cu amendă de la 4.000 lei la 9.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a) - m), o) și p) se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. n) funcționarilor publici sau personalului angajat al autorităților publice, inclusiv personalului regiilor ori societăților furnizoare de servicii de utilități publice.

(4) Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează:

- a) de către Inspectoratul de Stat în Construcții în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. f), g), și h);
- b) de către organele abilitate ale Poliției Române în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a) – e), i) – m), o) și p);

- c) de către Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei, în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. n).

Art. 97 Prevederile referitoare la contravenții din prezenta lege se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL X

DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 98 În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele și administratorul asociației de proprietari.

Art. 99 În termen de 4 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

- a) proprietarii din condominii trebuie să aprobe un regulament al condominiului;
- b) proprietarii care nu au informat asociația de proprietari, în conformitate cu art. 27 alin. (3), de modificările suprafețelor construite sau utile efectuate anterior intrării în vigoare a prezentei legi, sunt obligați să comunice asociației de proprietari modificările suprafețelor respective;
- c) președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să actualizeze, în baza actelor de proprietate asupra locuințelor și/sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu, toate informațiile privind proprietățile, suprafețele și cotele-părți aferente acestora, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației pentru respectiva locuință.

Art. 100 (1) În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, datorită stării de coproprietate forțată și perpetuă, în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, proprietarii din condominii care nu sunt constituiți în asociații de proprietari la data intrării în vigoare a prezentei legi, urmează să se constituie în asociații de proprietari conform prezentei legi.

Art. 101 (1) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari vor propune actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii.

(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va fi emis un ordin comun al ministrului administrației și internelor și al ministrului finanțelor publice privind aprobarea reglementărilor contabile pentru asociațiile de proprietari.

(3) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va fi emis un ordin comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului administrației și internelor privind aprobarea conținutului regulamentului de condominiu.

Art. 102 Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 103 La data intrării în vigoare a prezentei legi, se abrogă Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare, și Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și orice alte prevederi contrare.