

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

CAPITOLUL I Dispoziții generale, definiții

Art. 1. - Jurisprudență (2)

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

- a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din 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. - Jurisprudență (16)

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

- a) acord de asociere - actul care consfințește decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu de a se asocia în condițiile prezentei legi;
- b) ansamblu rezidențial - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale; Jurisprudență (2)
- c) asociație de chiriași - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- d) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca 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; Jurisprudență (1)
- e) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. f), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;
- f) certificat de calificare profesională - actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;
- g) cheltuieli ale asociației de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual; Jurisprudență (8)
- h) condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;
- i) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

j) convenție individuală de facturare - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un 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;

k) 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; Jurisprudență (18)

l) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre 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; Jurisprudență (1)

m) locatar - persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, dobândește de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință a unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

n) locator - persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, se obligă să asigure celelalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

o) membru al asociației de proprietari - proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;

p) 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; Jurisprudență (7)

q) 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;

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) proprietar din condominiu/propietar - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu; Jurisprudență (4)

t) 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;

u) 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;

v) statut - act cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;

w) unitate de proprietate imobiliară - proprietatea individuală, definită conform lit. t), care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

SECȚIUNEA a 2-a Dispoziții generale

Art. 3. -

(1) În scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul condominiilor, se constituie asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.

(2) Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept și pentru reprezentarea la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot asocia în federații, uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari din municipii, orașe sau județe, respectiv la nivel național, în condițiile prevăzute de lege.

(3) În sensul art. 2 lit. h), constituie condominiu:

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

b) clădiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comună;

c) 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.

Art. 4. -

(1) În condominii, unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca entități individuale.

(2) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată 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 Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 5. -

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

Art. 6. -

(1) În vederea înscrierii condominiului se aplică prevederile art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) 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.

(3) 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. -

Unitățile deținătoare ale cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de asociația de proprietari solicitantă. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

SECȚIUNEA a 3-a Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari
Art. 9. -

(1) 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.

(2) În cazul în care în condominiu sunt locuințe sau locuințe și spații cu altă destinație decât cea de locuință, care aparțin domeniului public sau privat al statului, persoana fizică/juridică care exercită unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuinței sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, decât dreptul de proprietate, poate, cu acordul proprietarului, reprezenta statul 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, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la alin. (1), asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritare, 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, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

(4) Compartimentele prevăzute la alin. (1) exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(5) La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii. Jurisprudență (1)

(6) Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal.

CAPITOLUL II Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

SECȚIUNEA 1 Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari
Art. 11. - Jurisprudență (7)

(1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca 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. Jurisprudență (8)

(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. - Jurisprudență (2)

(1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu. Jurisprudență (2)

(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 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, la propunerea majorității proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv, cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează a se diviza.

(4) Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.
Art. 14. -

În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi 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 reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, se hotărăște 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 această 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. Tabelul convocator se semnează de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(3) În cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, care cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) denumirea, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- c) 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, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală al președintelui sau al unui membru al comitetului executiv;
- i) asigurarea, 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, ale adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 16. -

(1) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesul-verbal semnat de către proprietarii care au hotărât, în condițiile art. 13 alin. (1), 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. - Jurisprudență (1)

(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. Jurisprudență (1)

(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 în evidențele de cadastru și carte funciară;

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 propria răspundere ale 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 președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul. Jurisprudență (3)

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie. Jurisprudență (1)

(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul 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 atașează dosarului de înființare a asociației, se păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(9) Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

Art. 18. -

Dacă numărul proprietarilor dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstrăinare, proprietarul sau proprietarii cer judecătoria în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul încetarea personalității juridice.

Art. 19. -

(1) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează la organul fiscal local în a cărui rază teritorială se află condominiul.

(2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătoria în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul sau orice alt document emis la înființare în baza legii și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.

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

Art. 20. -

(1) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină un singur cont bancar.

(2) În vederea plății cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, datele de identificare ale contului bancar prevăzut la alin. (1) se comunică tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari.

(3) Prin datele de identificare ale contului bancar menționate la alin. (2) se înțelege numele titularului contului, banca la care este deschis contul, sucursala și codul IBAN.

Art. 21. - Jurisprudență (2)

(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 condominiu.

(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) nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

SECȚIUNEA a 2-a Regulamentul condominiului

Art. 22. -

(1) Proprietarii din condominii 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 condominiu și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

(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 prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

(5) Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu sau persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată în condominiu sunt obligați să respecte regulamentul condominiului. 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 Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 246/2005, 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 încredințeze asociațiilor de chiriași administrarea părților comune din condominiu.

(2) Administrarea părților comune conform prevederilor alin. (1) se face numai în baza unui contract de dare în administrare 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 desfășoară numai activitățile prevăzute în contractul de dare în administrare.

Art. 26. -

Darea în administrare a părților comune către asociațiile de chiriași nu aduce nicio atingere drepturilor și obligațiilor titularului dreptului de proprietate, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL III Drepturile și obligațiile proprietarilor

SECȚIUNEA 1 Drepturile proprietarilor din condominii

Art. 27. - Jurisprudență (5)

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. - Jurisprudență (6)

(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 a 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 în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 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 10 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevăzute la art. 10.

Art. 29. - Jurisprudență (6)

(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, și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate 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 prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevăzute la art. 10 sau, după caz, poate 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 din cauza 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 prevăzute la art. 10 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 împrumutării 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, locuință 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 individuală 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 să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

(6) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, 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 motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, 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. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(2) În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile alin. (1), acesta 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 prevăzute la alin. (1) sunt despăgubiți de către asociația de proprietari, din fondul de reparații.

(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 execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate 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 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, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, 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 face numai în mod unitar pe întregul condominiu, 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 solicită, 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 programelor 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 ansamblu, cu respectarea întocmai a caracterului arhitectural al condominiului și a caracterului ambiental al ansamblului/zonelor 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. - Jurisprudență (1)

(1) Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice. Jurisprudență (1)

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

a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverința se prezintă notarului public de către înstrăinător, în original, cu semnătura olografă a administratorului asociației de proprietari și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu ștampila asociației de proprietari. Prin excepție, semnătura oricăruia dintre aceștia este suficientă, caz în care în cuprinsul adeverinței se va menționa motivul lipsei celei de-a doua semnături. În situația în care condominiul nu are constituită asociație de proprietari sau, deși constituită, aceasta nu are președinte și administrator în funcție sau plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreeată de proprietarii condominiului, înstrăinătorul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect, declarație care va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare, și va prezenta notarului public copia ultimei facturi împreună cu dovada achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și/sau cuantumului debitelor acestora de la acea dată. Factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni; Jurisprudență (2)

b) în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de înstrăinare dacă dobânditorul acceptă expres că va prelua în întregime toate debitele înstrăinătorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice.

(3) Dispozițiile alin. (2) se aplică în mod corespunzător și la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act de înstrăinare, prin care se înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință dintr-un condominiu.

(4) Actele de înstrăinare autentificate de notarul public cu nerespectarea prevederilor alin. (2) sunt anulabile.

(5) La înstrăinarea proprietății, proprietarul este obligat să transmită către dobânditor orice documente pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, inclusiv certificatul de performanță energetică aferent acesteia, întocmit în condițiile legii. În actul de înstrăinare părțile vor declara în mod corespunzător despre îndeplinirea acestor obligații.

(6) La încheierea actului autentic sau, după caz, la pronunțarea hotărârii judecătorești ori a încheierii actului de adjudecare, notarul public sau, după caz, instanța de judecată ori executorul judecătoresc va menționa în act că noului proprietar îi revine obligația să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, și datele de contact ale proprietarului.

(7) În cazul închirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitație, precum și în cazul unor contracte de comodat pentru spațiile din condominiu, obligația de plată a cotelor de întreținere revine proprietarului, acesta recuperând de la beneficiarii dreptului de folosință a spațiilor respective contravaloarea acestora, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere/constituire/comodat.

(8) La solicitarea oricărui proprietar, președintele și/sau administratorul sunt/este obligați/obligat să elibereze adeverința prevăzută la alin. (2) lit. a) care să dovedească achitarea la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari sau existența unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice, după caz, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării acesteia.

(9) Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitelor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciară a locuințelor sau spațiilor cu altă destinație.

(10) Notarea în cartea funciară a debitelor prevăzute la alin. (9) este scutită de plata taxei de timbru.

SECȚIUNEA a 3-a Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune
Art. 34. - Jurisprudență (4)

(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 organului fiscal local în termen de 30 de 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.

Art. 35. -

(1) În cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate constituie părți comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele:

a) 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;

b) fundația, curțile, grădinile, căile de acces;

c) clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;

d) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;

e) 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 individuală; 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;

f) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.

(2) În cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, constituie părți comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele:

a) curțile, grădinile, căile de acces;

b) elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;

c) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;

d) locurile de trecere; 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 individuală; canalele pluviale; rezervoarele de apă;

e) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.

Art. 36. -

Schimbarea destinației proprietății comune este permisă cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

a) numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari;

b) numai dacă prin aceasta nu se împiedică folosirea în condiții normale a condominiului de către toți proprietarii;

c) în baza acordului în scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

d) 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.

Art. 37. - Jurisprudență (2)

(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 proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, în baza unei expertize tehnice și a autorizației de construire, eliberate de autoritatea publică locală, în conformitate cu legislația în vigoare, cu înștiințarea asociației de proprietari.

(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, cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu și a autorizației de construire, eliberate 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 președintele 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 realizează 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 hotărăște, cu votul majorității a 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 unul sau mai mulți proprietari din condominiu doresc modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietăților 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, decide 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. 38. -

(1) Fiecare proprietar din condominiu poate folosi, în condițiile acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

(2) Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a hotărârii 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. 39. - Jurisprudență (6)

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. 40. - Jurisprudență (18)

(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 prevăzute la alin. (2) se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.

Art. 41. -

Anterior modificărilor constructive în cadrul proprietăților individuale, proprietarii obțin avizele și autorizațiile așa cum sunt reglementate de legislația în vigoare și au obligația să nu pună în pericol integritatea structurală a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și sănătatea populației, conform legislației în vigoare.

Art. 42. -

În cazul distrugerii în întregime sau parțială a condominiului, se aplică prevederile art. 657 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL IV Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu

Art. 43. -

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

(2) Hotărârea de atribuire în folosință exclusivă se adoptă cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu și ai cotelor-părți indivize.

(3) Atribuirea în folosință exclusivă se face în baza unui contract încheiat între asociația de proprietari și proprietarul căruia i se atribuie în folosință exclusivă partea de proprietate comună.

(4) Contractul prevăzut la alin. (3) se încheie pe o perioadă de maximum 12 luni și poate fi reînnoit numai cu acordul ambelor părți și cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(5) Veniturile obținute din atribuirea părților comune în folosință exclusivă respectă prevederile art. 70 din prezenta lege.

Art. 44. -

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

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită. 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 încetarea destinației de folosință comună și pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor-părți din proprietatea comună.

CAPITOLUL V Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Art. 45. -

Organele asociației de proprietari sunt:

a) adunarea generală;

b) comitetul executiv;

c) președintele;

d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Art. 46. - Jurisprudență (4)

(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 4 ani și pot fi reînnoite.

(2) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract 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 maximum 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.

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (8), sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.

Art. 47. - Jurisprudență (3)

(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 asociației de proprietari aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv. Jurisprudență (2)

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari. Jurisprudență (3)

(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 sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită. Jurisprudență (2)

(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. 48. - Jurisprudență (13)

(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. Jurisprudență (2)

(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 15 zile de la data primei convocări în condițiile prevăzute la art. 47. Jurisprudență (3)

(3) La adunarea generală reconvoacată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. Jurisprudență (2)

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

Jurisprudență (3)

(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. 49. -

(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, comitetul executiv al asociației de proprietari emite decizii în conformitate cu prevederile legii.

(3) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari se au în vedere următoarele:
Jurisprudență (3)

a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;
Jurisprudență (3)

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;
Jurisprudență (1)

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 este limitată, fiind egală 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; Jurisprudență (2)

e) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora 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 reconvocată, 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 reconvocată. Pentru situațiile care vizează numai proprietarii unui tronson sau ai unei scări, hotărârile sunt luate prin acordul scris al majorității proprietarilor scării sau tronsonului respectiv, membri ai asociației de proprietari, pe bază de tabel nominal. Jurisprudență (2)

(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. Jurisprudență (2)

(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 de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul-verbal al adunării

generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii date la avizierul asociației de proprietari.

Art. 50. -

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. 51. -

Adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște, cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu, 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.

Art. 52. - Jurisprudență (18)

(1) Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său pot/poate ataca în justiție respectiva hotărâre.

(2) Acționarea în justiție în conformitate cu prevederile alin. (1) nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Art. 53. - Jurisprudență (15)

Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții: Jurisprudență (1)

- 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) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor 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- arhitecturală a anvelopei în vederea creșterii calității ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;
- g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii și indemnizații;
- h) adoptă hotărâri asupra cuantumului indemnizațiilor, precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă sau contract 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, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a condominiului; Jurisprudență (1)

l) poate stabili plafoanele minime de la care achiziționarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare;

m) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membri ai asociației.

Art. 54. -

(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 este reprezentată în comitetul executiv de un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.

(4) În cazurile prevăzute la art. 46 alin. (4), președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv.

Art. 55. - Jurisprudență (5)

(1) Comitetul executiv are următoarele atribuții: Jurisprudență (1)

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; Jurisprudență (1)

g) ia măsuri pentru recalcularea cotelor-părți indivize rezultate în urma modificării suprafețelor 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-arhitecturale a condominiului și alte lucrări;
- q) propune sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației, în conformitate cu art. 77 și cu prevederile legale în vigoare; Jurisprudență (4)
- r) notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare;
- s) ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar-contabile ale asociației de proprietari;
- ș) propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor, precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;
- 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 cel puțin o dată pe lună și se convoacă, pe bază 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 și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data ședinței comitetului executiv.

(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.

(8) În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia.

Art. 56. -

(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 pe an, 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, comitetul executiv convoacă, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, 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. 57. - Jurisprudență (10)

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; Jurisprudență (2)

b) semnează 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; Jurisprudență (1)

d) aduce la cunoștință proprietarilor prevederile statutului și regulamentului condominiului;

e) răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;

f) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;

g) prezintă, spre verificare la solicitarea organelor 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; Jurisprudență (1)

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 10 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 hotărârile adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maximum 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 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. 58. - Jurisprudență (3)

(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. Jurisprudență (2)

(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. Jurisprudență (2)

Art. 59. -

(1) Cenzorul/Comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari să urmărească aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale 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. 60. -

(1) În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

(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 depun, 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 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 financiar- contabilă a asociației de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor prezentei legi în cazul hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv,

cenzorul/comisia de cenzori înștiințează proprietarii prin afișare la avizierul asociației de proprietari, în termen de cel mult 5 zile de la constatare.

(8) Cenzorul/Membrii comisiei de cenzori, angajat/angajați al/ai asociației de proprietari, este/sunt remunerat/remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, consemnată în procesul- verbal.

(9) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce îi/le revin, cenzorul/membrii comisiei de cenzori răspunde/răspund personal sau în solidar pentru prejudiciile cauzate din vina lui/lor asociației și/sau proprietarilor.
Art. 61. -

Cenzorul/Comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

a) urmărește aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari;

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, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilității și a activității de casierie, și consemnează 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. 62. -

În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, președintele asociației de proprietari este obligat să transmită, în termen de 30 de zile de la data modificării, compartimentelor prevăzute la art. 10 datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul.

CAPITOLUL VI Administrarea condominiilor

Art. 63. - Jurisprudență (4)

(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. Jurisprudență (4)

(2) În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie 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. Jurisprudență (1)

(3) Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală, și decizia se comunică tuturor proprietarilor.

Art. 64. - Jurisprudență (3)

(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 și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

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

(4) Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Candidații pentru funcția de administrator 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. e);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.

(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect 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) Atestatul se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.

(9) Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

(10) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(11) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 65. -

Ca 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 furnizare/prestare a serviciilor între furnizori/prestatori și asociația de proprietari.

Art. 66. - Jurisprudență (2)

(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 cuantumului 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, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 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 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. 67. - Jurisprudență (4)

(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 oferte ale operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare.

(2) Administratorul este obligat să folosească pentru plățile curente și pentru încasări contul curent al asociației prevăzut la art. 20 alin. (1), la care au acces pentru informare, în condițiile art. 2.184-2.190 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, toți proprietarii. În acest cont sunt 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) poate 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 condițiile prevăzute în contractul de administrare, precum și de a acționa în instanță pentru recuperarea prejudiciilor provocate.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (2), cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, exclusiv în vederea efectuării operațiunilor de plăți pentru cheltuieli neprevăzute, administratorul poate păstra în casierie numerar, în limita unui plafon lunar de 1.000 lei.

Art. 68. -

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

Art. 69. -

(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 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 acționat în instanță de asociația de proprietari.

CAPITOLUL VII Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari

SECȚIUNEA 1 Veniturile asociației de proprietari

Art. 70. -

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

(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. Jurisprudență (1)

Art. 71. - Jurisprudență (11)

(1) Anul fiscal și exercițiul financiar al asociației de proprietari este anul calendaristic. Excedentele anuale rezultate din execuția bugetelor de venituri 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 fundamentează și prezintă 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 este utilizat numai pentru consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental- arhitecturale a construcțiilor, precum și pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Jurisprudență (5)

(3) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparații se depun, în conformitate cu prevederile prezentei legi, în contul asociației de proprietari prevăzut la art. 20 alin. (1).

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

(5) În termen de 5 zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, în condițiile prevăzute la art. 69 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. 72. -

(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 curent al asociației de proprietari, menționat la art. 20 alin. (1).

(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 eliberează chitanță nominală separată.

(5) Fondul de rulment încasat se restituie la transmiterea dreptului de proprietate, dacă prin actele translativ de proprietate nu se stipulează altfel.

Art. 73. -

(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, prevăzut la art. 20, au evidență separată și pentru fiecare se emite chitanță separată.

Art. 74. -

(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 maximum 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. 75. - Jurisprudență (28)

(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 suprafața utilă a proprietății individuale;

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

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

(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 este 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. 76. - Jurisprudență (24)

Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac în conformitate cu prevederile art. 48 alin. (5) coroborate cu prevederile art. 75 alin. (2).
Jurisprudență (19)

Art. 77. - Jurisprudență (150)

(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. Jurisprudență (141)

(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. Jurisprudență (84)

(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, reabilitarea termică sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere nu pot fi utilizate și în alte scopuri. Jurisprudență (3)

Art. 78. - Jurisprudență (167)

(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, are dreptul de a 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. Jurisprudență (132)

(3) Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxa de timbru, atât în primă instanță, cât și în cazul exercitării de către aceasta a căilor de atac, ordinare sau extraordinare. Jurisprudență (149)

(4) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar din condominiu, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările ulterioare. Jurisprudență (1)

Art. 79. -

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

Art. 80. - Jurisprudență (13)

(1) Asociația de proprietari are ipotecă legală 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. Jurisprudență (6)

(2) De asemenea, pentru aceleași creanțe, asociația de proprietari beneficiază de un privilegiu general mobilier asupra bunurilor mobile situate în apartamentele și celelalte spații proprietăți individuale amplasate în condominiul respectiv. Privilegiul vizează doar bunurile mobile situate în imobilul cu privire la care există sumele datorate.

(3) Ipoteca imobiliară legală se înscrie în cartea funciară 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, numai după împlinirea termenelor prevăzute la art. 78 alin. (2). Ipoteca imobiliară legală 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. Jurisprudență (1)

(4) Președintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar.

(5) Pentru nerespectarea termenului prevăzut la alin. (4), președintele asociației de proprietari răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse proprietarului.

(6) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca imobiliară legală și privilegiul general mobilier prevăzute la alin. (1) și (2) sunt scutite de tarif sau taxă de timbru. Jurisprudență (1)

(7) Executorii judecătorești sunt obligați să înștiințeze în scris, potrivit prevederilor art. 666 din Legea nr. 134/2010, republicată, cu modificările ulterioare, asociația de proprietari cu privire la termenele de intervenție și la posibilitatea intervenției în cursul executării silite pornite de un creditor împotriva debitorului, proprietar în condominiul în care este constituită respectiva asociație de proprietari.

Art. 81. -

Orice proprietar are dreptul de a contracta, în nume și pe cheltuiala 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. 82. -

(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, au dreptul de a 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. 83. -

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă de consum; energia termică, combustibilul și apă 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, cu respectarea legislației și a reglementărilor în vigoare.

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

Art. 84. -

(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 proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar.

(2) Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Art. 85. -

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, service, 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; echipamente de echilibrare hidraulică a instalațiilor; 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, personalul care asigură curățenia etc.; 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; cheltuieli cu produse și accesorii pentru curățenie, alte servicii administrative către proprietatea comună.

Art. 86. -

(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. 87. -

(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, pe baza facturilor/documentelor justificative.

Art. 88. -

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 financiară; 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. 89. -

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. 90. -

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. 91. -

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 75 alin. (2) lit. a) -e).

Art. 92. -

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenă 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. 93. -

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 condominii

SECȚIUNEA 1 Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii

Art. 94. -

(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, 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. 95. -

În imobilele de tip condominiu, facturarea serviciilor de utilități publice se face de către furnizor cu respectarea dispozițiilor prezentei legi, într-unul dintre 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. 96. -

(1) Facturarea individuală la nivel de proprietar în cadrul condominiilor se face în baza:

a) convențiilor de facturare individuală, anexe la contractul de furnizare/prestare încheiat cu asociația de proprietari; sau

b) contractului individual de furnizare/prestare a serviciilor încheiat cu fiecare proprietar.

(2) Facturarea individuală este permisă numai dacă determinarea consumului se realizează prin intermediul contoarelor supuse controlului metrologic legal, prevăzute la brășamentele condominiului în situația prevăzută la art. 95 lit. a) ori la brășamentele proprietății individuale în situația prevăzută la art. 95 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 brășamente 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 fac 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 brășamentelor proprii de alimentare cu apă, precum și tipul de contoare achiziționate/montate de către proprietari au fost avizate de către furnizor.

(4) Pentru serviciul public de alimentare cu energie termică, contractele individuale de furnizare între furnizor și proprietari pot fi încheiate numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) există brășamente proprii individuale de alimentare cu energie termică 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) toți proprietarii din condominiu încheie contracte individuale de facturare;

c) soluția tehnică de realizare a brășamentelor proprii de alimentare cu energie termică și tipul de contoare achiziționate/montate de către proprietar au fost avizate de către furnizor;

d) citirea contoarelor individuale și defalcarea consumurilor individuale și comune din condominiu se realizează de către o societate specializată, avizată de autoritatea de reglementare competentă, cheltuielile cu citirea contoarelor fiind suportate de către asociația de proprietari.

(5) Operatorii economici care furnizează/prestează servicii de utilități publice către consumatorii alimentați/racordați printr-un brășament/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.

(6) 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 semnatar ai acordului de asociere și nu au calitatea de membri ai asociației de proprietari.

(7) 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. 97. -

(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 cu 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 dintre următoarele condiții:

a) la propunerea furnizorului serviciilor de utilități publice, cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

b) la solicitarea asociației de proprietari, în urma hotărârii adunării generale cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu.

(5) În situațiile prevăzute 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 includ în facturile lunare individuale.

(6) 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.

(7) 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. 98. -

(1) Furnizorul serviciilor de utilități publice are dreptul de a 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, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin 7 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.

(2) Sentința dată în favoarea furnizorului serviciilor de utilități publice, pentru sumele datorate, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisă de Legea nr. 134/2010, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 99. -

(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) În cazul facturării individuale la nivel de proprietar, conform art. 95 lit. b), 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 temporar numai proprietarilor restanțieri, până la achitarea facturilor/sumelor restante, în baza 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) În cazul facturării individuale la nivel de proprietar, conform art. 95 lit. b), proprietățile individuale din condominiile pot fi deconectate/debransate 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 deconectate/debransate de la serviciile de utilități publice numai la cererea asociației de proprietari, 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 facturate individual la nivel de proprietar, furnizorul serviciului acționează 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. 100. -

(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/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcții, 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 cazul ansamblurilor rezidențiale finalizate la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 3 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, 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.

(5) 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. 101. -

(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 evidența contabilă separată pentru fiecare serviciu de utilitate publică furnizat/prestat.

(2) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să monteze la branșamentele 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 branșamentul 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și din legislația specifică serviciului furnizat/prestat.

CAPITOLUL IX Contravenții și sancțiuni

Art. 102. - Jurisprudență (1)

(1) Următoarele fapte constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât să constituie, potrivit legii penale, infracțiuni:

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);

e) nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator; Jurisprudență (2)

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 aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari. Fac excepție cazurile în care au fost îndeplinite prevederile art. 30 alin. (5);

i) modificarea aspectului proprietății comune de către proprietari, precum și a elementelor constructive ale condominiului fără respectarea prevederilor prezentei legi; Jurisprudență (1)

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;

l) utilizarea cu altă destinație a fondului de rulment sau a fondului de reparații, altfel decât este prevăzut la art. 71 și 72;

m) utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la art. 20, 70 și 74;

n) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor art. 95-97 și ale art. 99 din prezenta lege de către furnizorii serviciilor de utilități publice; Jurisprudență (2)

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) desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 64;

r) nerespectarea prevederilor art. 55 alin. (1) lit. s);

s) nerespectarea prevederilor art. 104 alin. (1).

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

a) faptele prevăzute la alin. (1) lit. d), f) și k), cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

b) faptele prevăzute la alin. (1) lit. a), b), c), r) și s), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevăzute la alin. (1) lit. e) și j), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;

d) faptele prevăzute la alin. (1) lit. g), h), i), m), p) și q), cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei;

e) faptele prevăzute la alin. (1) lit. l), n), și o), cu amendă de la 4.000 lei la 9.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate.

(4) Constatarea contravențiilor prevăzute la alin. (1), făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează: Jurisprudență (1)

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) și o) -s);

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

(5) În cazul în care contravenientul se află la prima încălcare a obligației legale, organul constatator poate să aplice sancțiunea avertismentului, conform prevederilor legale în vigoare, numai în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a), b), j) sau s).

Art. 103. -

Prevederile referitoare la contravenții din prezenta lege se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL X Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 104. -

(1) 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 au obligația să se reorganizeze în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(2) Asociațiile de proprietari înființate anterior intrării în vigoare a prezentei legi își păstrează statutul juridic obținut la data înființării acestora, dar se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Art. 105. -

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.

Art. 106. -

Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege.

Art. 107. -

În termen de 12 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. 108. -

(1) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii.

(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului și al regulamentului de condominiu.

Art. 109. -

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

Art. 110. - Jurisprudență (1)

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 al României, Partea I, nr. 490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 43 din 18 ianuarie 2008, precum și orice alte prevederi contrare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR,
FLORIN IORDACHE PREȘEDINTELE SENATULUI
CĂLIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TĂRICEANU

București, 20 iulie 2018.