

PROIECT DE LEGE

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a elaborat un Proiect de lege privind ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI ȘI ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR. Proiectul este în faza dezbaterii publice. Asociațiile de proprietari și membrii acestora pot să-l consulte pe site-ul Primăriei municipiului TÂRGU-MUREȘ. Eventualele observații, sugestii sau propuneri pot fi transmise la Serviciul Juridic, Logistic, Licității și Asociații de proprietari, camera 56. Prezentul proiect, dacă va fi adoptat de Parlament, ar urma să înlocuiască Legea nr. 230 / 2007.

**PARLAMENTUL
ROMÂNIEI**



**CAMERA
DEPUTAȚILOR**

SENATUL

LEGE

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

CAPITOLUL I

PREVEDERI GENERALE, DEFINIȚII

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 indiviză din proprietatea comună.

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

Secțiunea 1 – Definiții

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 reprezentate de locuințe și/sau spații cu altă destinație, după caz și cote-părți indivize de proprietate comună. 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.

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.

c) *Unitate de proprietate imobiliară* - proprietatea individuală, care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;

d) *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. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.

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 scârilor 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.

e) *Părți comune aferente tronsoanelor sau scârilor 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 scârilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

f) *Cotă-parte indiviză* - 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 indivize trebuie să fie egală cu 100%, în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;

g) *Proprietar din condominiu/Proprietar* – persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

h) *Asociație de proprietari* - formă de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor dintr-un condominiu;

i) *Membru al asociației de proprietari* – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unui act adițional la acordul de asociere;

- j) *Acord de asociere* - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia în condițiile prezentei legi;
- k) *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;
- l) *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;
- m) *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;
- n) *Cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari* - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;
- o) *Certificat de calificare profesională* – actul care dovedește calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu legislația privind formarea profesională a adulților;
- p) *Atestat* - actul prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. o), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;
- q) *Contract de administrare* – acordul de voință între o asociație de proprietari și un administrator care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată, sau o persoană juridică cu obiect 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;
- r) *Proprietar al ansamblului rezidențial/Dezvoltator al ansamblului rezidențial* - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni.
- s) *Asociație de chiriași* - formă de asociere a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- t) *Convenție individuală de facturare* - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;
- u) *Repartitor de costuri* - aparat utilizat în imobilele condominiale dotate cu instalații interioare de utilizare comune, în scopul individualizării consumurilor și repartizării pe proprietăți/apartamente individuale a costurilor aferente consumului total de apă rece, apă caldă sau energie termică înregistrat la nivelul bransamentului imobilului.
- v) *Dispozitive de măsurare / înregistrare* – ansamblul de aparate/grup de măsură supuse controlului metrologic în conformitate cu legislația în vigoare, destinat măsurării și înregistrării consumului/cantității de utilități publice furnizate/prestate unui utilizator;

w) *Locator* – persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

x) *Locatar* – persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract, obține de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință al unei locuințe pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

y) *Ansamblu rezidențial* – imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe și/sau construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Secțiunea a 2-a – Dispoziții generale

Art. 3 Datorită stării de coproprietate forțată și perpetuă, în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul clădirilor cu mai multe etaje ori apartamente sau în cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale, se constituie asociația de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.

Art. 4 (1) În condominii, unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca entități evaluate individual.

(2) Nici un act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată și perpetuă asupra părților comune ale condominiului, decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.

(3) Părțile comune din condominii și drepturile aferente acestora pot face obiectul unei acțiuni de partaj numai atunci când aceste părți încetează a mai fi destinate folosinței comune, în condițiile legii.

(4) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de proprietate imobiliară se face potrivit dispozițiilor Codului civil.

Art. 5 În cazul modificării suprafeței utile a unei proprietăți individuale, toate cotele-părți indivize din condominiu, se modifică proporțional.

Art. 6 (1) Înscrierea în cartea funciară colectivă a condominiului se face potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Pentru fiecare condominiu se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală aflată în proprietate exclusivă.

(3) Înscrierea 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.

(4) Condominiile se identifică prin adresă poștală și, acolo unde există, prin număr cadastral și număr de carte funciară.

Art. 7 În cazul unităților de proprietate imobiliară, cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate sunt reglementate potrivit dreptului comun.

Art. 8 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, contra cost, o copie legalizată după cartea tehnică a construcției. Costul copiei legalizate nu poate să depășească costul de multiplicare și de legalizare a cărții construcției.

Secțiunea a 3-a – Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari

Art. 9 Autoritățile administrației publice centrale ori locale sau orice alte instituții publice care dețin în proprietate locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în condominii, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate în cadrul asociației de proprietari.

Art. 10 (1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul acestora asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul autorităților administrației publice locale informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, conform legislației în vigoare.

(4) Compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari exercită controlul asupra legalității și activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor proprietari din cadrul unui condominiu.

CAPITOLUL II

ÎNFIINȚAREA ȘI ÎNREGISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

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

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 administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, , 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 în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

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 și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson.

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

Art. 14 În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentei legi.

Art. 15 (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, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de aceasta acțiune. 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) membrii 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) 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/comisiei de cenzori și administratorului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 16 (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/comisiei de cenzori, 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. 15.

Art. 17 (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) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) 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.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului desemnat de președintelui judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

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

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi. Recursul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscrierea ulterioară în asociație 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. 18 Dacă numărul proprietarilor dintr-un condomini scade sub 3 ca 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 judecătoriei, în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul, încetarea personalității juridice.

Art. 19 (1) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se va înregistra la administrația financiară locală în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) 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.

(3) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină câte un singur cont bancar de venituri și cheltuieli ale cărui coordonate vor fi comunicate tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de întreținere.

(4) Toate asociațiile de proprietari sunt obligate să afișeze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a căii de acces în condominiul, adresa și denumirea asociației respective.

Art. 20 (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 asociației de proprietari 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.

(4) Modificările și/sau completările aduse statutului sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) sunt nule de drept și nu produc efecte juridice.

Art. 21 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. 22 (1) Proprietarii din condominiul trebuie să adopte un document 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 exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este definită în acte, prin caracteristicile sale.

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

(6) În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

Secțiunea a 3-a – Asociațiile de chiriași

Art. 23 Asociațiile de chiriași se constituie și se organizează în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 24 (1) Proprietarii condominiilor, persoane fizice sau juridice, destinate în întregime închirierii, în care sunt constituite asociații de chiriași, pot să delege asociațiilor de chiriași administrarea părților comune din condominiu.

(2) În cazul în care condominiile sunt în proprietatea autorităților publice centrale sau locale, delegarea administrării părților comune se poate face numai în baza unui contract de delegare a administrării, ca urmare a unei hotărâri a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a consiliului local, și numai cu acordul majorității chiriașilor membri ai asociației de chiriași.

(3) În cazul în care condominiile sunt în proprietate privată, delegarea administrării părților comune se poate face numai în baza unui contract de delegare a administrării semnat între proprietar și asociația de chiriași, numai cu acordul majorității chiriașilor membri ai asociației de chiriași.

Art. 25 (1) Asociațiile de chiriași nu pot efectua modificări constructive în condominiu, nu pot schimba destinația proprietății comune din condominiu, nu pot înstrăina și nu pot închiria bunurile sau spațiile comune, fără acordul scris al proprietarului, în condițiile legii.

(2) Asociațiile de chiriași pot desfășura numai activitățile prevăzute în contractul de delegare a administrării.

Art. 26 Delegarea administrării părților comune către asociațiile de chiriași nu aduce nicio atingere drepturilor și obligațiilor titularul dreptului de proprietate, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL III

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Secțiunea 1 – Drepturile proprietarilor din condominii

Art. 27 Toți proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul 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. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

Art. 28 (1) Proprietarii din condominiu au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească, copii după orice document al acesteia. Proprietarii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare al acestora.

(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. 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 ia 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/comisia de cenzori. În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 30 de zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

Art. 29 (1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, creând prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care poate justifica un interes legitim se pot adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

(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 legitim pot sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari sau, după caz, pot solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.

(3) Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său datorită neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator, se poate adresa în scris compartimentelor specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari sau, după caz, instanțelor judecătorești.

Secțiunea a 2-a – Obligațiile proprietarilor din condominii

Art. 30 (1) Proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a dării în comodat a locuinței.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.

(3) În condițiile prezentei legi și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuința sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaș 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.

(4) 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.

(5) Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația de a repara stricăciunile sau de a suporta cheltuielile pentru lucrările de reparații.

(6) 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 sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în prezenta lege.

Art. 31 (1) Cu un preaviz scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să accepte accesul președintelui sau a unui membru al comitetului executiv, în proprietatea sa 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) În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile alin. (1), acesta va răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

(3) Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor menționate la alin. (1) vor fi despăgubiți de către toți proprietarii din condominiu proporțional cu cota-parte din proprietatea comună, sau după caz, de către proprietarul în interesul căruia s-a efectuat reparația.

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

(5) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune, efectuate în baza alin. (1), se vor executa într-un termen stabilit de comun acord și consemnat printr-un acord semnat de către proprietar și asociația de proprietari.

(6) În situația în care, pe parcursul executării lucrărilor de intervenție în baza prevederilor alin. (1), se afectează în orice mod proprietatea privată individuală, cheltuielile necesare pentru aducerea la starea tehnică inițială a acestora se suportă în condițiile alin. (3) și/sau (4), după caz.

Art. 32 (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 pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor.

(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 de proprietari constituite 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, în scris, autorității administrației 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 construcțiilor, persoane fizice sau juridice, și asociațiile de proprietari, precum și persoanele juridice care au în administrare construcții încadrate în clasele de risc seismic și/sau afectate de seisme, sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor.

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 sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, 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, inclusiv certificatul de performanță energetică aferent acesteia, elaborat în condițiile legii.

(5) La încheierea tranzacției notarii publici vor înștiința noul proprietar asupra faptului 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 pentru spațiile 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.

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

Art. 34 (1) Utilizarea proprietății individuale este stabilită de proprietar în conformitate cu destinația acesteia.

(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) Schimbarea aspectului sau a destinației proprietății comune este permisă cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) în baza hotărârii adunării generale a asociației adoptată cu votul a două treimi din numărul tuturor proprietarilor;
- b) după obținerea prealabilă a acordurilor, avizelor și autorizațiilor necesare prevăzute de legislația în vigoare, emise în condițiile legii de instituțiile/autoritățile abilitate în acest sens;
- c) numai cu acceptul scris, prealabil, al proprietarilor din condominiu, direct afectați, cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării și dacă prin modificările propuse nu sunt lezate drepturile altor proprietari din condominiu.

Art. 35 (1) Zidurile ce separă proprietățile individuale și/sau părțile comune dintr-un condominiu sunt proprietate comună.

(2) Zidurile dintre proprietățile individuale, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu, inclusiv al proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, în baza unei expertize tehnice, și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea publică locală, în conformitate cu legislația în vigoare.

(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 două treimi din numărul tuturor proprietarilor din condominiu și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea administrației publice competente în conformitate cu legislația în vigoare, 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 și a suprafețelor 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) Modificarea instalațiilor interioare ale condominiului aflate în proprietate comună, se poate realiza numai în condițiile legii, pe baza unui referat tehnic de specialitate, emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective și a autorizației de construire. Pe baza referatului tehnic, adunarea generală va hotărî, cu votul majorității de două treimi din numărul membrilor asociației, asupra necesității și oportunității 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, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, 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. 36 Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a deciziei adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori.

Art. 37 Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, precum și amplasarea de mijloace publicitare pe fațada și/sau pe terasa/învelitoarea imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se fac numai cu acordul a două treimi din proprietarii membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați, și pe baza autorizației de construire, cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 38 (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, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

(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 în funcție de care vor fi calculate cheltuielile 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. 39 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.

Art. 40 În cazul distrugerii în întregime sau parțială a condominiului, se aplică prevederile Codului Civil.

CAPITOLUL IV

ÎNCETAREA DESTINAȚIEI FOLOSINȚEI COMUNE PENTRU PĂRȚILE COMUNE DIN CONDOMINIU

Art. 41 (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 proprietarilor din condominiu, și al cotelor-părți indivize.

Art. 42 (1) Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din condominii se poate hotărî motivat cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza numai cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu.

(3) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru părțile comune se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari adoptată în unanimitate de către proprietarii din condominiu.

(4) 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.

(5) 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 condominiului și pot fi lezate drepturile celorlalți proprietari.

(6) Înscrierea în cartea funciară ca unitate individuală distinctă a părților de folosință comună pentru care încetează această destinație potrivit dispozițiilor legale, implică 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 indivize, în vederea scoaterii din părțile de folosință comună;
- c) încheierea actului în formă autentică prin care toți proprietarii din condominiu își exprimă acordul pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți din proprietatea comună.

CAPITOLUL V

ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Art. 43 Organele asociației de proprietari sunt:

- a) adunarea generală;
- b) comitetul executiv;
- c) președintele;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Art. 44 (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 sau o comisie de cenzori, 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 membrii 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 superioare în domeniul economic, tehnic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, 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, președintele asociației de proprietari poate îndeplini și funcția de administrator, și se constituie următoarele organe:

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

(5) Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

(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 într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor alin. (7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare și, în cazul administratorului și al cenzorului ori, după caz, al membrilor comisiei de cenzori și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu.

Art. 45 (1) După constituirea 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 convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv.

(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) 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. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor/comisia de cenzori se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.

Art. 46 (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 membrii 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. 45.

(3) La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că toți membrii 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. 47 (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 unitatea sa de proprietate imobiliară;
- 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 indiviză din proprietatea comună;
- c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune va fi limitat, fiind egal cu suma ponderii 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, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori 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, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

(4) Hotărârile adunărilor generale se iau 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 membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier.

(6) În condițiile prevăzute la art. 28, 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 7 zile 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.

Art. 48 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. 49 (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 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. 50 (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. 51 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/comisia de cenzori;
- 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, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și pentru reabilitarea structural-architecturală a anvelopei în vederea creșterii 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 și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bune 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) aprobă criteriile de repartizare și modalitățile de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, în conformitate cu legislația în vigoare;
- n) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membrii ai asociației.

Art. 52 (1) Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii 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 nu poate fi mai mare de cinci.

(3) În cazul în care o persoană juridică, proprietară a unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul condominiului, 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. 44 alin. (4), președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv.

Art. 53 (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 regulamentului 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 indivize rezultate în urma modificării suprefețelor 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 asociației de proprietari;
- 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-architecturale 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. 75 și a prevederilor legale în vigoare;
- r) notifică instituțiilor publice abilitate, cazurile în care se constată încălcarea prevederilor legale în vigoare;
- s) ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar contabile a asociației de proprietari;
- t) 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 se țin lunar, odată cu discutarea listelor de întreținere lunare și 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 membrii prezenți, precum și de către cenzor/comisia de cenzori.

(5) Administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari.

(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/comisia de cenzori, 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/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Art. 54 (1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți 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 membrii comitetului executiv și de către cenzor/comisia de cenzori, 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. 55 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 în termen maxim de 10 zile;
- f) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;
- 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) afișează programul de încasări și datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv și ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului;
- 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;
- q) conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;
- r) afișează la avizier lista contractelor asociației de proprietari cu furnizorii de utilități publice, cu administratorul condominiului și cu personalul angajat sau contractual al asociației;
- s) afișează la avizier lista și datele de contact ale instituțiilor cu atribuții de inspecție și control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociației de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asociației.

Art. 56 (1) Președintele asociației de proprietari și membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, consemnată în procesul-verbal.

(2) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, sau pentru depășirea atribuțiilor legale și statutare, președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, după caz, cenzorul răspund personal sau solidar, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor sau terților, după caz.

Art. 57 (1) Cenzorul/comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari 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.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, nu mai mare de cinci.

Art. 58 (1) În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă studii superioare în domeniul economic, tehnic sau juridic. În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori au numai studii medii la momentul alegerii acestuia în funcție, aceștia trebuie să facă dovada că au absolvit un curs de formare profesională pe probleme specifice asociațiilor de proprietari într-o instituție autorizată în condițiile legii, sau să urmeze un astfel de curs în următoarele 120 de zile de la data alegerii în funcție.

(2) În cazul în care cenzorul este persoană juridică, acesta trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, conform legislației în vigoare.

(3) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, 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.

(4) Deponenții garanției prevăzute la alin. (3) nu pot 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 convenție de prestări de servicii încheiat între asociație și cenzor/membrii comisiei de cenzori.

(5) 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. (3), cu aprobarea scrisă anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

(6) Rapoartele de verificare a gestiunii asociației de proprietari se întocmesc de către cenzor/comisia de cenzori 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.

(7) În cazul constatării unor nereguli în gestiunea contabilă a asociației de proprietari sau referitoare la legalitatea hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, cenzorul/comisia de cenzori, înștiințează proprietarii prin afișare la avizierul asociației de proprietari, și sesizează organele de urmărire penală în termen de 5 zile de la constatare.

(8) Cenzorul/membrii comisiei de cenzori, angajați ai asociației de proprietari, sunt remunerați pe baza unui contract individual de muncă/contract de mandat sau contract de prestări servicii, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, consemnată în procesul-verbal.

(9) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul/membrii comisiei de cenzori răspund personal sau în solidar pentru daunele și prejudiciile cauzate din vina lor, asociației și/sau proprietarilor.

Art. 59 Cenzorul/comisia de cenzori asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și a documentelor, a hotărârilor și a deciziilor;
- b) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- c) verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale, rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri;
- e) execută controale inopinate la casieria asociației de proprietari împreună cu 2 membri ai comitetului executiv, consemnând rezultatele controalelor în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari;
- f) participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora.

Art. 60 În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, președintele asociației de proprietari este obligat să transmită, anual, compartimentelor specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul asociației de proprietari.

CAPITOLUL VI

ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR

Art. 61 (1) Administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea, după caz, a proprietății comune aferente condominiului sunt în sarcina asociației de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activități reprezintă cheltuieli comune.

(2) În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari poate încheia contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art. 62 (1) Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

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

(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 individual de muncă sau contract civil de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu:

- a) atestatul prevăzut la art. 2 lit. p);
- b) certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare privind formarea profesională a adulților;
- c) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici-o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- d) dovada poliței de asigurare de răspundere civilă profesională.

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

(7) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la alin. (6) au obligația obținerii atestatului 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 automat imposibilitatea exercitării funcției de administrator de condominii.

(10) Atestatul este valabil 3 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(11) În cazul în care organele competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administratori, atestatul poate fi retras, iar aceștia răspund conform legislației în vigoare.

(12) Expirarea sau retragerea atestatului, determină automat imposibilitatea exercitării funcției de administrator de condominii.

Art. 63 Urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare și în baza împuternicirii acordate de adunarea generală a asociației, poate negocia contractele de prestări de servicii între furnizori și asociația de proprietari.

Art. 64 (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) organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă și activitatea de casierie
- g) gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;
- h) 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;
- i) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- j) asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- k) 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 quantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;
- l) gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;
- m) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori și aprobării comitetului executiv lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementarilor în vigoare, în termen de maxim 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;
- n) întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul, situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;

- o) afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care va cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;
- p) asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;
- q) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu legea.

(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.

(3) Administratorul are obligația de a ține evidențe contabile separate pentru fiecare condominiu în parte pe care îl are în administrare.

Art. 65 (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. 19 alin. (3), 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.

(3) Contul menționat la alin. (2) va putea fi utilizat și pentru plata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de către proprietari.

(4) În cazul în care administratorul nu își îndeplinește obligațiile, sau le îndeplinește în mod defectuos, cauzând prejudicii asociației de proprietari, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale, poate retrage din garanția administratorului o sumă de bani pentru acoperirea prejudiciilor create, sau poate hotărî diminuarea venitului în funcție de gravitatea faptei, în condiții prevăzute în contractul de administrare, precum și de a acționa în instanță pentru recuperarea prejudiciilor provocate.

Art. 66 Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile sunt obligați să încheie, pe cheltuielă proprie, polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Art. 67 (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/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în administrarea sa, situația financiar-contabilă a asociației și a fiecărui proprietar în raport cu asociația, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv la data predării. Procesul verbal va cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele proprietarilor restanțieri, 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

Secțiunea 1 – Veniturile asociației de proprietari

Art. 68 (1) Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, inclusiv veniturile 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 evidențiază în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari.

Art. 69 (1) Anul fiscal și exercițiul financiar al asociației de proprietari este anul calendaristic. Excedentele anuale rezultate din execuția bugetelor de veniturilor și cheltuieli, rămase neutilizate la finele exercițiului bugetar, se raportează în anul următor cu aceeași destinație.

(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-arhitecturale 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. 19 alin (3).

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

(5) În termen de trei zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, în condițiile prevăzute la art. 67 alin. (1), președintelui asociației de proprietari și cenzorului/comisiei de cenzori contabilitatea fondului de reparații, a fondului de rulment și să o transfere noului administrator.

Art. 70 (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 stabilește astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumulului 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 aproximarea acestuia cu fondul de rulment stabilit la alte asociații de proprietari echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se depune în contul asociației de proprietari, menționat la art. 19 alin (3).

(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. 71 (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. 19 alin (3), au evidență separată și pentru fiecare se emite chitanță separată.

Art. 72 (1) Administratorul organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă a veniturilor și cheltuielilor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind legislația financiar-contabilă.

(2) Dacă din calculele efectuate rezultă un excedent, în sensul că sumele încasate depășesc în valoare totalul cheltuielilor, aceste sume trebuie regularizate prin lista de plată aferentă lunii următoare sau rambursate proprietarilor îndreptățiți în termen de maxim 30 de zile de la constatarea 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 constatare.

Secțiunea a 2-a- Cheltuielile asociației de proprietari

Art. 73 (1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune, și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

(2) Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale 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 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. 74 Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac în conformitate cu prevederile art. 46 alin. (5) coroborate cu prevederile art. 73 alin. (2).

Art. 75 (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 scadent 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. 76 (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 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii 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. 77 Autoritățile administrației publice locale au drept de preemțiune 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. 78 (1) Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor 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) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătorei, 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. Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

(3) Privilegiul imobiliar constituit potrivit alin. (1) și (2) se supune regimului prevăzut de Codul civil.

(4) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) și (2) sunt scutite de taxă de timbru.

(5) Executorii judecătorești sunt obligați să înștiințeze în scris, în termenul prevăzut de Codul de procedură civilă, asociația de proprietari cu privire la termenele de intervenție și la posibilitatea intervenției în cursul executării silită pornite de un creditor împotriva debitorului, proprietar în condominiu în care este constituită respectiva asociație de proprietari. Procedura de executare silită a unui proprietar din condominiu derulată fără înștiințarea asociației de proprietari este nulă de drept.

Art. 79 Orice proprietar poate contracta, în nume și pe cheltuială proprie, lucrări de expertiză tehnică a proprietății sale individuale sau a proprietății comune și/sau expertiză contabilă a cheltuielilor asociației de proprietari, cu o persoană fizică sau juridică autorizată, conform legislației în vigoare.

Secțiunea a 3-a - Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale

Art. 80 (1) Cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare.

(2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.

(3) Modul de repartizare a cheltuielilor prevăzute la alin. (1) se stabilește printr-un regulament aprobat de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(4) Comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire.

(5) Dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște în acest sens, comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor 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.

Secțiunea a 4-a - Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

Art. 81 (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 normelor tehnice și metodologiilor elaborate de autoritățile naționale de reglementare sau de autoritățile administrației publice locale, sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

Secțiunea a 5-a - Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

Art. 82 (1) Cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației efectuate pentru, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează în funcție de suprafața utilă a unităților de proprietate individuală din condominiu, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar.

(2) Cheltuielile pe cota-parte indiviză 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. 83 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: 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, îngrijitor etc; cheltuieli pentru curățenie; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

Art. 84 (1) Suprafața utilă a proprietăților individuale și cota-parte indiviză 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 indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare proprietate individuală din clădirea care constituie condominiu, nu este egală cu 100%, președintele asociației de proprietari este obligat să solicite întocmirea unei documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare.

Secțiunea a 6-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; chiriile 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 de utilități 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 7-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.

Secțiunea a 8-a - Repartizarea cheltuielilor de altă natură

Art. 89 Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 73 alin. (2) lit. a) – e).

Art. 90 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. 91 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.

CAPITOLUL VIII
CONTRACTAREA ȘI FACTURAREA SERVICIILOR DE
UTILITĂȚI PUBLICE ÎN CONDOMINIU

Secțiunea 1 - Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii

Art. 92 (1) Raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociațiile de proprietari – în calitate de consumatori colectivi, sau proprietari – în calitate de consumatori individuali, după caz, sunt raporturi comerciale și se stabilesc la nivelul branșamentului, respectiv al racordului, în punctul de delimitare/separare a instalațiilor între rețeaua publică de distribuție a utilităților și rețeaua interioară a utilizatorului, respectiv a utilizatorului colectiv sau a consumatorului individual, după caz.

(2) Calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine:

- a) asociației de proprietari, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se branșează/racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor;
- b) proprietarului, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se branșează/racordează direct la instalațiile interioare individuale ale apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ce aparțin proprietății individuale.

Art. 93 În imobilele de tip condominiu facturarea serviciilor de utilități publice se face de către furnizor cu respectarea dispozițiilor prezentei legi, într-unul din următoarele două moduri:

- a) facturarea în comun la nivel de asociație de proprietari, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru întreg imobilul care se repartizează tuturor proprietarilor din condominiu, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezenta lege și/sau prin legislația specifică serviciului de utilitate publică respectiv;
- b) facturarea individuală la nivel de proprietar, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu.

Art. 94 (1) Facturarea individuală în cadrul condominiilor se face în baza:

- a) convențiilor de facturare individuală, anexe la contractul de furnizare/prestare încheiat cu asociația de proprietari;
- b) contractului individual de furnizare/prestare încheiat cu fiecare proprietar.

(2) Facturarea individuală este permisă numai dacă determinarea consumului se realizează prin intermediul contoarelor supuse controlului metrologic legal, montate la branșamentele condominiului în situația prevăzută la art. 93 lit. a) ori la branșamentele proprietății individuale în situația prevăzută la art. 93 lit. b).

(3) Pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se pot încheia contracte individuale de furnizare/prestare între furnizor și proprietari fără a fi necesară executarea racordurilor proprii individuale pentru evacuarea apelor uzate și pluviale de la fiecare proprietate individuală, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) există branșamente proprii individuale de alimentare cu apă realizate între rețeaua publică și rețeaua interioară a fiecărei proprietăți individuale, dotate cu aparate de măsură legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuală;

- b) furnizarea serviciului de alimentare cu apă precum și prestarea serviciului de canalizare se face de către același operator;
- c) toți proprietarii din condominiu au fost de acord, în scris, cu introducerea în contractul individual de furnizare/prestare încheiat în nume propriu a clauzei de sistare/întrerupere a serviciului de alimentare cu apă în caz de neplată a contravalorii serviciului de canalizare;
- d) soluția tehnică de realizare a bransamentelor proprii de alimentare cu apă precum și tipul de contoare achiziționate/montate de către proprietari au fost avizate de către furnizor.

(4) Operatorii economici care furnizează/prestează servicii de utilități publice către consumatorii alimentați/racordați printr-un bransament/racord comun au obligația să asigure aceste servicii numai dacă la nivel de condominiu există o asociație de proprietari constituită în condițiile legii care să aibă calitatea de utilizator, titular de contract, sau dacă în termen de 180 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se constituie asociații de proprietari conform legii.

(5) Contractele de furnizare/prestare servicii de utilități publice în care asociația de proprietari este titular de contract se încheie pentru toți consumatorii din condominiu, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu sunt semnatari ai acordului de asociere și nu au calitatea de membri ai asociației de proprietari.

(6) Niciun proprietar nu poate să lezeze dreptul altui proprietar de a beneficia de facturarea individuală și să afecteze furnizarea/prestarea serviciului pentru întreg condominiul ca urmare a neachitării cotelor de contribuție ce îi revin la cheltuielile asociației de proprietari.

Art. 95 (1) În situația în care asociația de proprietari este titulara contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, în vederea facturării individuale, contractul de furnizare/prestare servicii de utilități publice este însoțit de convenții de facturare individuală anexe la acesta. Convențiile de facturare individuală se încheie în condițiile stabilite în legislația specifică aplicabilă fiecărui serviciu de utilități publice.

(2) Furnizorul serviciilor de utilități publice încheie convenții de facturare individuală pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu, în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În baza convențiilor de facturare individuală, furnizorii emit facturi individuale către toți proprietarii din condominiu care includ atât contravaloarea consumului repartizat proprietății individuale cât și contravaloarea cotei părți ce le revine din consumul comun.

(4) Convențiile individuale de facturare a serviciului public de alimentare apă și cu energie termică încheiate între furnizor și proprietarii din condominii în calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației se încheie în una din următoarele condiții:

- a) la propunerea furnizorului serviciilor de utilități publice, cu acordul adunării generale a asociației de proprietari;
- b) la solicitarea asociației de proprietari, în urma hotărârii adunării generale conform prevederilor art. 46.

(5) În situațiile menționate la alin. (4) lit. b) furnizorii serviciilor de utilități publice sunt obligați să dea curs solicitării asociației de proprietari, iar proprietarii suportă toate costurile suplimentare generate de facturarea individuală a respectivului serviciu. Costurile suplimentare se include în facturile lunare individuale.

(6) Hotărârile adunării generale cu privire la încheierea convențiilor individuale de facturare, în conformitate cu prevederile alin. (4), 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.

(7) În funcție de modul de facturare practicat în condominiu fiecare proprietar are obligația să plătească asociației de proprietari, respectiv furnizorului serviciilor de utilități publice, contravaloarea serviciilor aferente unității de proprietate imobiliară.

(8) În baza contractelor individuale de furnizare/prestare servicii de utilități publice sau în baza convențiilor individuale de facturare, anexe la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației, pentru recuperarea debitelor, furnizorii pot acționa direct împotriva proprietarilor restanțieri.

Art. 96 (1) Furnizorul serviciilor de utilități publice poate acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, notificând proprietarul restant cu cel puțin 7 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.

(2) Acțiunea furnizorului serviciilor de utilități publice este scutită de taxă de timbru.

(3) Sentința dată în favoarea furnizorului serviciilor de utilități publice, pentru sumele datorate, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă.

Art. 97 (1) 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) În cazul contractelor încheiate între furnizorii serviciilor de utilități publice și asociația de proprietari, în lipsa convențiilor individuale de facturare, asociația de proprietari repartizează facturile către proprietari prin lista de plată lunară, încasează și achită sumele reprezentând contravaloarea consumului facturat și înștiințează furnizorul cu privire la debitori.

(3) Furnizarea serviciilor de utilități publice la nivelul întregului condominiu nu poate fi întreruptă/sistată temporar pentru neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de către unul sau mai mulți proprietari. Furnizarea serviciilor comunitare de utilități publice poate fi întreruptă/sistată numai proprietarilor restanțieri, până la achitarea facturilor/sumelor restante, în baza contractului de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației, a contractului de furnizare/prestare încheiat la nivel individual, respectiv a convenției individuale de facturare încheiată între furnizor și proprietarii din condominii în calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației.

(4) Proprietățile individuale din condominii pot fi deconectate de la serviciile de utilități publice la cerere, în baza solicitării în scris a proprietarilor acestora și cu respectarea prevederilor legale în vigoare, sau în caz de neplată a sumelor datorate, în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale de facturare anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației, după caz.

(5) În cazul serviciilor de utilități publice care se facturează individual este interzisă sistarea, limitarea sau întreruperea furnizării/prestării serviciului la nivel de condominiu, pentru neplata facturilor de către unul sau mai mulți proprietari.

(6) Condominiile pot fi debransate de la serviciile de utilități publice numai la cerere, în baza solicitării în scris a tuturor proprietarilor din condominiu și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(7) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile de utilități publice, furnizorul serviciului va acționa strict împotriva proprietarilor restanțieri, în baza contractului de furnizare/prestare individual sau, după caz, a convenției individuale anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației.

Secțiunea a 2-a - Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale

Art. 98 (1) Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din Contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă

(2) În ansamblurile rezidențiale calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine:

- a) asociației de proprietari constituită la nivelul întregului ansamblu rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile comune interioare ale ansamblului rezidențial aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din ansamblul rezidențial;
- b) proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile aflate în proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial;
- c) asociației de proprietari constituită la nivelul unui condominiu de tip bloc, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului de tip bloc aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din acel condominiu de tip bloc;
- d) proprietarului, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează direct la instalațiile interioare ce aparțin proprietății individuale.

(3) În situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), asociația de proprietari constituită la nivelul ansamblului rezidențial, respectiv proprietarul/dezvoltator ansamblului rezidențial poate preda autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la brânșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială respectivă. În cazul asociațiilor de proprietari constituite la nivelul ansamblurilor rezidențiale, decizia de predare în administrare se face cu acordul scris al tuturor proprietarilor,

(4) În situația prevăzută la alin. (2) lit. b), proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial are obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.

Art. 99 (1) Prețurile și tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilități publice de către proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale se aprobă de către autoritatea de reglementare competentă. Aceștia au obligația să țină evidență contabilă separată pentru fiecare serviciu de utilitate publică furnizat/prestat.

(2) Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să monteze la brânșamentele imobilelor contoare de măsurare-înregistrare a consumurilor, conform legislației în vigoare. Determinarea consumurilor care se facturează se face numai prin metoda directă în baza indicațiilor contoarelor montate la brânșamentul fiecărui imobil din ansamblul rezidențial.

(3) Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale care asigură furnizarea serviciilor de utilități publice prin rețele private au aceleași drepturi și obligații ca și operatorii care furnizează/prestează servicii de utilități publice prin intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, cu modificările și completările ulterioare, și din legislația specifică serviciului furnizat/prestat.

CAPITOLUL IX

CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

Art. 100 (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. 31 alin. (1) din prezenta lege;
- e) nerespectarea statutului, a acordului de asociere, a prevederilor prezentei legi, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori 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 respectarea prevederilor prezentei legi;
- 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. 69 și respectiv la art. 70 din prezenta lege;
- m) utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la art. 19 alin. (3), art. 68 și respectiv la art. 72;
- 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. 14;
- p) nefurnizarea sau refuzul proprietarilor/dezvoltatorilor ansamblurilor rezidențiale de a furniza/presta serviciile de utilități publice prin intermediul rețelelor aflate în proprietatea acestora către locuințele sau spațiile cu altă destinație din respectivele ansambluri rezidențiale;
- q) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către primari sau de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale;
- r) desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 62;
- s) nerespectarea prevederilor art. 53 alin. (1) lit s) din prezenta lege;

t) 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), s) și t) 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), m), q) și r) 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;

f) fapta prevăzută la lit. p) constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă penală, conform legislației în vigoare.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a) - m), o), p) și q) 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 primari sau de împuterniciții acestora sau de către Poliția Locală în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a) – e), i) – m), o), p), r) s) și t);

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

d) de către prefect, în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. q).

Art. 101 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. 102 În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, asociațiile de locatari din condominiile ale căror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari, sunt recunoscute ca asociații de proprietari. Acestea au obligația ca, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, să se reorganizeze în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Art. 103 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 comitetului executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul asociației de proprietari.

Art. 104 (1) Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator pe perioadă nedeterminată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, pot îndeplini funcția de administrator fără alte formalități.

(2) Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator pe perioadă determinată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, pot îndeplini funcția de administrator fără alte formalități până la data expirării respectivelor atestate.

(3) Atestatele eliberate pe perioadă determinată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, nu se mai prelungesc.

Art. 105 În termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

- a) proprietarii din condominii sunt obligați să aprobe un regulament al condominiului;
- b) proprietarii care nu au informat asociația de proprietari, în conformitate cu art. 34 alin. (3), respectiv cu privire la 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 indivize aferente acestora, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației pentru respectiva locuință.

Art. 106 (1) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Muncii, Familiei, Protecției Sociale și Persoanelor Vârstnice și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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 dezvoltării regionale și administrației publice 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 al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului statutului și al regulamentului de condominiu.

Art. 107 Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 108 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.

EXPUNERE DE MOTIVE

1. Titlul proiectului de act normativ

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

2. Motivele emiterii proiectului de act normativ

1. Descrierea situației actuale	<p>În prezent, cadrul general de reglementare referitor la locuințe cuprinde: <i>Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare</i>, lege care reglementează aspectele sociale, economice, tehnice și juridice ale construcțiilor de locuințe, a închirierii și administrării locuințelor, și <i>Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari</i>, care reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Prevederile Legii nr. 230/2007 se referă însă numai la imobile colective de tip bloc de locuințe.</p> <p>În contextul diversificării tipurilor de condominii, a fost necesară o redefinire a conceptului de condominiu astfel încât să se instituie cadrul juridic necesar protejării drepturilor tuturor proprietarilor care, pe lângă proprietățile individuale, dețin în coproprietate părți comune din imobil. Astfel, în vederea sprijinirii constituirii de asociații de proprietari în cadrul ansamblurilor rezidențiale, în anul 2008 a fost promovată OUG nr. 210/2008 privind modificarea și completarea Legii nr. 114/1996 Legea Locuinței, act normativ care a redefinit condominiul ca fiind: “Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:</p> <ul style="list-style-type: none">- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.” <p>Cadrul legislativ specific este completat de reglementări conexe și alte acte normative subsecvente.</p> <p>În contextul intrării în vigoare a Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare începând cu 1 octombrie 2011 a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, se constată că unele prevederi ale cadrului normativ în vigoare reglementează limitativ problematica coproprietății și a condominiului. În urma analizei terminologiei specifice domeniului, s-a considerat că termenul de „condominiu” este relevant în sensul prevederilor prezentei legi. Această accepțiune a termenului nu face referire la calitatea tehnică a imobilului, ci la modul de organizare și funcționare a sa, ca imobil în care există părți individuale și părți comune care trebuie gestionate împreună.</p> <p>În vederea elaborării și promovării prezentului act normativ au fost armonizate definițiile și principiile legii în conformitate cu recomandările Organizației Națiunilor Unite pentru Așezări Umene (UN-HABITAT) și Comisiei Economice pentru Europa a Națiunilor Unite (UNECE), în corelație cu reglementările specifice domeniilor complementare, așa cum sunt urbanismul, industria construcțiilor, domeniul financiar etc.</p> <p>Cadrul legislativ referitor la proprietatea comună indiviză și la administrarea condominiilor este necesar a fi remodelat, deoarece în prezent acesta nu oferă suficiente soluții pentru problemele proprietarilor din condominii și noile moduri de viață și locuire, nu asigură o clară reprezentare și corelare a rolurilor actorilor publici și privați în noile condiții ale transformărilor socio-rezidențiale ale orașelor și satelor și ale pieței imobiliare și, mai ales, nu stabilește regulile și principiile care să direcționeze acțiunile lor în vederea asigurării condițiilor durabile de locuit, la standarde europene. Prin recunoașterea condominiului în sensul reglementat de Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, se va îmbunătăți administrarea imobilelor în care se află mai multe proprietăți și, implicit, mai mulți proprietari, iar aceștia vor fi</p>
---------------------------------	--

	<p>responsabilizați. În plus, obligația de a programa și întreprinde acțiuni vizând întreținerea, renovarea, amenajarea și protejarea imobilului se va afla în sarcina proprietarilor din condominiu. În acest context, legislația în vigoare nu asigură un cadru de organizare funcțional al asociațiilor de proprietari, iar relațiile reglementate dintre structurile asociative din cadrul condominiilor și autoritățile administrației publice s-au dovedit a nu fi funcționale.</p>
<p>2. Schimbări preconizate</p>	<p>Prin prezentul proiect de lege se realizează cadrul constituirii juridice a tuturor condominiilor.</p> <p>Obiectivele generale urmărite de adoptarea acestui proiect legislativ sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eficientizarea administrării locuințelor, fie că sunt imobile colective tip bloc, locuințe situate în curți comune sau ansambluri rezidențiale; • O mai bună structură a organelor de conducere ale asociațiilor de proprietari; • Clarificarea responsabilităților și incompatibilităților dintre membrii structurilor de conducere din cadrul asociațiilor de proprietari; • Instituirea regulamentului condominiului în care să se înscrie regulile de comportament și de folosire a proprietății; • Clarificarea și eficientizarea relației dintre autoritățile publice și asociațiile de proprietari. <p>Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la: a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor; b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.</p> <p>Prezentul proiect de lege propune o nouă abordare a gestiunii locuirii colective, legea fiind de asemenea aplicabilă tuturor clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune; clădirilor multietajate sau unor tronsoane cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comună; unui ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale; oricăror 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.</p> <p>Legea privind înființarea, organizarea și funcționarea condominiilor și a asociațiilor de proprietari abrogă prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, în contextul noii abordări a condominiului. Proiectul de lege abordează condominiu în sensul larg al termenului, fie că este cazul locuințelor situate în imobile colective, fie că este vorba de locuințe individuale situate în curți comune sau alte forme de proprietăți concret delimitate. În prezent, reglementările vizând condominiu se referă doar la imobile colective – blocuri de locuințe, iar Legea nr. 230/2007 oferă cadrul organizării asociațiilor de proprietari și principiile de administrare a acestor imobile colective. Prezentul proiect de lege reglementează organizarea și funcționarea oricărui condominiu în care se află mai multe locuințe.</p> <p>Termenii utilizați în lege au următoarele semnificații:</p> <p>a) <i>Condominiu</i> - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există proprietăți individuale reprezentate de locuințe și/sau spații cu altă destinație, după caz și cote-părți indivize de proprietate comună. Constituie condominiu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>b) <i>Proprietate individuală</i> – locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în</p>

proprietate exclusivă.

- c) *Unitate de proprietate imobiliară* - proprietatea individuală, care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;
- d) *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. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată.
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 scârilor 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.
- e) *Părți comune aferente tronsoanelor sau scârilor 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 scârilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;
- f) *Cotă-parte indiviză* - 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 indivize trebuie să fie egală cu 100%, în caz contrar, acestea trebuie recalulate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;
- g) *Proprietar din condominiu* – persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;
- h) *Asociație de proprietari* - formă de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor dintr-un condominiu;
- i) *Membrii asociației de proprietari* – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unui act adițional la acordul de asociere;
- j) *Acord de asociere* - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia în condițiile prezentei legi;
- k) *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;
- l) *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;
- m) *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;
- n) *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;

- o) *Certificat de calificare profesională* – actul care dovedește calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu legislația privind formarea profesională a adulților;
- p) *Atestat* - actul prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. o), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;
- q) *Contract de administrare* – acordul de voință între o asociație de proprietari și un administrator care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată, sau o persoană juridică cu obiect 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;
- r) *Proprietar/dezvoltator al ansamblului rezidențial* - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni.
- s) *Asociație de chiriași* - formă de asociere a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- t) *Convenție individuală de facturare* - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;
- u) *Repartitor de costuri* - aparat utilizat în imobilele condominale dotate cu instalații interioare de utilizare comune, în scopul individualizării consumurilor și repartizării pe proprietăți/apartamente individuale a costurilor aferente consumului total de apă rece, apă caldă sau energie termică înregistrat la nivelul branșamentului imobilului.
- v) *Dispozitive de măsurare / înregistrare* – ansamblul de aparate/grup de măsură supuse controlului metrologic în conformitate cu legislația în vigoare, destinat măsurării și înregistrării consumului/cantității de utilități publice furnizate/prestate unui utilizator;
- w) *Locator* – persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract, se obligă să asigure celelalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- x) *Locatar* – persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract, obține de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință al unei locuințe pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- y) *Ansamblu rezidențial* – imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe și/sau construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Prin recunoașterea condominiului în sensul prezentului proiect de lege, se va îmbunătăți administrarea imobilelor în care se află mai multe proprietăți și, implicit, mai mulți proprietari, iar aceștia vor fi responsabilizați. Prin acest act normativ se dorește întărirea ideii că proprietatea (proprietari individuali de locuințe sau spații cu altă destinație aflați în condominiu) impune și obligații, nu numai drepturi, obligații legate mai ales de conservarea funcțională a imobilului, de asigurarea unui standard ridicat al calității vieții și de reducerea consumului și asigurarea eficienței energetice.

Legea stabilește principiile de organizare și funcționare a condominiului, precum și regulamentul de funcționare al acestuia. Proprietarii din condominiu trebuie să încheie un acord scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale imobilului și normele de conduită dintre proprietari, numit regulament al condominiului (cf. DEX: *Regulament* = Totalitatea instrucțiunilor, normelor și regulilor care stabilesc și asigură ordinea și bunul mers al unei organizații, instituții, întreprinderi, etc.). În cazul existenței

asociației de proprietari, acest regulament se anexează statutului cu care s-a înregistrat asociația (cf. DEX: *Statut* = Act sau ansamblu de dispoziții cu caracter oficial, prin care se reglementează scopul, structura și modul de funcționare al unei organizații, societăți, asociații, etc.).

Alte prevederi ale proiectului de act normativ:

- Datorită stării de coproprietate forțată și perpetuă, în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul clădirilor cu mai multe etaje ori apartamente sau în cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale, se constituie asociația de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.
- Se introduce obligativitatea constituirii de către asociațiile de proprietari a fondului de reparații anual, precum și a fondului de rulment;
- Sunt reglementate asociațiile de chiriași și condițiile în care acestea pot administra spațiile comune din cadrul condominiilor;
- Se întărește cadrul legal pentru angajarea de către asociațiile de proprietari a persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare;
- Se detaliază și clarifică atribuțiile administratorului, ale președintelui, ale comitetului executiv, ale cenzorilor, tipul de relații dintre aceștia, precum și procedurile de aprobare a deciziilor privind realizarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și de limitare a consumului energetic;
- Lucrările de reabilitare pentru imobilele de locuințe având mai multe tronsoane/scări, se fac unitar și nu pe segmente de clădire; în cazul condominiilor de tipul imobilelor colective, modificarea aspectului fațadei se poate face numai în mod unitar pe întreg condominiul, prin elaborarea unei documentații tehnice pentru întreaga fațadă, cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, reabilitarea termică și eficiența energetică și creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor. 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.
- Cenzorul este un organism de control, separat de comitetul executiv;
- Organele de conducere ale asociației de proprietari sunt structurate astfel încât să se eficientizeze funcționarea asociației de proprietari;
- Structurile de conducere prevăzute de proiectul de lege sunt obligatorii pentru asociațiile de proprietari din condominiile cu mai mult de 10 locuințe, iar în cazul asociațiilor de proprietari care cuprind maxim 10 locuințe, președintele poate îndeplini și funcția de administrator, iar constituirea comitetului executiv nu este obligatorie, caz în care președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv;
- În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari poate încheia contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare. Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari, atestatul și certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare privind formarea profesională a adulților. Persoanele juridice trebuie să aibă ca obiect de activitate administrarea condominiilor, având totodată obligația obținerii certificatului de calificare profesională eliberat în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor;
- În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, în vederea exercitării dreptului de asociere a proprietarilor în asociații de proprietari conform legii, 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 legii, imediat după înstrăinarea a jumătate plus unu din numărul unităților de proprietate imobiliară din cadrul condominiului. În acest

	<p>sens, se vor elimina cazurile în care proprietarii din condominii sunt împiedicați de către dezvoltatorii imobiliari să se constituie în asociații de proprietari, în conformitate cu legislația în vigoare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cenzorul trebuie să aibă studii superioare în domeniul economic, tehnic sau juridic. • Contabilitatea costurilor operaționale ale asociațiilor de proprietari se ține numai în partidă simplă, astfel încât gestiunea, urmărirea și verificarea contabilității și a sumelor gestionate de asociația de proprietari să se simplifice. Contabilitatea în partidă simplă eficientizează munca cenzorilor, astfel, sumele achitate de către proprietari pot fi mai ușor de urmărit de orice proprietar interesat sau de către autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul acestora. • Se detaliază și se clarifică atribuțiile adunării generale a proprietarilor membri ai asociației de proprietari; • Prin grija președinților asociațiilor de proprietari, actele adiționale ce cuprind înscrierile ulterioare în asociațiile de proprietari, se depun la judecătoriile în a căror rază teritorială se află condominiile, în termen de 15 zile de la semnarea acestora. Astfel, la judecătoriile în a căror rază teritorială se află condominiile, vor exista dosarele la zi ale asociațiilor de proprietari, inclusiv documentele care atestă calitatea de membri ai acestora. • Se introduce dreptul de preempțiune la preț egal al autorităților administrației publice locale asupra locuințelor executate silit pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației. Aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile stabilite pentru accesul la locuințele sociale; • În vederea protejării proprietarilor din condominii care își achită contribuțiile ce le revin la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari în fața celor care au restanțe la cheltuielile asociației de proprietari, proiectul de lege oferă o alternativă la debransarea întregului condominiu datorită acumulării de datorii de către unii proprietari. Totodată, se detaliază modalitățile și procedurile cu privire la furnizarea și contractarea serviciilor de utilități publice în condominii: modalitatea de facturare în comun la nivel de asociație de proprietari sau de facturare individuală la nivel de proprietar, convențiile de facturare individuală, contractele individuale de furnizare/prestare a serviciilor de utilități publice; precum și modalitățile și procedurile de contractare și facturare a serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale. <p>Obiectivele specifice ale adoptării acestei legi sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stabilirea statutului condominiului; • Clarificarea principiilor de stabilire a cotelor de proprietate comună asupra imobilului și a organizării condominiului; • Stabilirea condițiilor pentru folosința, modificarea și întreținerea locuinței; • Stabilirea normelor de conduită în cadrul condominiului; • Reglementarea condițiilor de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari; • Reglementarea raportului dintre administrația publică și asociațiile de proprietari.
3. Alte informații	<p>În vederea realizării într-un termen scurt a tuturor obiectivelor vizând domeniul locuirii și al construcției de locuințe, în concordanță cu reglementările proiectului de lege prezentat, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a inițiat o serie de studii și documentații necesare pentru fundamentarea și elaborarea actelor normative, a documentelor strategice din domeniu și a metodologiilor de punere în aplicare și evaluare a prevederilor legale. Proiectul legislativ a rezultat în urma unei ample lucrări de analiză și sinteză a reglementărilor specifice domeniului, realizat de specialiștii direcțiilor de specialitate din cadrul MDRAP.</p>

3. Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic	Nu este cazul
---------------------------	---------------

2. Impactul asupra mediului de afaceri	Reglementarea și organizarea responsabilităților și atribuțiilor în domeniul administrării condominiilor va crea noi premise pentru a dinamiza acest domeniu economic, reprezentând în același timp o sursă semnificativă de ocupare a forței de muncă pentru categorii profesionale calificate și necalificate în domeniile administrării condominiilor, a renovării, amenajării și dezvoltării serviciilor de proximitate;
3. Impactul social	Locuința este un bun indispensabil pentru oricare dintre locuitori. Costurile locuirii se regăsesc în bugetele fiecărei familii, sub forma costurilor de întreținere, a creditelor, a investițiilor pentru reabilitarea locuinței și pentru îmbunătățirea calității acestora. Problema locuințelor urbane se înscrie în contextul mai larg al planificării urbane și este legată așadar de problemele de pauperizare a anumitor cartiere, de lipsa eficienței în administrarea condominiilor, de degradarea mediului (poluarea aerului și a apei, zgomotul, deșeurile, suprapopularea etc.), de proasta funcționare a serviciilor publice, de accesibilitate sau de securitate etc.; dificultățile de acces la locuințe stau la baza fenomenelor de segregare socială și de transformare în ghetou; problema locuințelor, mai ales a celor situate în condominii, nu se reduce numai la construirea acestora, ci cuprinde, de asemenea, administrarea și întreținerea clădirilor de locuit. În cadrul celei de-a 18-a Reuniuni informale a miniștrilor UE responsabili cu domeniul locuirii, care a avut loc anul trecut la Toledo, a fost subliniat faptul că întreținerea, renovarea și reconstruirea/îmbunătățirea fondului de locuințe este o sarcină necesară atât din rațiuni ce țin de mediul înconjurător, cât și dintr-un punct de vedere social și economic astfel încât UE să-și atingă țintele politice vizând schimbările climatice, redresarea economică și coeziunea socială. În cadrul reuniunii, miniștrii au susținut necesitatea realizării de programe naționale pentru întreținerea, renovarea și/sau îmbunătățirea fondului existent de locuințe care să facă parte dintr-o strategie integrată de dezvoltare urbană și care să pună accentul pe îmbunătățirea eficienței energetice, susținând totodată coeziunea socială, insistând să fie avute în vedere nevoile și specificitățile individuale, acordând atenție specială grupurilor cele mai vulnerabile, printre care și persoanele în vârstă.
4. Impactul asupra mediului	Prin prevederile prezentului proiect de lege se urmărește, printre altele, și asigurarea eficienței energetice și performanța energetică a clădirilor, măsurile propuse având impact asupra mediului prin reducerea emisiilor cu efect de seră.
5. Alte informații	Nu este cazul

4. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Indicatori	Anul curent		Următorii 4 ani		Media pe 5 ani	
	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugete locale: (i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări	-					
5. Modificări ale cheltuielilor						

bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii						
3. Impact financiar plus, din care: a) buget de stat b) bugete locale						
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7. Alte informații						

5. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Proiecte de acte normative suplimentare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
4. Evaluarea conformității	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. Denumirea actului sau documentului comunitar, numărul, data adoptării și data publicării	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
6. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

6. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Proiectul de lege a rezultat în urma unei ample lucrări de analiză și sinteză a reglementărilor specifice domeniului în legislațiile europene, a cooperării dintre tehnicienii din Ministerul Dezvoltării Regionale și
--	--

	Administrației Publice. Proiectul de lege a beneficiat de consultarea structurilor asociative ale asociațiilor de proprietari din România. În elaborarea proiectului de act normativ au fost consultate structurile asociative ale autorităților administrației publice locale și experții Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ	Au fost alese organizații reprezentative având activități sau responsabilități legate de domeniul locuirii, instituții de cercetare reprezentative aflate în coordonarea MDRAP, organizații neguvernamentale având statutul de utilitate publică. Pe parcursul derulării proiectului privind implementarea standardelor europene în legislația din domeniul locuirii în România, au fost organizate reuniuni tematice în care au fost dezbătute principiile cadrului legislativ, precum și mecanismele și instrumentele necesare pentru punerea în practică a acestuia.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	Au fost primite puncte de vedere ale reprezentanților Asociației Orașelor din România, Asociației Municipiilor din România, Asociației Comunelor din România, Uniunea Națională a Consiliilor Județene din România.
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. Informații privind avizarea de către: b) Consiliul Legislativ c) Consiliul Suprem de Apărare a Tării d) Consiliul Economic și Social e) Consiliul Concurenței f) Curtea de Conturi	Avizul Consiliului Legislativ
6. Alte informații	Nu au fost identificate

7. Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost întreprinse demersurile legale prevăzute de Hotărârea nr. 561/2009 pentru aprobarea Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății cetățenilor sau diversității biologice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
3. Alte informații	Nu au fost identificate

8. Măsurile de implementare

1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice	
--	--

centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	
2. Alte informații	Nu au fost identificate

Pentru considerentele de mai sus, am elaborat alăturatul proiect de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care în forma prezentată a fost avizat de ministerele interesate și de Consiliul Legislativ și pe care îl supunem adoptării.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
SEVIL SHHAIDEH

AVIZĂM FAVORABIL:

VICEPRIM-MINISTRU,
MINISTRUL AFACERILOR INTERNE
GABRIEL OPREA

MINISTRUL MUNCII, FAMILIEI, PROTECȚIEI SOCIALE ȘI PERSOANELOR
VÂRSTNICE
ROVANA PLUMB

MINISTRUL FINANȚELOR PUBLICE
EUGEN ORLANDO TEODOROVICI

MINISTRUL JUSTIȚIEI
ROBERT - MARIUS CAZANCIUC

**Autoritatea Națională de Reglementare
pentru Serviciile Comunitare de Utilități
Publice**

PREȘEDINTE,

DORU CIOCAN

SECRETAR GENERAL ADJUNCT,

MIHAI BUSUIOC

**DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI RELAȚIA CU PARLAMENTUL
DIRECTOR GENERAL,**

IONELA VASILE

**DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECTOR GENERAL,**

DANIEL IUSTIN MARINESCU

**DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE REGIONALĂ ȘI INFRASTRUCTURĂ
DIRECTOR GENERAL,**

DIANA ȚENEA