

PROIECT

hotărâre de Guvern pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

ART. 1

Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziție asociațiilor de proprietari și autorităților administrației publice centrale și locale a cadrului general pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, exploatarea și administrarea clădirilor - blocuri de locuințe - condominii, precum și exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociațiilor de proprietari în aplicarea prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 230/2007 privind înființarea organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

ART. 2

(1) În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii locuințelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

(2) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, nonprofit, înființată în condițiile prevăzute de lege.

(3) Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept, pentru reprezentare la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot constitui în federații, uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari din municipii și orașe, județ, respectiv la nivel național.

ART. 3

(1) Asociațiile de locatari din clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari au obligația să se reorganizeze potrivit prevederilor legale, în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentelor norme.

(2) În prezentul act normativ se utilizează definițiile de la art. 3 din Legea nr. 230/2007.

CAPITOLUL II

Administrarea în cadrul asociației de proprietari

ART. 4

Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor titulari de contract ai apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul uneia sau a mai multor clădiri cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5, alin. (1) din Legea 230/2007.

ART. 5

(1) În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată, potrivit art. 5, alin. (2) din Legea nr. 230/2007.

(2) Asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărârea adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Pentru a se stabili dacă este posibilă defalcarea tehnică a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scări, precum și modalitatea acestei defalcări/repartizări, în cazul separării pe tronsoane sau pe scări, se va solicita avizul furnizorilor de servicii implicați - electricitate, gaze naturale, apă sau altele asemenea - cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare a utilităților pe tronsoane sau pe scări.

(4) Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson.

ART. 6

(1) Anterior adunării de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărâi cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată vor hotărâi 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 de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5, alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

(4) Hotărârea privind înființarea asociației de proprietari poate fi luată cu votul a cel puțin două treimi din numărul proprietarilor prezenți, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din numărul proprietarilor locuințelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

(5) Dacă nu este întrunit cvorumul, o nouă convocare va avea loc după cel puțin 5 zile de la data primei întâlniri, în condițiile prevăzute la alin. (1). În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate lua hotărârea de constituire din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua; în acest caz, hotărârea privind înființarea asociației de proprietari poate fi luată cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți, dar nu mai puțin de o treime din numărul proprietarilor.

(6) În adunarea de constituire 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;

c) mijloace materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; venituri și cheltuieli;

d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;

e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;

f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;

g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;

h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relații contractuale, penalizări, dacă adunarea generală a proprietarilor a adoptat sistemul propriu de penalizări, în condițiile legii.

i) adoptarea unui regulament de ordine interioara și de organizare și funcționare.

ART. 7

(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesul-verbal constituie anexă la acordul de asociere.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți consimțământul poate fi exprimat prin simpla semnare a procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6 alin. (3) sau (4), după caz.

(3) În cazul în care vreun proprietar nu poate semna se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

ART. 8

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire, precum și dacă este cazul, cu avizele prevăzute la art. 5, alin. 3 se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor, titulari de contracte ai apartamentelor și spațiilor cu altă destinație;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

e) suprafața utilă a tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație;

f) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătoarei-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

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

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

ART. 9

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea acestora, fără alte formalități.

ART.10

(1) Pentru modificarea sau completarea statutului și a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

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

ART. 11

După înființarea asociației de proprietari aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului delegat și codul fiscal al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde attributele de identificare.

ART. 12

Proprietarii, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în Statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

A. Drepturi:

a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au calitatea de membru al asociației de proprietari și capacitatea deplină de exercițiu;

b) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

c) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;

d) să folosească spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul condominiului.

e) să își închirieze proprietatea, fapt care nu îl scutește de drepturile și responsabilitățile legate de asociația de proprietari.

f) să-și vândă proprietatea.

B. Obligații:

a) să mențină în bune condiții de întreținere proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu;

b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, 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 respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din Statutul asociației de proprietari. Sa accepte, fara preaviz, accesul in apartament pentru inspectia instalatiilor interioare de contorizare a apei si energiei termice. In caz de refuz, apartamentul respectiv va fi considerat necontorizat. Conducerea asociației de proprietari are ca responsabilitate aducerea la starea initiala a apartamentului proprietate personala, in cazul in care se efectueaza reparatii la partile comune, lucrari care presupón afectarea proprietatii individuale, din condominiu, urmand ca sumele aferente reparatiilor respective sa fie suportate din fondurile asociației.

c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;

d) să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale;

e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu.

f) sa achite cota-parte din costurile pentru reabilitarea termica a condominiului

g) la vinderea proprietății să transmită toate obligațiile, cumpărătorului, nivelurile curente de cheltuieli, orice alte informații relevante legate de sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la unitatea care este cumpărată. Cumpărătorul acceptă toate obligațiile vânzătorului ; în mod deosebit, cumpărătorul trebuie să cunoască și să respecte statutul și acordul de asociere ale asociației.

h) La cumpărarea proprietății să depună în copie xerox, la asociație, actul de proprietate.

ART. 13

(1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

(3) Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

(4) Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în Jurnalul evenimentelor din Cartea Tehnică a Construcției, prin depunerea în copie xerox a actelor de autorizare .

ART. 14

În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor, potrivit art. 18 din Legea nr. 230/2007.

ART. 15

(1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele 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 nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

ART. 16

(1) Asociația de proprietari adoptă hotărâri în adunarea generală, care va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, potrivit art. 23 din Legea nr. 230/2007, și la care au dreptul și obligația să participe toți membrii săi.

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

(2) Pentru situații speciale, adunarea generală a asociației de proprietari poate fi convocată oricând de către comitetul executiv sau de către membri ai asociației care dețin în total cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(3) Toți proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari cu cel puțin 7 zile înainte ca aceasta să aibă loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.

(4) Asociația de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal. Dacă nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări. La adunarea reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate prin votul majorității membrilor prezenți. Dovada este fie afișul, fie convocatorul adunării generale.

(5) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari privind buna întreținere și exploatare a condominiului, inclusiv cele de reabilitare termică, sunt obligatorii și pentru proprietarii din același condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

(6) Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bune funcționări a clădirii;

e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

(7) Pentru adoptarea hotărârilor asociației de proprietari se vor avea în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

c) proprietarul 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;

d) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

e) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

ART. 17

În aplicarea art. 25, alin. (1) din Legea nr. 230/2007, se consideră că pentru fiecare apartament deținut din condominiu, proprietarul are drept la câte un vot.

ART. 18

(1) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată.

(2) În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(3) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

ART. 19

Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

ART. 20

(1) Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală, președintele asociației și comisia de cenzori (cenzorul), reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință. Președintele ales este și președinte al comitetului executiv.

(2) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea din asociația de proprietari;

c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;

e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și plăților lunare;

g) pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, angajează și demite, încheie și reziliază contracte;

h) își asumă obligații, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociației de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

n) gestionează situațiile excepționale și de criză;

o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

p) aprobă repartizarea lunară a cheltuielilor comune;

r) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari, luând măsuri pentru rezolvarea lor;

(3) Ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

(4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

(5) După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

(6) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin, adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premieri care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă.

(7) Angajează, contractează precum și demite sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare, întreținere și funcționare a clădirii, a spațiilor comune și instalațiilor precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari (administrator, contabil, casier, îngrijitor, fochist, mecanic, instalator etc.).

Angajarea/contractarea personalului se face în baza deciziei comitetului executiv prin contract individual de muncă sau contract individual de muncă cu timp parțial, care se înregistrează la Inspectoratul Teritorial de Muncă (I.T.M.), prin negociere directă și în baza garanțiilor morale (curriculum vitae, recomandări), profesionale (certificat de pregătire profesională, atestat, asigurări de răspundere profesională, după caz) sau materiale (bunuri mobile și/sau imobile) solicitate conform criteriilor și condițiilor stabilite de comitetul executiv sau sub formă de prestație pe bază de Convenție civilă de prestări servicii, care se înregistrează în cadrul asociației într-un registru special ori pe bază de contract de prestări servicii.

(8) Comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 21 din Legea nr. 230/2007.

(9) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

ART. 21

(1) Președintele asociației de proprietari este candidatul care obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale.

(2) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.

(3) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

(4) Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și celelalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

(5) Președintele, în situații deosebite, când nu-și poate îndeplini atribuțiile, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

(6) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce îi revin, președintele asociației de proprietari răspunde personal în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

ART. 22

(1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

(2) Cenzorul sau comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri și trebuie să aibă cel puțin studii medii.

(3) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii, potrivit art. 21 din Legea nr. 230/2007.

(4) Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

(5) Cenzorul sau cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(6) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeostulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Quantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

(7) Deponentul garanției menționate la alin. (6) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării

de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate.

(8) În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietarii înșiși minusuri în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la [art. 21](#) alin. (2) din Legea nr. 230/2007, cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

(9) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

(10) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 48 din 14 ianuarie 2005, cu modificările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(11) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă aplică Planul de conturi pentru persoanele juridice fără scop lucrativ și normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

(12) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă aplică prevederile Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop lucrativ, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

(13) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei și finanțelor, până la data de 1 martie pentru situația la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă vor depune bilanț contabil conform prevederilor legale.

ART. 23

(1) Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

(2) Asociația de proprietari angajează sau contractează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane

juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

(3) Administratorul, persoană fizică, trebuie atestat prin grija compartimentelor specializate, organizate de consiliile locale.

(4) Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de proprietarul clădirii pe care urmează să o administreze sau de reprezentantul legal al acestuia.

(5) Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

a) prestarea serviciilor în mod profesional;

b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;

c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;

f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege.

(6) Contabilul răspunde de organizarea și conducerea contabilității, în condițiile legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.

(7) Casierul răspunde de efectuarea de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier.

(8) Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare., potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007.

(9) Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu

bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

ART. 24

Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. 230/2007.

ART. 25

Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii. În acest sens, președintele va face demersuri legale pentru reabilitarea termică a condominiului.

ART. 26

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile art. 41 din Legea nr. 230/2007.

ART. 27

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

ART. 28

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

ART. 29

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor asociați, poate încheia polițe de asigurare.

ART. 30

(1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă 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 expirat, 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 condominii echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei-părți 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.

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

(4) Fondul de rulment deja 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 locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad, având la bază o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari.

(5) Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea instalațiilor sau a unor elemente ale condominiului, cu perioadă de folosire limitată, fond care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

ART. 31

(1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 20 zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile

stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari, în limitele stabilite de art.49, alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăși suma cotei de întreținere lunară la care s-a aplicat.

(2) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

ART. 32

Asociația de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații, proprietate a membrilor săi, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contribuție la cheltuielile comune ale clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, în cazul în care creanța reprezintă o restanță de cel puțin 3 luni. Acest privilegiu operează după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

ART. 33

Privilegiul imobiliar se va intabula în partea a III-a a Cărții funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și la art. 55 și următoarele din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul ministrului administrației și internelor nr. 633/2006.

ART. 34

Privilegiul înscris asupra bunurilor imobile ale debitorului se întinde și asupra bunurilor mobile ale acestuia.

ART. 35

(1) În toate cazurile privilegiul se înscrie la cererea președintelui asociației de proprietari.

(2) Cererea se adresează biroului de carte funciară al judecătoriei în a cărei circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele, prenumele și domiciliul solicitantului, numele, prenumele și domiciliul debitorului, suma datorată pentru care se solicită înscrierea privilegiului, precum și individualizarea imobilului asupra căruia urmează să se înscrie privilegiul, prin menționarea adresei acestuia.

(3) La cerere se vor anexa, în două exemplare, extrase de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

(4) Cererea, precum și extrasele de pe listele de plată vor purta ștampila asociației de proprietari.

ART. 36

Cererea poate fi depusă de președintele asociației de proprietari sau de o altă persoană împuternicită de acesta, care va atașa procura, împuternicirea avocațială sau delegația de jurisconsult.

ART. 37

Privilegiul este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate.

ART. 38

Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a altei persoane împuternicite de acesta ori la cererea proprietarului, în baza chitanței sau a altui înscris prin care asociația de proprietari confirmă plata sumei datorate.

ART. 39

Executarea silită se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești ori a unui alt înscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu.

CAPITOLUL III

Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiurilor

ART. 40

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

(2) Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv al asociației de proprietari pregătește și supune spre aprobare adunării generale bugetul anual de venituri și cheltuieli., suficient pentru a acoperi cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării și funcționării acesteia.

(3) Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații și reabilitare termica anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comiteteul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din

fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

(4) Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

ART. 41

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

ART. 42

Cheltuielile asociației 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 indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

D. cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

E. cheltuieli pe consumatori tehnici;

F. cheltuieli de altă natură.

ART. 43

(1) Asociațiile de proprietari constituite pe scări sau tronsoane de clădire, care se alimentează cu apă dintr-un singur branșament, pot să-și monteze pe instalația comună interioară ce le aparține un contor pasant pentru delimitarea consumului, montat potrivit prevederilor legale ale Biroului Român de Metrologie Legală și fără aprobare din partea furnizorului serviciului respectiv. Consumurile înregistrate pe contoarele pasante sunt obligatorii de luat în calcul la repartizarea facturii aferentă branșamentului între asociațiile de proprietari respective. Pierderile de pe rețeaua interioară, de la branșament până la contoarele pasante, aparțin asociațiilor de proprietari și se repartizează acestora în cote părți egale, în baza convenției scrise între asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire, atât cu privire la consumuri cât și cu privire la eventuale obligații referitoare la porțiuni de instalații sau părți ale construcției. Consumurile înregistrate de contoarele pasante, până la apariția altor dispoziții legale, nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații furnizorului serviciului respectiv.

(2) Asociațiile de proprietari alimentate cu apă din rețelele telescopice care traversează subsolurile blocurilor și cărora li se facturează consumul în sistem paușal, au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar și ștampila asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane calculat funcție de consumul în sistem paușal stabilit de normativele tehnice în vigoare. Acolo unde există contoare pasante, de scară, tronson de clădire, de apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, la stabilirea numărului mediu de persoane asociația de proprietari va ține cont și de consumul mediu lunar înregistrat de contoarele pasante. Prin consum mediu lunar se înțelege consumul total pe un an de zile/contor împărțit la 12.

Furnizorul serviciului are obligația să accepte, fără alte condiții, declarațiile asociațiilor de proprietari, pe propria răspundere, și să factureze consumul în sistem paușal raportat la numărul mediu de persoane declarat.

(3) Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin 2 scări sau tronsoane de clădire dotate cu contoare de branșament proprii vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, se face conform prevederilor de la pct. A, B și C.

A. Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane

ART. 44

Cheltuielile pe număr de persoane reprezintă cheltuielile cu consumurile de care beneficiază persoanele – proprietari, chiriași, angajați, care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în cadrul condominiumului, în proprietățile individuale care pot fi apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, acolo unde nu există contoare individuale sau alte forme de individualizare a consumului.

ART. 45

Cheltuielile pe număr de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale pentru bucătării și spălătorii ori dușuri comune; gaze naturale pentru prepararea apei calde, în cazul centralelor termice de bloc; energia electrică aferentă instalațiilor de pe proprietatea comună exclusiv garaje, boxe și alte spații aflate în proprietate individuală,

care se măsoară prin contor montat separat de cele aferente proprietăților individuale; energia electrică aferentă funcționării ascensoarelor; energia electrică aferentă funcționării hidroforului; energia electrică pentru prepararea apei calde, în cazul centralelor termice de bloc; ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, dacă prin contract nu se prevede altfel; vidanajarea haznalelor; salariile sau remunerațiile pentru curățenie și evacuarea gunoiului menajer.

ART. 46

Cheltuielile pe număr de persoane se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată.

ART. 47

Reducerea cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensoarelor pentru proprietarii care locuiesc la parter, mezanin sau etajul 1 se poate stabili prin decizia adunării generale a asociației de proprietari, la cererea proprietarilor care nu utilizează sub nici o formă ascensoarele, pe proprie răspundere.

ART. 48

(1) Proprietarii care dețin contoare individuale de gaze naturale și au încheiate contracte individuale de furnizare a gazelor naturale sunt scutiți de la plata cheltuielilor cu gazele naturale ale asociației de proprietari, cu excepția situației în care condominiumul are o centrală termică proprie, situație în care criteriile de repartizare a consumului de gaze se analizează după caracteristicile fiecărui caz în parte funcție de prevederile prezentelor norme metodologice.

(2) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru apa caldă la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină extrăgând din factura de gaze naturale o cantitate estimată, și implicit valoarea aferentă acestei cantități. Cantitatea de gaze naturale estimată pentru o lună pentru prepararea apei calde se obține făcând o medie lunară a consumului de gaze naturale pe perioada când centrala termică produce numai apă caldă. Diferența rezultată după ce din factură s-a scăzut contravaloarea de gaze naturale pentru apa caldă reprezintă consumul de gaze naturale pentru bucătării și/sau consumul de gaze naturale pentru încălzire, după caz.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru bucătării la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există un aparat de măsură a consumului respectiv, se determină extrăgând din factura de

gaze naturale o cantitate estimată, și implicit valoarea aferentă acestei cantități. Cantitatea de gaze naturale estimată pentru o lună pentru bucătării se obține făcând o medie lunară a consumului de gaze naturale pe o perioadă de nefuncționare a centralei termice, stabilită în cadrul asociației de proprietari.

(4) Asociația de proprietari are obligația montării unui contor pasant pe instalația de gaze naturale care alimentează bucătăriile, montajul făcându-se potrivit prevederilor legale ale Biroului Român de Metrologie Legală și Inspecției de stat pentru controlul instalațiilor sub presiune și de ridicat (I.S.C.I.R.). Până la data realizării montajului se aplică prevederile de la alin. (2).

(5) Pentru determinarea corectă a consumului de apă caldă pentru apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință asociația de proprietari are obligația montării unui contor pasant pe instalația de apă caldă, la ieșirea din centrala termică, montajul făcându-se potrivit prevederilor legale ale Biroului Român de Metrologie Legală.

ART. 49

(1) Pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu ori pentru apartamentele sau spațiile ai căror deținători prin natura activităților lor - croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocați, medici, agenți imobiliari și alții - primesc la domiciliu și alte persoane, modul de calcul al cheltuielilor pe număr de persoane, se stabilesc printr-o convenție anuală care se încheie, pentru fiecare caz în parte, între conducerea asociației de proprietari, prin președinte, și proprietarii acestor spații sau apartamente funcție de obiectul de activitate, de numărul persoanelor care desfășoară activități, inclusiv de numărul persoanelor care beneficiază de rezultatele activităților și de baremurile stabilite prin normativele tehnice în vigoare.

Convenția are durata de valabilitate de un an de zile de la data încheierii cu drept de prelungire cu acordul părților, fără alte formalități, și se negociază între părți, oridecâteori situația o impune, funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienți și de obiectul de activitate. Numărul mediu zilnic de clienți este egal cu numărul lunar mediu de persoane care intră și ies din spațiul sau apartamentul în care se desfășoară o activitate. Numărul mediu zilnic de clienți face obiectul negocierii cheltuielilor cu privire la: energia electrică aferentă ascensorului și spațiilor comune, evacuarea și ridicarea gunoiului menajer, salariul/indemnizația îngrijitorului pentru curățenie.

Convenția anuală 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.

Convenția anuală completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la pct. B.-F.

(2) 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 anuale 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.

(3) În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției anuale este aplicabil criteriul de la pct. A cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

(4) Până la data încheierii convenției anuale, cu excepția regulilor prevăzute la alin. (2) și (3), se aplică criteriul prevăzut la art. 46.

ART. 50

(1) În cazuri excepționale, în lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la intrarea în rețeaua de alimentare a condominiului, la branșament, acest consum se determină potrivit normelor legale, în sistem paușal, pe fiecare tip de consumator.

(2) La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apă și pentru canalizare la apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință care folosesc băi sau dușuri comune în condominiu se va lua în calcul jumătate din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spațiile dotate individual cu băi și dușuri.

(3) În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deservește apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.

(4) În cazuri excepționale, când nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii sau în apartamentele locuite în comun de mai multe familii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determină pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, aferente consumului deținătorilor de suprafețe de locuit ocupate în exclusivitate, ținându-se seama de dotarea fiecăruia: numărul de becuri și de aparate electrice de uz casnic, mașini de călcat și de spălat, aparate de radio, televizoare, frigidere și altele asemenea; sumele astfel determinate se scad

din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrică înregistrat, iar diferența reprezintă cheltuielile aferente părților de folosință comună și se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în condominiu.

B. Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

ART. 51

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă, acolo unde există contoare individuale sau alte forme de individualizare a consumului, cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

ART. 52

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează funcție de indexul contoarelor individuale sau funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

(2) Proprietarii apartamentelor debransate total de la sistemul centralizat de termoficare al blocului, de la data debransării, nu mai contribuie la plata cheltuielilor de apă caldă și încălzire în condițiile în care au contracte individuale la apă rece și gaze naturale, cu excepția cheltuielilor aferente consumurilor sau pierderilor de pe proprietatea comună.

(3) În condominiile în care consumatorii individuali dețin contoare individuale, cheltuielile rezultate din diferențele de consum înregistrate de contorul general și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale se repartizează proporțional cu consumurile înregistrate de contoarele individuale.

ART. 53

(1) Dacă cel puțin unul dintre proprietarii din condominiu deține contoare individuale de înregistrare a consumului de apă rece, apă caldă menajeră sau încălzire pentru toate instalațiile aferente proprietății individuale, atunci repartizarea cheltuielilor cu apa rece, apa caldă sau încălzirea în cadrul asociației de proprietari se stabilește prin decizia comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă, obligatoriu, prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de

repartizare a contravalorii consumurilor respective, precum și cu privire la pierderile de consum sau financiare din cadrul asociației de proprietari, conform prevederilor din anexa nr. 1 întocmit în baza normelor elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari va stabili modul de repartizare și de plată a cheltuielilor, pe bază de contract de prestări servicii sau pe bază de contract cu caracter individual, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului cu acordul majorității beneficiarilor serviciului respectiv.

În toate cazurile de existență a contoarelor care înregistrează consumurilor aferente proprietăților individuale, plata consumurilor proprii nu scutește nici un proprietar de la plata contribuției în cota-parte indiviză aferentă cheltuielilor cu privire la proprietatea comună, inclusiv cele privind pierderile de pe instalația interioară aflată în administrarea asociației de proprietari.

C. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

ART. 54

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, funcție de suprafața utilă a apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcție și instalațiilor din condominiu aflate în proprietate comună. Prin toți proprietarii din cadrul asociației de proprietari se înțelege toți proprietarii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, persoane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat, membri sau nemembri ai asociației de proprietari.

ART. 55

(1) Cheltuielile pe cota-parte indiviză 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 ca: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, termoficare, 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 gunoiului

menajer; structura de rezistență; fațade; acoperiș și altele asemenea conform prevederilor din acordul de asociere -; fonduri speciale stabilite; încălzirea spațiilor aflate în proprietate comună - casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri și alte spații comune ; consumurile sau pierderile de apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, aferente proprietății comune; deratizarea și dezinfecția cadrului; cheltuieli sau necesități administrative și materiale consumabile; întreținere, service, reparații și revizie ascensor; întreținere, service, reparații interfon și alte sisteme și echipamente instalate pe proprietatea comună; personalul angajat sau contractat al asociației (salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, etc., cu excepția cheltuielilor pentru curățenie); indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese în funcții de conducere (președinte, membri comitet executiv, comisia de cenzori); prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Suma aferentă cheltuielilor pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietatea comună este suma rezultată prin scăderea din valoarea înscrisă în factura de energie termică pentru încălzire a sumei aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație și, dacă este cazul, ale conductelor de încălzire de trecere din apartamentele și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul condominiumului.

(3) Dacă toți proprietarii au contracte individuale de furnizare, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari în condițiile stabilite de comun acord.

ART. 56

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

ART. 57

(1) Suprafața utilă a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație.

(2) În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație

decât aceea de locuință, din clădirea sau blocul care constituie condominiumul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari poate decide neglijarea celor menționate în actele de proprietate și recalcularea acestora în baza suprafețelor utile ale apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință menționate în actele de proprietate.

(3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominium. Pentru ca rezultatul să fie în procente acesta se înmulțește cu 100.

ART. 58

Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire și/sau pentru încălzire prin termoficare, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

ART. 59

Pierderile asociației de proprietari cu privire la consumurile instalațiilor aflate în proprietate comună precum și cele financiar-contabile, până la eliminarea cauzelor ori recuperarea prejudiciului pe cale legală, dacă este cazul, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

D. Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

ART. 60

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.

ART. 61

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, gunoi menajer; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; taxa pentru animalele de casă; chirii spații comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești;

gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului, partea de instalație din interiorul apartamentului; energia electrică aferentă contoarelor pasante; verificarea metrologică a contoarelor individuale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

ART. 62

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

(2) Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare (spălări mașini, covoare ș.a.), în condițiile în care nu există nici o interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferentă cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremurilor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, funcție de cantitatea consumată.

E. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

ART. 63

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

ART. 64

(1) Cheltuielile pentru încălzirea apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termică și de sursa de agent termic, se repartizează proprietarilor proporțional cu suprafața utilă a locuinței sau spațiului cu altă destinație.

(2) Cheltuielile pentru încălzirea locuințelor/apartamentelor situate în condominii nereabilitate termic, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termică și de sursa de agent termic, se repartizează proporțional cu suprafața utilă definită în cartea tehnică a clădirii și înscrisă în actul de proprietate, iar pentru încălzirea spațiilor aflate în folosință comună, și anume: casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de

proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme.

(3) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile pentru încălzire și apă caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

(4) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a căldurii și apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 81/2003 pentru modificarea unor reglementări privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței și asigurarea fondurilor necesare în vederea furnizării energiei termice și gazelor naturale pentru populație, precum și unele măsuri financiare.

(5) În situația existenței repartitoarelor de costuri repartizarea cheltuielilor cu încălzirea apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se face după numărul unităților de calcul înregistrate de repartitoarele de costuri, conforme normelor elaborate de normelor elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

Valoarea unității de calcul este direct proporțională cu prețul energiei termice pentru încălzire și variază atunci când prețul energiei termice se modifică conform facturii emise de furnizorul de energie termică sau, în cazul clădirilor cu centrală termică proprie, la data modificării tarifului serviciilor și/sau materiilor prime necesare funcționării centralei termice.

Pentru serviciile energetice cu privire la repartitoarele de costuri (citirea unităților de pe repartitoarele de costuri și calculul cheltuielilor individuale cu energia termică pentru încălzire) între proprietari și prestatorul de servicii energetice se vor încheia contracte individuale de prestări servicii energetice.

Pentru respectarea condiției montării repartitoarelor de costuri și a robinetilor termostatați pentru toți proprietarii, în cazul proprietarilor cu dificultăți financiare prestatorii de servicii energetice pot oferi facilități financiare suplimentare de plată prin negociere directă sau prin intermediul asociației de proprietari.

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

(6) Proprietarii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință debranșați de la sistemul de încălzire centralizat al clădirii au

obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire. Aceștia sunt scutiți de la plata cheltuielilor asociației de proprietari cu încălzirea apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință dar nu sunt scutiți de la plata energiei termice pentru încălzirea spațiilor comune (holuri, casa scării, uscătorie, spălătorie, subsol s.a.) și a energiei termice radiată de conductele de încălzire care traversează apartamentele și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință care se determină conform prevederilor alin. (4).

În cazul în care conductele de încălzire care traversează apartamentele și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt izolate termic, proprietarii respectivelor apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință sunt scutiți de la plata energiei termice pentru conductele respective.

Calculul se efectuează, pentru apartamentele și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință respective, prin scăderea ori, dacă este cazul, adăugarea suprafeței echivalente termic aferentă conductelor de încălzire de trecere la totalul suprafeței echivalente termic pe apartament sau spațiu precum și din totalul suprafeței echivalente termic pe asociație.

(7) Pentru apartamentele situate la ultimul nivel și/sau pe poziții dezavantajoase din punct de vedere geografic, în cadrul cărora există radiatoare sau corpuri de încălzire cu elemente suplimentari, comitetul executiv poate stabili aplicarea unui coeficient de compensare asupra sumei rezultată din repartizarea cheltuielilor pentru încălzirea acestora.

(8) Facturile primite de asociație de la furnizorii de servicii de utilități, în situația în care aceasta are încheiate contracte în numele proprietarilor, facturi care nu conțin index de consum, trebuie să respecte normele metodologice de repartizare a consumurilor, conform prevederilor legale.

F. Repartizarea cheltuielilor de altă natură

ART. 65

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la pct. A.-E.

ART. 66

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației 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 acestora; 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. 67

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. 68

Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală asigurată prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuieli efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de uzură 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.

ART. 69

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 art. 49 alin. (2) și (3).

ART. 70

Contravaloarea contractelor de prestări servicii efectuate de asociația de proprietari pentru furnizorii de servicii publice de utilități se stabilesc prin negociere cu reprezentanții asociațiilor de proprietari, în condițiile legii.

CAPITOLUL IV

Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari

ART. 71

Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București vor organiza compartimente specializate pentru problemele locatarilor în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, așa cum sunt definite în Legea nr. 230/2007. Aceste compartimente vor fi compuse din specialiști în domeniul financiar-contabil, *tehnic* și al legislației muncii, potrivit prevederilor art.54 și art. 55 din Legea nr. 230/2007.

ART. 72

(1) Compartimentele specializate înființate în cadrul autorității publice locale îndrumă și sprijină proprietarii pentru a se constitui în asociații de proprietari.

(2) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce le revin asupra proprietății comune.

ART. 73

(1) Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

ART. 74

(1) Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(2) Exercițarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, se realizează de către organele menționate în cuprinsul actelor normative ce vizează legislația financiar-contabilă.

(3) Asociația sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă, cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.

(4) În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Expertilor Contabili și Contabili Autorizați din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociației, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

Sanctiuni

ART. 75

(1) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

b) neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) 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;

d) schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

e) modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;

f) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăților furnizoare de servicii

publice de utilități, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracțiune.

g) menținerea și/sau angajarea de către comitetul executiv pe funcția de administrator a unei persoane fizice care nu detine atestat, obținut în condițiile legii;

h) refuzul administratorului și/sau a președintelui de a colabora cu autoritățile administrației publice locale și de a prezenta, la cererea acestora, documentele și informațiile solicitate, în condițiile reglementărilor în vigoare.

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

a) faptele prevăzute la lit. a), b), c), g) și h) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

b) fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevăzute la lit. e) și f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a) - e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) 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, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciții acestora.

Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 76

(1) Instituțiile administrației publice locale ori centrale sau orice alte societăți de stat, care dețin în proprietate apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în clădirile de locuințe, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociația de proprietari.

(2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari prevăzute în prezenta lege.

ART. 77

La data intrării în vigoare a prezentelor norme se abrogă prevederile Hotărârii Guvernului nr. 400/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice

privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 311 din 8 mai 2003, ale Hotărârii Guvernului nr. 1386/2003 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 400/2003, publicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 863 din 4 decembrie 2003 și ale Hotărârii Guvernului nr. 781/2006 pentru modificarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 400/2003, publicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 547 din 26 iunie 2006, precum și cu alte dispoziții contrare.

ART. 78

Prezentele norme intră în vigoare la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.