
LEGE nr. 230 din 6 iulie 2007

privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

EMITENT: PARLAMENTUL;

PUBLICAT IN: MONITORUL OFICIAL nr. 490 din 23 iulie 2007;

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

CAP. I

Dispozitii generale, definitii

ART. 1

Prezenta lege reglementeaza aspectele juridice, economice si tehnice cu privire la infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, precum si modul de administrare si de exploatare a cladirilor de locuinte aflate in proprietatea a cel putin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv in cazul celor care au in structura lor si spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

ART. 2

In conditiile art. 1, datorita starii de indiviziune fortata, proprietarii au obligatia sa ia masuri cu privire la drepturile si obligatiile comune ce le revin tuturor asupra proprietatii comune. In acest scop, proprietarii se pot asocia in asociatii de proprietari cu personalitate juridica.

ART. 3

In sensul prezentei legi, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) cladire-bloc de locuinte-condominiu - proprietatea imobiliara formata din proprietati individuale, definite apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinte, si proprietatea comuna indiviza. Poate fi definit condominiu si un tronson cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;
- b) proprietate individuala - apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta, parte dintr-o cladire, destinata locuirii sau altor activitati, care impreuna cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna constituie o unitate de proprietate imobiliara. Cu exceptia unor situatii pentru care exista alte prevederi exprese in prezenta lege sau in acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietati individuale dintr-un condominiu trebuie considerat in acelasi mod ca si dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;
- c) proprietate comuna - toate partile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta;
- d) proprietate comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor care nu poate fi delimitata - cel putin o instalatie pe verticala care alimenteaza in comun tronsoane ori scari sau parti de constructie comune tronsoanelor ori scarilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca pozitie si suprafata;

- e) cota-parte indiviza - cota-parte de proprietate care ii revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;
- f) proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului - persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;
- g) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;
- h) acord de asociere - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;
- i) cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, repararea ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;
- j) cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;
- k) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

CAP. II

Inființarea și înregistrarea asociației de proprietari

ART. 4

- (1) Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.
- (2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

ART. 5

- (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei clădiri. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere.
- (2) În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.
- (3) 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. 6

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

(2) Statutul si acordul de asociere se intocmesc in baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie sa contina:

a) adresa si individualizarea proprietatii individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele si prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietatii, cuprinzand: descrierea cladirii, structura cladirii, numarul de etaje, numarul de apartamente structurate pe numar de camere, numarul spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, suprafata terenului aferent cladirii;

d) enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna;

e) cota-parte indiviza ce revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna.

(4) Asociatia de proprietari dobandeste personalitate juridica in baza incheierii judecatorului-delegat desemnat la organul financiar local de catre presedintele judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla cladirea.

(5) Incheierea se da fara citarea partilor si este executorie.

(6) Incheierea este supusa recursului in termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judeca cu citarea partilor.

ART. 7

Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea generala de constituire se face la cererea scrisa a acestora, fara alte formalitati.

ART. 8

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

(2) Orice modificare sau completare se inregistreaza la judecatoria care a emis incheierea judecatoreasca de infiintare, fara alte formalitati.

CAP. III

Drepturile si obligatiile proprietarilor

ART. 9

Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au dreptul sa participe, cu drept de vot, la adunarea generala a proprietarilor, sa isi inscrie candidatura, sa candideze, sa aleaga si sa fie ales in structura organizatorica a asociatiei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana in cauza trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu.

ART. 10

Proprietarii au dreptul sa cunoasca toate aspectele ce tin de activitatea asociatiei si au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

ART. 11

(1) Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari proprietatii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de catre autoritatea publica locala a modificarilor constructive, fara a pune in pericol integritatea structurala a cladirii sau a altor proprietati individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinatia proprietatii comune fara a obtine mai intai acceptul din partea asociatiei de proprietari.

ART. 12

Zidurile dintre apartamentele sau spatiile alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii si din proprietatea comuna, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spatiilor respective, pe baza autorizatiei de modificare a constructiei, eliberata de autoritatea publica locala si cu instiintarea asociatiei. Zidurile dintre apartamente sau spatii si proprietatea comuna care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, in baza hotararii majoritatii proprietarilor si a autorizatiei de modificare a constructiei, eliberata de autoritatea publica locala.

ART. 13

Veniturile obtinute din exploatarea proprietatii comune apartin asociatiei de proprietari. Aceste venituri alimenteaza fondurile speciale ale asociatiei de proprietari pentru reparatii si investitii cu privire la proprietatea comuna si nu se platesc proprietarilor.

ART. 14

Proprietarul este obligat sa mentina proprietatea sa individuala, apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in stare buna, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala a celorlalti proprietari din condominiu.

ART. 15

Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul in apartamentul sau in spatiul sau al unui delegat al asociatiei, atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu. Fac exceptie cazurile de urgenta, cand accesul se poate face fara preaviz.

ART. 16

(1) Proprietarii sunt obligati sa ia masuri pentru consolidarea sau modernizarea cladirii, pentru reabilitarea termica si eficienta energetica, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura interventiilor, se va avea in vedere mentinerea aspectului armonios si unitar al intregii cladiri.

(2) In cladirile afectate de seisme, proprietarii au obligatia de a lua de urgenta masuri pentru consolidare, cu sprijinul autoritatii publice locale sau centrale.

ART. 17

Daca proprietarul unui apartament ori spatiu sau oricare alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spatiu, respectivul proprietar sau respectiva persoana are obligatia sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

ART. 18

In cazurile in care in cladirile de locuinte unul dintre proprietari sau chiriasi impiedica, cu buna-stiinta si sub orice forma, folosirea normala a cladirii de locuit, creand prejudicii celorlalti proprietari ori chiriasi, dupa caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instantei sa hotarasca masurile pentru folosirea normala a cladirii, precum si plata daunelor.

ART. 19

In cazul spatiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

ART. 20

(1) Proprietarii care isi instraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta sunt obligati ca la intocmirea formelor de instrainare sa faca dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de instrainare fara o adeverinta din partea societii de proprietari, care sa reprezinte dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, eliberata in original sub semnatura presedintelui si a administratorului asociatiei de proprietari, cu precizarea numelui si prenumelui acestora, si cu stampila asociatiei de proprietari. Actele de instrainare incheiate cu nerespectarea acestei obligatii sunt nule de drept.

(3) In cazul existentei unor datorii catre asociatia de proprietari, instrainarea proprietatii se poate face numai daca se introduce in contract o clauza privitoare la preluarea datoriilor de catre cumparator.

CAP. IV

Organizarea si functionarea asociatiei de proprietari

ART. 21

(1) La adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenti un comitet executiv, format din presedintele asociatiei de proprietari si un cenzor sau o comisie de cenzori, si vor hotari numarul membrilor acestora si durata mandatelor lor. Daca dintre membrii asociatiei de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generala a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociatiei de proprietari, persoana fizica ori juridica de specialitate, pe baza de contract sau conventie de prestari de servicii.

(2) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie sa aiba cel putin studii medii si pot depune, daca adunarea generala a asociatiei de proprietari hotaraste astfel, intr-un cont bancar al asociatiei de proprietari, o garantie suficienta si indestulatoare, pe baza unui contract de garantie incheiat in acest sens. Cuantumul garantiei nu poate fi mai mic decat media anuala a totalului cheltuielilor lunare ale asociatiei.

(3) Presedintele asociatiei de proprietari este fie candidatul care va obtine cel mai mare numar de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin vointa sa si a majoritatii proprietarilor din cadrul adunarii generale. Presedintele, in situatii deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepresedinte caruia ii poate delega atributiile sale.

ART. 22

(1) Deponentul garantiei mentionate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune in niciun mod de suma depusa drept garantie si nici de dobanda aferenta, decat dupa indeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii: aprobarea descarcarii de gestiune privind exercitiul financiar precedent de catre adunarea generala a membrilor asociatiei de proprietari, precum si incetarea efectelor delegatiei mentionate la art. 21.

(2) In cazul in care se constata de catre reprezentantii asociatiei de proprietari sau de catre proprietarii insisi minusuri in gestiune, asociatia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu quantumul minusului in gestiune, direct din contul bancar mentionat la art. 21 alin. (2), cu aprobarea scrisa, expresa, anterioara a adunarii generale, fara a avea nevoie de consimtamantul deponentului garantiei.

ART. 23

(1) Dupa adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari va avea loc cel putin o data pe an, in primul trimestru, o adunare generala a proprietarilor membri ai asociatiei. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel putin unei adunari generale a proprietarilor apartine membrilor comitetului executiv, inclusiv presedintelui asociatiei de proprietari.

(2) Adunarea generala este alcatuita din toti proprietarii membri ai asociatiei de proprietari.

(3) Adunarea generala ordinara se convoaca fie de presedintele asociatiei de proprietari, fie de comitetul executiv.

(4) Pentru situatii speciale sau de maxima urgenta, adunarile generale extraordinare ale asociatiei pot fi convocate oricand de catre comitetul executiv sau de catre cel putin 20% din numarul proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari.

(5) Proprietarii trebuie anuntati, prin afisare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra oricarei adunari generale a asociatiei de proprietari, cu cel putin 7 zile inainte de data stabilita, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale. Ordinea de zi anuntata se poate completa prin hotarare a adunarii generale.

ART. 24

(1) Adunarea generala poate adopta hotarari, daca majoritatea proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenti personal sau prin reprezentant legal.

(2) Daca la prima convocare nu este intrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generala va fi suspendata si reconvocata in termen de maximum 10 zile de la data primei convocari.

(3) La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora.

(4) Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari sunt obligatorii si pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenti la adunarea generala, precum si pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari.

ART. 25

(1) Pentru adoptarea hotararilor in adunarea generala a asociatiei de proprietari, se vor avea in vedere urmatoarele:

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

- b) pentru hotararile cu privire la stabilirea fondurilor de investitii pentru consolidare, reabilitare si modernizare, votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna;
- c) proprietarul poate fi reprezentat in adunarea generala de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarul in numele caruia voteaza;
- d) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta unul sau mai multi membri absenti, daca prezinta imputernicire semnata de catre proprietarii in numele carora voteaza;
- e) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui asociatiei de proprietari este decisiv.

(2) Hotararile adunarilor generale vor fi luate cu votul majoritatii membrilor asociatiei de proprietari prezenti la adunarea generala convocata sau reconvocata, dupa caz. In statutul propriu al asociatiei de proprietari pot fi prevazute si alte conditii, dar nu mai putin de jumatate plus unu din voturile celor prezenti la adunarea generala convocata sau reconvocata.

(3) In situatii exceptionale, hotararile pot fi luate prin acordul scris al majoritatii proprietarilor unei scari sau unui bloc, membri ai asociatiei de proprietari, pentru probleme care ii vizeaza direct, pe baza de tabel nominal.

(4) Hotararile adunarilor generale se consemneaza in registrul de procese-verbale al asociatiei de proprietari, se semneaza de catre toti membrii comitetului executiv si se comunica, in scris, tuturor proprietarilor.

ART. 26([NECONSTITUTIONALITATE RESPINSA DEZ. 1155/2007](#))

Daca o hotarare a adunarii generale este contrara legii, statutului sau acordului de asociere a asociatiei de proprietari ori este de natura sa produca daune intereselor proprietarilor, acestia pot ataca in justitie respectiva hotarare, in termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Actionarea in justitie nu intrerupe executarea hotararii decat in cazul in care instanta dispune suspendarea acesteia.

ART. 27

Adunarea generala a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a) alege si revoca din functie presedintele, membrii comitetului executiv si cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociatiei de proprietari;
- b) adopta, modifica sau revoca hotarari;
- c) adopta si modifica bugetele de venituri si cheltuieli;
- d) mandateaza comitetul executiv reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari pentru angajarea si eliberarea din functie a persoanei care ocupa functia de administrator imobile sau a altor angajati ori prestatori, in scopul administrarii si bunei functionari a cladirii;
- e) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociati.

ART. 28

(1) Asociatia de proprietari poate intermedia servicii intre furnizori si proprietarii consumatori, in special cu privire la serviciile publice de utilitati, pe baza unor contracte de prestari de servicii sau de

furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile si obligatiile cu privire la serviciul furnizat apartin, pe de o parte, furnizorului si de cealalta parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilitati, furnizorul serviciului va actiona impotriva proprietarilor restantieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociatiei de proprietari consta in: repartizarea facturilor catre proprietari prin lista de plata lunara, incasarea si plata sumelor reprezentand contravaloarea consumului facturat, instiintarea furnizorului cu privire la debitori.

ART. 29

(1) Cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietatile individuale, apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, comitetul executiv reprezinta asociatia de proprietari in administrarea si exploatarea cladirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru indeplinirea atributiilor ce ii revin.

ART. 30

(1) Comitetul executiv, reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari, are urmatoarele atributii:

a) duce la indeplinire hotararile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere ale asociatiei de proprietari;

b) emite, daca este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la indeplinire a hotararilor adunarilor generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea din asociatia de proprietari;

c) intocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregateste desfasurarea adunarilor generale;

d) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietatii comune;

e) intocmeste sau propune planuri de masuri si activitati si urmareste realizarea lor;

f) supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul asociatiei de proprietari, in mod special situatia incasarilor si platilor lunare;

g) pentru scopul si activitatile asociatiei de proprietari, angajeaza si demite, incheie si reziliaza contracte;

h) isi asuma obligatii, in nume propriu sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, privind interesele legate de cladire;

i) initiaza sau apara in procese, in nume propriu sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, interesele legate de cladire;

j) stabileste sistemul propriu de penalizari ale asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizeaza documentele asociatiei de proprietari;

- l) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;
- m) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;
- n) gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;
- o) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale.

(2) Sedintele comitetului executiv sunt legal intrunite daca jumatate plus unu din numarul membrilor sai sunt prezenti. Sedintele comitetului executiv pot fi convocate de presedintele asociatiei de proprietari sau de jumatate plus unu din numarul membrilor sai.

(3) Deciziile comitetului executiv se consemneaza in registrul de decizii al comitetului executiv.

ART. 31

(1) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele acesteia. El reprezinta asociatia de proprietari in relatiile cu tertii, inclusiv in actiunile initiate de asociatie impotriva unui proprietar care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarare a adunarii generale a proprietarilor.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari supravegheaza si urmareste aplicarea hotararilor adunarii generale, respectarea prevederilor statutului si acordului de asociere, precum si aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, in functie de situatie, poate propune comitetului executiv sau adunarii generale, dupa caz, masuri impotriva celor care nu respecta regulile, regulamentele, hotararile si deciziile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale si statutare.

ART. 32

(1) Presedintele asociatiei de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

(2) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv presedintele asociatiei de proprietari, raspund personal sau in solidar, dupa caz, in fata legii si a proprietarilor pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART. 33

(1) Cenzorul sau comisia de cenzori a asociatiei de proprietari are, in principal, urmatoarele atributii:

- a) verifica legalitatea actelor si documentelor, a hotararilor, deciziilor, regulilor si regulamentelor;
- b) verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli;
- c) verifica gestiunea financiar-contabila;
- d) cel putin o data pe an, intocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand masuri.

(2) Cenzorul sau cenzorii alesi ai asociatiei de proprietari pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

(3) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociatiei de proprietari raspund personal sau in solidar, in fata legii si a proprietarilor, pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART. 34

(1) Administrarea, intretinerea, investitiile si reparatiile asupra proprietatii comune sunt in sarcina asociatiei de proprietari.

(2) Asociatia de proprietari angajeaza persoane fizice atestate pentru functia de administrator sau incheie contracte cu persoane juridice specializate si autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrarii, intretinerii, investitiilor si reparatiilor asupra proprietatii comune.

CAP. V

Administrarea in asociatia de proprietari

ART. 35

(1) Pentru activitatea de administrare care include activitati de administrare tehnica, de contabilitate si casierie, asociatia de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru functia de administrator de imobile, fie poate incheia contract de administrare cu persoane juridice specializate si autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari ori care au ca activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplica in mod corespunzator prevederile art. 21 alin. (2) si ale art. 22.

(2) Persoanele fizice pot fi angajate prin incheierea unui contract individual de munca, conform celor stabilite prin negociere directa.

(3) Candidatii pentru functia de administrator de imobile trebuie sa prezinte comitetului executiv al asociatiei de proprietari documentele solicitate, garantiile profesionale si materiale prevazute de lege si trebuie sa nu fi suferit nicio condamnare.

(4) Comitetul executiv adopta decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizatiilor si al eventualelor premii care se acorda personalului incadrat cu contract individual de munca, precum si asupra valorii si a modalitatilor de contractare, in cazul in care administrarea cladirii este asigurata de persoane juridice, in limita bugetului de venituri si cheltuieli adoptat de adunarea generala a proprietarilor.

(5) De asemenea, comitetul executiv decide si asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari care desfasoara activitati lucrative folositoare acesteia, in limita bugetului de venituri si cheltuieli adoptat de adunarea generala a proprietarilor.

ART. 36

Administratorul, persoana fizica sau juridica, are, in principal, urmatoarele atributii:

a) prestarea serviciilor in mod profesional;

b) gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti;

c) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;

- d) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comuna;
- e) gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatile publice. Obligatiile cetatenesti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generala a proprietarilor;
- f) indeplinirea oricaror alte obligatii expres prevazute de lege.

ART. 37

Pentru lucrarile privind proprietatea comuna, administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, supune spre analiza, selectie de oferte si aprobare comitetului executiv al asociatiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerintele, in vederea executarii lucrarilor, conform legislatiei in vigoare.

ART. 38

Pentru protejarea intereselor proprietarilor si ale asociatiei de proprietari impotriva riscurilor aferente activitatii de administrare intr-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot incheia polite de asigurare de raspundere civila profesionala. Asigurarea de raspundere civila profesionala nu acopera riscurile cu privire la frauda, inselaciune, deturnare de fonduri infaptuite cu buna-stiinta. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot incheia polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

ART. 39([NECONSTITUTIONALITATE RESPINSA DEZ. 1068/2007](#))

Proprietatea comuna poate fi utilizata de catre terti, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majoritatii proprietarilor membri ai asociatiei si al proprietarilor direct afectati de vecinatate, in baza unui contract de inchiriere, de folosinta sau de concesiune.

ART. 40

Asociatia de proprietari are obligatia sa ia masuri cu privire la imbunatatirea confortului termic al cladirii.

ART. 41

Modificarile constructive si utilizarea in alte scopuri a unor parti sau elemente de constructie ale cladirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereti, suspendarea de stalpi, pereti, scari interioare si altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectati si, dupa caz, pe baza unui proiect tehnic intocmit de institutie de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum si cu autorizatia pentru executarea de lucrari, eliberate in conditiile legii.

ART. 42([NECONSTITUTIONALITATE RESPINSA DEZ. 1068/2007](#))

Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta fata de destinata initiala, conform proiectului initial al cladirii cu locuinte, se poate face numai cu avizul comitetului executiv si cu acceptul proprietarilor direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii.

ART. 43

Pentru lucrari majore cu privire la exploatarea, intretinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune, asociatia de proprietari poate angaja, in numele proprietarilor si cu

semnatura lor individuala, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

ART. 44

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comuna, asociatia de proprietari, in numele proprietarilor asociati, poate incheia polite de asigurare.

CAP. VI

Cheltuielile asociatiei de proprietari

ART. 45

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

(2) Inainte de inceputul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza, comitetul executiv va pregati si va prezenta proprietarilor in adunarea generala un buget anual de venituri si cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizarii si functionarii acesteia.

(3) Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au obligatia sa aprobe si un fond de reparatii anual, necesar pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune. Comitetul executiv va pregati si va prezenta adunarii generale suma anuala necesara pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimenteaza in avans, in transe lunare egale, prevazute in lista de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari. Platile pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune se vor face din fondul de reparatii. Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari pot aproba si alte fonduri cu caracter special.

(4) Asociatia de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancara, in conditiile legii.

ART. 46([NECONSTITUTIONALITATE RESPINSA DEZ. 1161/2007](#))

Toti proprietarii au obligatia sa plateasca lunar, conform listei de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari, in avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contributie ce le revine la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociatia de proprietari.

ART. 47

Cheltuielile asociatiei de proprietari sunt urmatoarele:

- a) cheltuieli pe numar de persoane care locuiesc sau desfasoara activitati in proprietati individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviza, in functie de suprafata utila a proprietatii individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociatiei de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de alta natura.

ART. 48

(1) Stabilirea si repartizarea sumei care priveste proprietatea comuna ce revine fiecarui proprietar din cadrul condominiului se fac proportional cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna.

(2) Cheltuielile efectuate de asociatia de proprietari pentru plata unor servicii de utilitati publice sau de alta natura, legate de proprietatile individuale din condominiu si care nu se factureaza individual pe fiecare dintre acestea, se repartizeaza dupa acelasi criteriu care a stat la baza emiterii facturii, in conformitate cu prevederile contractului incheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

ART. 49

(1) Asociatia de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizari pentru orice suma cu titlu de restanta, afisata pe lista de plata. Penalizarile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de intarziere si se vor aplica numai dupa o perioada de 30 de zile care depaseste termenul stabilit pentru plata, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, afisate pe lista lunara de plata, este de maximum 20 de zile calendaristice.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de intarziere vor face obiectul fondului de penalitati al asociatiei de proprietari si se vor utiliza numai pentru plata penalizarilor impuse asociatiei de proprietari de catre terti si pentru cheltuieli cu reparatiile asupra proprietatii comune sau alte cheltuieli de natura administrativa.

ART. 50([NECONSTITUTIONALITATE RESPINSA DEZ. 1161/2007](#))

(1) Asociatia de proprietari are dreptul de a actiona in justitie pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

(2) Actiunea asociatiei de proprietari este scutita de taxa de timbru.

(3) Sentinta data in favoarea asociatiei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusa in aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisa de Codul de procedura civila.

ART. 51

(1) Asociatia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si altor spatii proprietati individuale ale proprietarilor din condominiu, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

(2) Privilegiul se inscrie in registrul de publicitate imobiliara al judecatoriei, la cererea presedintelui asociatiei de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima lista lunara de plata a cotelor de contributie din care rezulta suma datorata cu titlu de restanta. Privilegiul se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitantei ori a altui in scris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

(3) Operatiunile de publicitate imobiliara privitoare la privilegiul prevazut la alin. (1) si (2) sunt scutite de taxa de timbru.

CAP. VII

Raportul dintre administratia publica locala si centrala si asociatiile de proprietari

ART. 52

(1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti sprijina activitatea asociatiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

(2) Consiliile locale organizeaza in cadrul aparatului propriu un compartiment specializat in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari.

ART. 53

(1) Compartimentele specializate infiintate in cadrul autoritatii publice locale indruma si sprijina proprietarii pentru a se constitui in asociatii de proprietari.

(2) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti indruma si sprijina asociatiile de proprietari pentru indeplinirea obligatiilor locale ce le revin asupra proprietatii comune.

ART. 54

(1) Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de catre primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autoritatii administratiei publice locale, in baza unei hotarari a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calitatilor profesionale ale persoanelor care doresc sa practice activitatea de administrare a imobilelor la asociatiile de proprietari.

ART. 55

Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, exercita controlul asupra activitatii financiar-contabile din cadrul asociatiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari.

CAP. VIII

Sanctiuni

ART. 56

(1) Constituie contraventii urmatoarele fapte:

a) neluarea de catre proprietari, de catre asociatia de proprietari sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari a tuturor masurilor necesare pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta a cladirii si a instalatiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, de incalzire centrala, de preparare si distribuire a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie etc.) pe toata durata existentei acestora;

- b) neindeplinirea atributiilor de catre presedinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;
- c) neexecutarea de catre proprietar a lucrarilor de intretinere, reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii aflate in proprietatea sa individuala, daca aceasta este de natura sa aduca prejudicii celorlalti proprietari;
- d) schimbarea de catre proprietar a destinatiei locuintei fara autorizatiile si aprobarile legale;
- e) modificarea aspectului proprietatii comune, precum si a elementelor constructive ale cladirii fara aprobarile si autorizatiile legale;
- f) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de catre functionarii publici si personalul angajat al autoritatilor publice locale si centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societatilor furnizoare de servicii publice de utilitati, daca fapta nu a fost comisa in astfel de imprejurari incat sa constituie infractiune.

(2) Contravenitiile prevazute la alin. (1) se sanctioneaza dupa cum urmeaza:

- a) faptele prevazute la lit. a), b) si c) se sanctioneaza cu amenda de la 500 lei la 3.000 lei;
- b) fapta prevazuta la lit. d), cu amenda de la 200 lei la 1.000 lei;
- c) faptele prevazute la lit. e) si f), cu amenda de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sanctiunile pentru contravenitiile prevazute la alin. (1) lit. a)-e) se aplica persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevazuta la alin. (1) lit. f) functionarilor publici sau personalului angajat al autoritatilor publice, inclusiv personalului regiilor ori societatilor furnizoare de servicii de utilitati publice.

(4) Constatarea contravenitiilor prevazute de prezenta lege, facuta la sesizarea oricarei persoane interesate, precum si aplicarea sanctiunilor corespunzatoare se fac de catre persoanele imputernicite de Inspectoratul de Stat in Constructii si de Ministerul Internelor si Reformei Administrative, de primari sau de imputernicitii acestora.

ART. 57

Prevederile art. 56 referitoare la contravenitii se completeaza cu dispozitiile [Ordonantei Guvernului nr. 2/2001](#) privind regimul juridic al contravenitiilor, aprobata cu modificari si completari prin [Legea nr. 180/2002](#), cu modificarile si completarile ulterioare.

CAP. IX

Dispozitii tranzitorii si finale

ART. 58

(1) Institutiile administratiei publice locale ori centrale sau orice alte societati de stat, care detin in proprietate apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta in cladirile de locuinte, au aceleasi drepturi si obligatii ca oricare alt proprietar din condominiu si au obligatia sa mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociatia de proprietari.

(2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriasul, indiferent de statutul locuintei, precum si nerespectarea obligatiilor contractuale de catre chirias nu absolve proprietarul de la obligatiile sale fata de asociatia de proprietari prevazute in prezenta lege.

ART. 59

In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, Ministerul Internelor si Reformei Administrative, impreuna cu Ministerul Economiei si Finantelor, Ministerul Muncii, Familiei si Egalitatii de Sanse, Ministerul Transporturilor si Ministerul Justitiei vor elabora si supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere in aplicare a prevederilor acesteia.

ART. 60([INTRAT IN VIGOARE LEGE 230/2007](#))

Prezenta lege intra in vigoare la 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

ART. 61([INTRAT IN VIGOARE HOT. 1588/2007](#))([IN LEGATURA CU REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 1 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 2 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 3 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 4 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 5 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 6 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 7 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 8 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 9 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 10 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 11 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 12 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 13 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 14 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 15 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 16 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 17 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 18 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 19 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 20 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 21 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 22 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 23 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 24 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 25 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 26 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 27 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 28 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 29 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 30 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 31 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 35 LEGE 114/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 36 LEGE 114/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 64 LEGE 114/1996](#))([IN LEGATURA CU Art. 69 LEGE 114/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 1 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 2 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 3 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 4 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 5 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 6 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Cap. 7 REG. 0/1996](#))([IN LEGATURA CU Anexa 2 LEGE 114/1996](#))

La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga: art. 35 alin. 3, art. 35¹, art. 36, art. 64, art. 69 si anexa nr. 2 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificarile si completarile ulterioare, [Ordonanta Guvernului nr. 85/2001](#) privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 554 din 1 septembrie 2001, aprobata cu modificari prin [Legea nr. 234/2002](#), precum si orice alte dispozitii contrare.

Aceasta lege a fost adoptata de Parlamentul Romaniei, in conditiile art. 77 alin. (2), cu respectarea prevederilor art. 75 si ale art. 76 alin. (1) din Constitutia Romaniei, republicata.

PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR

BOGDAN OLTEANU

PRESEDINTELE SENATULUI

NICOLAE VACAROIU

Bucuresti, 6 iulie 2007.

Nr. 230.

HOTARARE nr. 1.588 din 19 decembrie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

EMITENT: GUVERNUL;

PUBLICAT IN: MONITORUL OFICIAL nr. 43 din 18 ianuarie 2008;

In temeiul art. 108 din Constitutia Romaniei, republicata, si al [art. 59 din Legea nr. 230/2007](#) privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari,

Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

ART. 1

Se aproba Normele metodologice de aplicare a [Legii nr. 230/2007](#) privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, prevazute in anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

ART. 2

La data intrarii in vigoare a prezentei hotarari se abroga [Hotararea Guvernului nr. 400/2003](#) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 311 din 8 mai 2003, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si orice alte dispozitii contrare.

PRIM-MINISTRU

CALIN POPESCU-TARICEANU

Contrasemneaza:

Ministrul internelor

si reformei administrative,

Cristian David

Ministrul muncii, familiei

si egalitatii de sanse,

Paul Pacuraru

Ministrul dezvoltarii,

lucrarilor publice si locuintelor,

Laszlo Borbely

p. Ministrul economiei

si finantelor,

Catalin Doica,

secretar de stat

Bucuresti, 19 decembrie 2007.

Nr. 1.588.

ANEXA

NORME METODOLOGICE

de aplicare a [Legii nr. 230/2007](#) privind infiintarea,

organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

CAP. I

Dispozitii generale

ART. 1

Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispozitia asociatiilor de proprietari si a autoritatilor administratiei publice centrale si locale a cadrului general pentru infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, exploatarea si administrarea cladirilor-blocuri de locuinte-condominii, precum si exercitarea controlului financiar-contabil si de gestiune asupra activitatii asociatiilor de proprietari, in aplicarea prevederilor [Legii nr. 230/2007](#) privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

ART. 2

(1) In scopul reprezentarii si sustinerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate in proprietate comuna indiviza din cladirea ce alcatuieste un condominiu, proprietarii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta se pot constitui in asociatii de proprietari.

(2) Asociatia de proprietari este forma de asociere autonoma, de organizare si de reprezentare a intereselor comune a majoritatii proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridica, fara scop patrimonial, infiintata in conditiile prevazute de lege.

(3) Pentru promovarea valorilor civice ale democratiei si statului de drept si pentru reprezentarea la nivel local si national, asociatiile de proprietari se pot asocia in federatii, uniuni, ligi ale asociatiilor de proprietari din municipii, orase sau judete, respectiv la nivel national, in conditiile prevazute de lege.

ART. 3

Proprietarii din asociatiile de locatari din cladirile ale caror apartamente au fost dobandite in proprietate in conditiile legii si care nu s-au organizat in asociatii de proprietari vor lua masurile prevazute de prezentele norme metodologice pentru constituirea in asociatii de proprietari, potrivit prevederilor [Legii nr. 230/2007](#).

CAP. II

Infiintarea, organizarea, functionarea si administrarea asociatiei de proprietari

ART. 4

Asociatia de proprietari se infiinteaza prin acordul scris a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cadrul aceluiasi condominiu cu cel putin 3 proprietari. Acordul se consemneaza intr-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere, potrivit [art. 5 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#). Tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, va contine, in mod obligatoriu, urmatoarele: numele si prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria si numarul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimarii vointei de asociere si semnatura.

ART. 5

(1) In cladirile de locuinte cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson ori scara in parte numai in conditiile in care nu exista o proprietate comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor care nu poate fi delimitata.

(2) Asociatiile de proprietari la nivel de scari sau tronsoane de cladire se pot constitui prin hotarare a adunarii generale si cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectiva a partilor de proprietate comuna care se preiau in administrare de respectiva asociatie de proprietari si cu privire la obligatiile si drepturile legale care vor continua sa ramana in sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Prin acordul de asociere pe scara sau tronson se reglementeaza si raporturile cu celelalte asociatii de proprietari constituite in cladire, pe scara sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcarii tehnice a consumurilor si repartizarea cheltuielilor comune, precum si la modalitatea acestei defalcari/repartizari. Daca este necesar, se solicita avizul furnizorilor de servicii implicati cu privire la posibilitatile tehnice de furnizare independenta a utilitatilor pe tronsoane sau pe scari, precum si pentru realizarea bransamentelor.

ART. 6

(1) Anterior adunarii generale de constituire, proprietarii din cladirile cu mai multe apartamente se pot intruni pentru a hotari cu privire la infiintarea asociatiei de proprietari sau la transformarea asociatiei de locatari in asociatie de proprietari. Totodata, vor hotari si cu privire la persoana fizica sau juridica insarcinata cu intocmirea acordului de asociere si a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora si la data de convocare a adunarii de constituire. Hotararea proprietarilor se consemneaza intr-un proces-verbal care se semneaza de toti cei prezenti.

(2) Cu cel putin 10 zile inaintea datei fixate pentru adunarea generala de constituire proprietarii se convoaca prin afisare intr-un loc vizibil.

(3) Adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari este legal intrunita in cvorumul prevazut la [art. 5 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#).

(4) Acordul privind infiintarea asociatiei de proprietari se obtine cu votul a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cadrul cladirii, scarii sau tronsonului respectiv, dupa caz.

(5) Daca nu este intrunit cvorumul prevazut la [art. 5 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#), o noua convocare va avea loc, dupa cel putin 5 zile de la data primei convocari. In cazul in care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, dupa cel putin 5 zile de la data celei de-a doua convocari. Dupa a treia convocare a adunarii generale de constituire, acordul de asociere se considera realizat, sub conditia exprimarii vointei de asociere, consemnata in tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor.

(6) In adunarea generala de constituire se prezinta si se adopta statutul asociatiei de proprietari, in care se vor cuprinde precizari cu privire la:

- a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;
- b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;
- c) mijloacele materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; structura veniturilor si a cheltuielilor;
- d) membrii asociatiei de proprietari, drepturile si obligatiile acestora;
- e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- g) conditiile in care se dizolva asociatia de proprietari;
- h) dispozitii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relatiile contractuale, penalizarile, cazurile de urgenta in care se permite accesul in apartament sau in spatiul sau al unui delegat al asociatiei.
- i) posibilitatea asigurarii, dupa caz, a unui spatiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfasura serviciul de administrare si in care pot fi pastrate in siguranta documentele asociatiei.

ART. 7

(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza intr-un proces-verbal al adunarii generale de constituire, intocmit in doua exemplare originale, semnate de toti proprietarii care si-au dat consimtamantul.

(2) Proprietarii isi dau consimtamantul, de regula, in adunarea de constituire; in cazul proprietarilor absenti, consimtamantul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (1), in termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

(3) In cazul in care un proprietar se afla in imposibilitatea de a semna, se va consemna ca acesta si-a dat consimtamantul si se va face mentiune despre cauza acestei imposibilitati.

ART. 8

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

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

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

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

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

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

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

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

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

(5) Încheierea se da fără citirea părților și este executorie.

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

ART. 9

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități.

ART. 10

Înscrierea în cartea funciara a proprietății individuale și a condominiului se face potrivit dispozițiilor legale în materie.

ART. 11

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecatorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atribuțiile de identificare.

ART. 12

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

A. Drepturi:

- a) sa participe, cu drept de vot, la adunarea generala a asociatiei de proprietari;
- b) sa isi inscrie candidatura, sa candideze, sa aleaga si sa fie alesi in structura organizatorica a asociatiei de proprietari, daca au capacitatea deplina de exercitiu;
- c) sa cunoasca toate aspectele ce tin de activitatea asociatiei si sa aiba acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- d) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si, eventual, sa o conteste la presedintele asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata. Presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa raspunda la contestatie in termen de 7 zile;
- e) sa foloseasca partile comune de constructii si instalatii ale condominiului conform destinatiei pentru care au fost construite;
- f) sa isi inchirieze proprietatea, fara a fi afectate exercitarea drepturilor si indeplinirea responsabilitatilor legate de asociatia de proprietari.

B. Obligatii:

- a) sa mentina in bune conditii proprietatea individuala, apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala al celorlalti proprietari din condominiu;
- b) sa accepte accesul in apartamentul sau in spatiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociatiei, atunci cand este necesar si justificat sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu. Fac exceptie cazurile de urgenta, cand accesul se poate face fara preaviz, conform prevederilor din statutul asociatiei de proprietari;
- c) sa contribuie la constituirea mijloacelor banesti si materiale ale asociatiei de proprietari si sa achite in termenul stabilit cota de contributie care le revine in cadrul cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- d) sa ia masuri, in cadrul asociatiei, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termica, precum si pentru cresterea performantei energetice a cladirii, dupa caz, potrivit prevederilor legale, si sa achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura interventiilor, se va avea in vedere mentinerea aspectului armonios si unitar al intregii cladiri. In cladirile afectate de seisme, proprietarii au obligatia de a lua de urgenta masuri pentru consolidare, conform prevederilor legale in vigoare; lucrarile de reparatii, interventii etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;
- e) sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii, daca ei sau alte persoane care actioneaza in numele lor au provocat daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spatiu;
- f) la instrainarea proprietatii, sa transmita toate obligatiile catre dobanditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plata catre asociatia de proprietari existente la data tranzactiei, precum si orice alte informatii relevante sau avand consecinte asupra drepturilor si obligatiilor privitoare la proprietatea care este instrainata;
- g) la dobandirea proprietatii, sa depuna in copie, la asociatie, actul de proprietate;
- h) sa modifice instalatiile de distributie a utilitatilor in interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai in conditiile legii, pe baza referatului tehnic de

specialitate emis de furnizorul utilitatii, in care se arata efectele modificarii instalatiei respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotari asupra efectuarii modificarii. In cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat;

i) nu pot ocupa functii in comitetul executiv si in comisia de cenzori membri avand grade de rudenie, pana la gradul al 4-lea inclusiv.

ART. 13

(1) Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari proprietatii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de catre autoritatea publica locala a modificarilor constructiei, fara a pune in pericol integritatea structurala a cladirii sau a altor proprietati individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinatia proprietatii comune fara a obtine mai intai acceptul asociatiei de proprietari.

(3) Orice modificare a proprietatii individuale se va aduce la cunostinta asociatiei pentru inscrierea in jurnalul evenimentelor din cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie si a schitelor.

(4) Unitatile care au administrat cladirile si sunt detinatoare a cartii constructiei au obligatia de a o preda asociatiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai exista, sa o reconstituie pe cheltuiala proprie.

ART. 14

(1) Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari se intrunesc in adunari generale ordinare sau extraordinare.

(2) Adunarea generala ordinara are loc cel putin o data pe an, in primul trimestru. Convocarea se asigura de presedintele sau de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

(3) Pentru situatii speciale sau de maxima urgenta, adunarile generale extraordinare ale asociatiei de proprietari pot fi convocate oricand de comitetul executiv sau de cel putin 20% din numarul proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari.

(4) Proprietarii trebuie anuntati, prin afisare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra datei adunarii generale a asociatiei de proprietari cu cel putin 7 zile inainte ca aceasta sa aiba loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale.

(5) Adunarea generala a asociatiei de proprietari poate adopta hotarari, daca majoritatea proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari sunt prezenti personal sau prin reprezentant legal. Daca nu este intrunit cvorumul necesar de jumatate plus unu, adunarea va fi suspendata si reconvocata in termen de maximum 10 zile de la data primei convocari. La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora. Dovezi ale convocarii si reconvocarii constituie afisul de la avizier si tabelul nominal convocator cu semnaturi.

ART. 15

Adunarea generala a asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a) alege si revoca din functie presedintele, membrii comitetului executiv si cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociatiei de proprietari;
- b) adopta, modifica sau revoca hotarari;
- c) adopta si modifica bugetul de venituri si cheltuieli;
- d) mandateaza comitetul executiv, reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari, pentru angajarea si eliberarea din functie a persoanei care ocupa functia de administrator al imobilului sau a altor angajati ori prestatori, in scopul administrarii si buneii functionari a cladirii;
- e) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociati.

ART. 16

Comitetul executiv, format dintr-un numar impar de membri alesi de adunarea generala, reprezinta asociatia de proprietari in administrarea si exploatarea cladirii, cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietatile individuale, apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta. Presedintele asociatiei de proprietari este si presedinte al comitetului executiv.

ART. 17

(1) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a) duce la indeplinire hotararile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere ale asociatiei de proprietari;
- b) emite, daca este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la indeplinire a hotararilor adunarilor generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea asociatiei de proprietari;
- c) intocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregateste desfasurarea adunarilor generale;**
- d) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietatii comune, in conformitate cu actele normative in vigoare;**
- e) intocmeste sau propune planuri de masuri si activitati, conform cu responsabilitatile ce le revin, si urmareste realizarea lor;
- f) supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul asociatiei de proprietari, in mod special situatia incasarilor si a platilor lunare;
- g) pentru realizarea scopului si a activitatilor asociatiei de proprietari, angajeaza si demite personalul necesar, incheie si reziliaza contracte cu persoane fizice/juridice;
- h) isi asuma obligatii, in numele asociatiei de proprietari sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, privind interesele legate de cladire;
- i) initiaza sau apara in procese, in numele asociatiei de proprietari sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, interesele legate de cladire;

j) stabileste sistemul propriu de penalizari al asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizeaza documentele asociatiei de proprietari;

l) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;

m) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;

n) gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;

o) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale;

p) aproba lunar lista cu cotele de contributie la plata cheltuielilor asociatiei de proprietari, conform hotararii adunarii generale;

r) stabileste cotele de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul in cladire si pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe luna; stabileste perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriasii, pot solicita in scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana si care trebuie sa fie de cel putin 15 zile pe luna, conform hotararii adunarii generale;

s) analizeaza problemele ridicate de membrii asociatiei de proprietari si ia masuri pentru rezolvarea acestora, conform hotararii adunarii generale;

s) ia toate masurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei in care se efectueaza reparatii la partile comune, urmand ca sumele aferente reparatiilor respective sa fie suportate de toti proprietarii, proportional cu cota indiviza.

(2) Sedintele comitetului executiv se desfasoara lunar si sunt legal intrunite daca jumatate plus unu din numarul membrilor sai sunt prezenti. Sedintele comitetului executiv pot fi convocate de presedintele asociatiei de proprietari sau de jumatate plus unu din numarul membrilor sai.

(3) Deciziile comitetului executiv se consemneaza in registrul de decizii al comitetului executiv si se afiseaza la avizier.

(4) Dupa aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli, comitetul executiv va urmari derularea acestuia in conditiile legii.

(5) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru indeplinirea atributiilor ce ii revin si adopta decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizatiilor, remuneratiilor si al eventualelor premieri care se acorda personalului incadrat cu contract individual de munca sau in baza unei conventii civile de prestari de servicii, in limita bugetului aprobat de adunarea generala.

(6) Comitetul executiv angajeaza sau demite personalul, incheie sau reziliaza contracte in ceea ce priveste activitatea de administrare si intretinere a cladirii, a partilor comune de constructii/a instalatiilor, precum si pentru alte activitati conforme cu scopul asociatiei de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, ingrijire, mecanica, instalatii etc. Angajarea personalului necesar asociatiei de proprietari se face de catre comitetul executiv, reprezentat de presedinte, in conformitate cu prevederile legislatiei specifice in vigoare.

(7) Comitetul executiv decide asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari care desfasoara activitati lucrative folositoare acesteia, in limita bugetului de venituri si cheltuieli adoptat de adunarea generala a proprietarilor, potrivit [art. 35 alin. \(5\) din Legea nr. 230/2007](#).

(8) Comitetul executiv preia toate obligatiile si raspunerile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme metodologice pe perioada cat asociatia nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

(9) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv presedintele asociatiei de proprietari, raspund, personal sau solidar, dupa caz, in fata legii si a proprietarilor, pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART. 18

(1) Presedintele asociatiei de proprietari este fie candidatul care a obtinut cel mai mare numar de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin vointa sa si a majoritatii proprietarilor in cadrul adunarii generale.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor angajate de aceasta si isi asuma obligatii in numele acesteia.

(3) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in relatiile cu tertii, inclusiv in actiunile initiate de asociatie impotriva unui proprietar care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarare a adunarii generale a proprietarilor.

(4) Presedintele asociatiei de proprietari urmareste indeplinirea obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor si punerea in aplicare a deciziilor comitetului executiv.

(5) Presedintele asociatiei de proprietari pastreaza si urmareste tinerea la zi a cartii tehnice a constructiei, precum si a celorlalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari.

(6) Stampila asociatiei de proprietari se pastreaza si se foloseste numai de catre presedinte sau de vicepresedinte.

(7) In cazul in care presedintele se afla in imposibilitatea de a-si exercita atributiile, acestea vor fi indeplinite de catre un vicepresedinte, numit de presedintele asociatiei de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmand ca in termen de 90 de zile de la data cand s-a constatat indisponibilitatea sa fie convocata o adunare generala pentru a alege un nou presedinte.

(8) Presedintele asociatiei de proprietari poate fi remunerat, pe baza de contract de mandat, potrivit [art. 32 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#), in limitele bugetului de venituri si cheltuieli aprobat prin hotarare a adunarii generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

ART. 19

(1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmareste si asigura respectarea legalitatii in administrarea bunurilor materiale si a fondurilor financiare ale asociatiei de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formata dintr-un numar impar de membri, care trebuie sa aiba cel putin studii medii.

(3) Daca dintre membrii asociatiei de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generala va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociatiei de proprietari, persoana fizica ori juridica de specialitate, pe baza de contract sau conventie de prestari de servicii.

(4) Cenzorii alesi ai asociatiei de proprietari pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

(5) Cenzorul angajat sau contractat din afara asociatiei de proprietari poate fi remunerat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

(6) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociatiei de proprietari raspund, personal sau solidar, in fata legii si a proprietarilor pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART. 20

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociatiei de proprietari are, in principal, urmatoarele atributii:

- a) verifica legalitatea actelor si documentelor, a hotararilor, deciziilor, regulilor si a regulamentelor;
- b) verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli;
- c) verifica gestiunea financiar-contabila;
- d) cel putin o data pe an, intocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand masuri.

ART. 21

(1) Asociatiile de proprietari au obligatia sa organizeze si sa conduca contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in partida dubla sau in partida simpla, prin optiune, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(2) Asociatiile de proprietari organizeaza si conduc contabilitatea in conformitate cu reglementarile contabile pentru persoanele juridice fara scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei si finantelor.

(3) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla vor depune la compartimentele specializate in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situatia soldurilor elementelor de activ si pasiv, intocmita potrivit ordinului ministrului economiei si finantelor, pana la data de 1 martie pentru situatia existenta la 31 decembrie si pana la data de 1 septembrie pentru situatia existenta la 30 iunie. Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida dubla vor depune bilant contabil, conform prevederilor legale.

ART. 22

(1) Activitatea de administrare a condominiului include activitati de administrare tehnica, de contabilitate si casierie.

(2) Asociatia de proprietari angajeaza persoane fizice atestate pentru functia de administrator sau incheie contracte cu persoane juridice specializate si autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrarii, intretinerii, investitiilor si reparatiilor asupra proprietatii comune.

(3) Pentru a fi autorizate de catre autoritatile administratiei publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

a) sa aiba ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari ori ca activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract;

b) sa aiba angajate persoane atestate in conditiile prezentelor norme metodologice;

c) sa dovedeasca ca au bonitate financiara.

(4) Administratorii trebuie sa prezinte garantii morale, materiale si profesionale acceptate de comitetul executiv al asociatiei de proprietari a cladirii pe care urmeaza sa o administreze.

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

a) prestarea serviciilor conform atributiilor, obligatiilor si responsabilitatilor atribuite de comitetul executiv, in conditiile legislatiei in vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti, daca nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;

d) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comuna;

e) gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatile publice. Obligatiile cetatenesti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generala;

f) indeplinirea oricaror alte obligatii expres prevazute de lege, precum si a celor stabilite prin contractul incheiat cu asociatia de proprietari.

(6) Contabilul raspunde de organizarea si conducerea contabilitatii, in conditiile legii. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla, administratorii de imobile pot cumula si functia de contabil.

(7) Administratorul care indeplineste si functia de contabil in partida simpla are obligatia sa intocmeasca si sa completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidenta fondului de reparatii, registrul pentru evidenta fondului de rulment, registrul pentru evidenta sumelor speciale, registrul pentru evidenta fondului de penalizari, precum si alte formulare specifice activitatii de contabilitate, prevazute prin ordin al ministrului economiei si finantelor.

(8) In situatia in care asociatia de proprietari angajeaza un casier, acesta raspunde de efectuarea operatiunilor de incasari si plati in numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operatiunilor de casa. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla, administratorii de imobile pot cumula si functia de casier. Pentru incasarile in numerar, asociatia de proprietari are obligatia sa emita chitante care vor cuprinde obligatoriu urmatoarele date: numarul de ordine, in baza unei serii, care identifica chitanta in mod unic; data emiterii facturii;

denumirea/numele, adresa si codul de inregistrare fiscala ale asociatiei de proprietari pentru care se emite chitanta.

(9) Pentru lucrarile privind proprietatea comuna, administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, supune spre analiza, selectie de oferte si aprobare comitetului executiv al asociatiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerintele, in vederea executarii lucrarilor, conform legislatiei in vigoare, potrivit [art. 37 din Legea nr. 230/2007](#). In caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plata.

ART. 23

Spatiile din proprietatea comuna pot fi utilizate de catre terti, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majoritatii proprietarilor membri ai asociatiei si al proprietarilor direct afectati de vecinatate, in baza unui contract de inchiriere, de folosinta sau de concesiune, potrivit [art. 39 din Legea nr. 230/2007](#).

ART. 24

(1) In scopul asigurarii fondurilor necesare pentru plati curente, asociatia de proprietari stabileste cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regula, fondul de rulment se dimensioneaza astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare inregistrate de asociatia de proprietari in anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar in cazurile asociatiilor de proprietari nou-infiintate, prin constatarea si insusirea experientei in domeniu a unor asociatii de proprietari echivalente ca marime.

(2) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipata a cotei ce revine fiecarui proprietar, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, iar reintregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afisate pe lista de plata. Pentru incasarea fondului de rulment, casierul asociatiei de proprietari elibereaza chitanta personalizata separata.

(3) In situatiile in care, prin contractul de inchiriere incheiat cu proprietarul, chiriasul se obliga sa participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului in care locuieste, acesta va participa si la formarea fondului de rulment.

(4) Fondul de rulment incasat se poate restitui in situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosintei locuintei nu se stipuleaza altfel, precum si in situatiile in care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

(5) Asociatia de proprietari va constitui un fond pentru repararea partilor de constructii/instalatii aflate in proprietate comuna, fond cu perioada de folosire limitata, care va fi depus in contul asociatiei de proprietari si nu va putea fi folosit decat cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari, in conformitate cu bugetul de venituri si cheltuieli.

(6) Veniturile obtinute de asociatia de proprietari din activitati economice sau din alte activitati desfasurate se constituie ca fond special si se vor utiliza in exclusivitate pentru imbunatatirea confortului si eficientei condominiului, pentru intretinerea si repararea proprietatii comune, potrivit [art. 45 alin. \(3\) din Legea nr. 230/2007](#). In aceste venituri se cuprind si cele obtinute din inchirierea unor spatii aflate in proprietate comuna indiviza, a spatiilor pentru instalarea de reclame si pentru serviciul

de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum si alte venituri obtinute din orice sursa, in conditiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociatiei de proprietari, nu se platesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment si nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilitati. Acest fond va fi depus in contul asociatiei de proprietari si nu va putea fi folosit decat cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari, in conformitate cu bugetul de venituri si cheltuieli.

ART. 25

(1) Cotele de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de acestia, dupa caz, in termen de maximum 20 de zile de la data afisarii listei de plata, data care trebuie sa fie inscrisa in lista de plata respectiva. In vederea respectarii termenelor legale de plata a facturilor catre furnizorii de utilitati, administratorii au obligatia de a afisa lista de plata in termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin posta, certificata prin inscrisul de pe stampila postei, sau de la data confirmarii de primire, in cazul transmiterii facturii prin curier/delegat.

Asociatia de proprietari poate calcula si percepe penalizari de intarziere pentru suma neachitata, in conditiile stabilite si aprobate de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, in limitele stabilite de [art. 49 alin. \(1\) din Legea nr. 230/2007](#). Suma acestora nu poate depasi suma cotei restante la care s-a aplicat.

(2) Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de intarziere vor face obiectul fondului de penalitati al asociatiei de proprietari si se vor utiliza numai pentru plata penalizarilor impuse asociatiei de proprietari de catre terti si pentru cheltuieli de reparatii ale proprietatii comune sau pentru alte cheltuieli de natura administrativa.

(3) Daca tertii impun penalitati asociatiei de proprietari pentru intarzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

a) restantierii la cotele de intretinere, proportional cu cuantumul restantelor;

b) persoana imputernicita sa achite facturile, daca a intarziat plata facturilor la termen.

ART. 26

Asociatia de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si a altor spatii proprietati individuale ale proprietarilor din condominiu, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

ART. 27

Privilegiul imobiliar se inscrie in partea a III-a a Cartii funciare, conform procedurii publicitatii imobiliare prevazute in titlul II din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, si in Regulamentul de organizare si functionare a birourilor de cadastru si publicitate imobiliara, aprobat prin [Ordinul directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara nr. 633/2006](#), cu modificarile ulterioare.

ART. 28

(1) Privilegiul imobiliar se inscrie la cererea presedintelui asociatiei de proprietari.

(2) Cererea se adreseaza biroului de cadastru si publicitate imobiliara in a carui circumscriptie este situat imobilul si va cuprinde numele, prenumele/denumirea si domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul inscrierii, indicarea actului sau a actelor in masura sa justifice cererea, localitatea in care este situat imobilul, numarul cadastral al imobilului si numarul de carte funciara, dupa caz.

(3) In cazul in care nu exista deschisa carte funciara pentru imobilul asupra caruia se solicita inscrierea privilegiului, se va face mentiune despre aceasta in cerere, urmand ca privilegiul sa fie in scris in vechile registre de publicitate imobiliara, in conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicata.

(4) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizata a extrasului de pe listele lunare de plata a cotelor de contributie, din care rezulta suma datorata.

(5) Cererea si extrasele de pe listele de plata, prevazute la alin. (4), vor purta stampila asociatiei de proprietari si, dupa caz, semnatura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a presedintelui asociatiei, cu precizarea numelui si prenumelui acestora.

ART. 29

Privilegiul imobiliar prevazut la art. 26 este opozabil celorlalti creditori numai de la data indeplinirii formalitatilor de publicitate imobiliara.

ART. 30

Privilegiul imobiliar se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitantei ori a altui in scris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

ART. 31

Executarea silita a privilegiului imobiliar prevazut la art. 26 se va efectua numai in temeiul unei hotarari judecatoresti.

CAP. III

SECTIUNEA 1

Repartizarea cheltuielilor rezultate din intretinerea, repararea si exploatarea condominiilor

ART. 32

(1) Toti proprietarii au obligatia sa plateasca lunar, conform listei de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari, in avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contributie ce le revine la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociatia de proprietari.

(2) Repartizarea cheltuielilor sau a obligatiilor financiare pe fiecare proprietate individuala revine administratorului, in cadrul contractului incheiat cu reprezentantul asociatiei de proprietari a condominiului. **Lista de plata se semneaza de administrator si de un membru al comisiei de cenzori si se aproba de presedinte prin semnatura si aplicarea stampilei asociatiei, persoanele semnatare certificand si raspunzand de corectitudinea listei de plata.**

(3) Niciun proprietar de apartament sau de spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta nu va fi exceptat de la obligatia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renuntarii la folosirea unei parti din proprietatea comuna, a abandonarii apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta ori in alte situatii.

ART. 33

(1) Asociatiile de proprietari constituite in condominii cu mai multe scari pot sa isi monteze contoare de apa pe fiecare scara in parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile inregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scara. Diferentele fata de consumul inregistrat de contorul de bransament se repartizeaza fiecărei scari in cote-parti egale, in baza conventiei scrise dintre asociatiile de proprietari infiintate pe scari sau tronsoane de cladire. Consumurile inregistrate de contoarele montate in aval de contorul de bransament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului si nu determina obligatii ale asociatiei de proprietari catre furnizorul serviciului respectiv.

(2) Asociatiile de proprietari carora li se factureaza consumul in sistem pausal au obligatia sa declare la furnizorii de servicii, in scris, cu numele reprezentantului in clar si cu aplicarea stampilei asociatiei de proprietari, pe propria raspundere, numarul mediu de persoane, ori de cate ori se produce o modificare a acestuia.

(3) Asociatiile de proprietari care au in componenta cel putin doua scari sau tronsoane de cladire dotate cu contor de bransament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa calda si/sau energia termica pentru incalzirea apartamentelor si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta pe scari sau tronsoane de cladire, in functie de indicatiile contoarelor de bransament. Dupa aceasta repartizare, pentru lista de plata aferenta fiecărei scari sau fiecarui tronson de cladire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament si spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta se face conform prevederilor [art. 47 lit. a\)-c\) din Legea nr. 230/2007](#).

SECTIUNEA a 2-a

Repartizarea cheltuielilor pe numar de persoane

ART. 34

Cheltuielile care sunt determinate de numarul persoanelor care locuiesc in condominiu si nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de masura se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc sau desfasoara activitati in cladire in luna pentru care se calculeaza lista de plata si reprezinta cheltuielile asociatiei pentru: apa rece, calda si canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrica utilizata pentru functionarea instalatiilor comune; colectarea deseurilor menajere, vidanjare.

ART. 35

Prin hotarare a adunarii generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin. De asemenea, in cazul cladirilor care au amplasate la etajele superioare bai, spalatorii, uscatorii, prin hotarare a adunarii generale, persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol,

demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin pot sa fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, in baza unor angajamente personale, date in scris catre asociatia de proprietari de catre persoanele care nu folosesc spatiile de la etajele superioare.

ART. 36

(1) In cladirile in care consumul de gaze naturale pentru bucatarii si spalatorii se inregistreaza prin acelasi aparat care masoara si consumul aferent incalzirii, se stabileste consumul aferent bucatariilor si spalatoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislatiei in vigoare.

(2) Pentru repartizarea valorii consumului de apa calda menajera pe apartamente si spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta la cladirile cu centrala termica proprie, asociatia de proprietari poate monta un contor pe instalatia de apa calda, astfel incat acesta sa inregistreze consumul de apa calda menajera din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, in lipsa unui contor care sa inregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determina pe baza unor bareme stabilite potrivit legislatiei in vigoare.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru incalzire la cladirile cu centrala termica proprie, in situatiile in care nu exista aparate de masura a consumului respectiv, se determina scazand din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa calda si bucatarii conform prevederilor de la alin. (1) si (2).

ART. 37

(1) Cheltuielile care sunt determinate de numarul persoanelor care locuiesc in condominiu si nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de masura se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc sau desfasoara activitati in cladire in luna pentru care se calculeaza lista de plata si reprezinta cheltuielile asociatiei pentru: apa si canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere si a hranei; energia electrica utilizata pentru functionarea instalatiilor comune; colectarea deseurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabileste printr-o conventie aprobata de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

(2) Conventia prevazuta are durata nedeterminata, fiind valabila pe toata perioada activitatii desfasurate de detinatorii prevazuti la alin. (1), si se actualizeaza periodic, in functie de elementele noi care intervin, in functie de numarul persoanelor care desfasoara zilnic activitati in spatiul sau apartamentul respectiv, de numarul mediu zilnic de clienti si de obiectul de activitate. Numarul acestora se stabileste de detinatorul spatiului si se certifica de comitetul executiv al asociatiei de proprietari. Acest numar se utilizeaza pentru calculul cheltuielilor pe persoana aferente spatiului respectiv.

(3) Conventia precizeaza contributia proprietarului la cheltuielile asociatiei de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi inregistrate distinct pe fiecare proprietate in cauza si care sunt determinate de activitatea desfasurata.

(4) Conventia completeaza obligatiile proprietarului fata de cheltuielile din cadrul asociatiei de proprietari mentionate la [art. 47 din Legea nr. 230/2007](#) lit. b)-f).

(5) In situatia in care, la notificarea scrisa din partea asociatiei de proprietari, proprietarii spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din condominiu refuza incheierea conventiei, sunt aplicabile criteriile stabilite si adoptate in acest sens de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari prin decizie scrisa si in baza constatarilor vizuale cu privire la activitatea desfasurata din punct de vedere al numarului de persoane angajate si al numarului de clienti.

(6) In situatia in care, la notificarea scrisa a proprietarului, conducerea asociatiei de proprietari refuza incheierea conventiei, este aplicabil criteriul prevazut la [art. 47 lit. a\) sau b\) din Legea nr. 230/2007](#), dupa caz, cu obligatia proprietarului de a declara, in scris, numarul persoanelor angajate sau care desfasoara activitati in spatiul sau.

ART. 38

(1) In lipsa contoarelor de inregistrare a consumului de apa la bransament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe baza de bareme pe fiecare tip de consumator in parte.

(2) In cazurile in care condominiul dispune numai de dusuri si bai comune care deserveasc apartamentele/spatiile, cheltuielile se repartizeaza pe fiecare proprietar in raport cu numarul persoanelor care locuiesc curent in cladire, aferent fiecarui apartament/spatiu.

(3) In cazul in care nu se pot separa, prin masurare, consumurile de energie electrica la partile comune ale cladirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizeaza conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun si pentru detinatorii de apartamente, tinandu-se seama de consumatorii electrici existenti, iar cheltuielile aferente partilor de folosinta comuna se repartizeaza pe fiecare proprietar proportional cu numarul de persoane care locuiesc in condominiu, conform cu legislatia in vigoare.

SECTIUNEA a 3-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

ART. 39

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezinta cheltuielile asociatiei pentru: apa rece si canalizare; apa calda menajera; energia termica, combustibilul si apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; incalzirea apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizeaza in functie de indexul contoarelor individuale sau in functie de alte criterii in baza carora se pot individualiza consumurile.

ART. 40

(1) Daca sunt intrunite conditiile prevazute in actele normative in vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apa sau incalzire, atunci repartizarea acestor utilitati se stabileste prin decizie a comitetului executiv al asociatiei de proprietari, printr-un

regulament propriu care trebuie sa cuprinda prevederi cu privire la modul de citire, de calcul si de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Daca toate proprietatile individuale din condominiu au sisteme proprii de inregistrare a consumurilor, asociatia de proprietari poate stabili modul de plata a cheltuielilor pe baza de conventie cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, incheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. In toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scuteste niciun proprietar de la plata contributiei la cheltuielile comune.

ART. 41

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizeaza in functie de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice si metodologiei elaborate de Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilitati Publice.

(2) In cazul distributiei orizontale a energiei termice pentru incalzire, diferenta dintre consumul inregistrat de contorul montat la bransament si suma consumurilor inregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezinta consum comun si se repartizeaza proportional cu cota indiviza.

ART. 42

(1) Asociatiile de proprietari vor evidentia cheltuielile cu energia termica pentru incalzire si apa calda menajera, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afisat impreuna cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de intretinere.

(2) In borderoul prevazut la alin. (1) se vor inscrie obligatiile de plata a energiei termice consumate pentru incalzire si prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, asa cum rezulta din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termica, si separat quantumul ajutorului social aprobat in conformitate cu [Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 107/2006](#) pentru modificarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru incalzirea locuintei, precum si a unor facilitati populatiei pentru plata energiei termice, aprobata prin [Legea nr. 116/2007](#).

(3) La primirea borderoului cuprinzand ajutoarele de caldura pe beneficiari se vor mentiona pe chitante aceste sume, beneficiarii urmand sa achite diferenta dintre cota de intretinere afisata pe lista de plata si ajutorul social.

SECTIUNEA a 4-a

Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviza de proprietate

ART. 43

Cheltuielile pe cota-parte indiviza de proprietate, in functie de suprafata utila a apartamentelor si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, reprezinta cheltuielile efectuate pentru administrarea, intretinerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor de constructii si instalatii din condominiu aflate in proprietate comuna.

ART. 44

(1) Cheltuielile pe cota-parte indiviza de proprietate reprezinta cheltuielile asociatiei cu privire la proprietatea comuna, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrari de intretinere, service, reparatii si, dupa caz, de consolidare, reabilitare, eficienta energetica, modernizare la partile de constructii si instalatii aflate in si pe proprietatea comuna, astfel cum este descrisa in cartea tehnica a constructiei si in acordul de asociere: subsolul; conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, incalzire, energie electrica; casa scarii; podul; spalatoria; uscatoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalatie de pe proprietatea comuna; centrala termica proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deseurilor menajere; structura de rezistenta; fatadele; acoperisul si altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociatiei: salarii sau remuneratii pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curatenie etc.; indemnizatii acordate membrilor asociatiei de proprietari ori persoanelor alese: presedintele, membrii comitetului executiv si ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polite de asigurari; alte servicii administrative catre proprietatea comuna.

(2) Daca facturarea serviciilor publice de utilitati este individuala, pentru consumurile de pe spatiile comune furnizorii vor incheia contracte de furnizare cu asociatia de proprietari, in conditiile stabilite de comun acord.

ART. 45

Cheltuielile pe cota-parte indiviza de proprietate se repartizeaza proportional cu cota-parte indiviza de proprietate din proprietatea comuna a fiecarui proprietar, calculata in functie de suprafatele utile ale tuturor apartamentelor si ale spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta. Cota-parte indiviza de proprietate din proprietatea comuna a fiecarui proprietar este inscrisa in acordul de asociere. Modificarile asupra cotei-parti indivize se consemneaza in acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

ART. 46

(1) Suprafata utila a apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta si cota-parte indiviza de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, dupa caz, contractul de vanzare-cumparare, fisa cadastrala, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire si contractul de schimb sau contractul de donatie si/sau cele determinate pe baza de masuratori si inscrise intr-o documentatie cadastrala receptionata de oficiul de cadastru si publicitate imobiliara competent.

(2) In cazul in care suma cotelor-parti indivize din actele de proprietate, care sunt fractiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cladirea/blocul care constituie condominiul, nu este egala cu 100, comitetul executiv al asociatiei de proprietari solicita intocmirea unei noi documentatii cadastrale, prin punerea la dispozitie a cartii tehnice a imobilului si cu respectarea prevederilor in vigoare cu privire la autorizarea, calitatea si siguranta constructiilor.

(3) Cota-parte indiviza de proprietate reprezinta raportul procentual dintre suprafata utila a apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decat aceea de

locuinta si suma suprafetelor utile ale tuturor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din condominiu.

ART. 47

Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru incalzire, in cazul in care nu exista aparate de masurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, inclusiv pentru proprietatea comuna aferenta acestora, se repartizeaza tuturor proprietarilor din cadrul asociatiei de proprietari proportional cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna, asa cum este inregistrata in acordul de asociere.

SECTIUNEA a 5-a

Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

ART. 48

Cheltuielile pe beneficiari reprezinta cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiaza in mod individual proprietarii, toti sau in parte, gestionate financiar prin intermediul asociatiei de proprietari.

ART. 49

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul si gestiunea consumurilor individuale de apa rece, apa calda, caldura, gaze, energie electrica, deseuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spatiilor comune - boxe, casa scarii, holuri, spatiu ghena, terasa etc.; gestiunea ajutoarelor banesti; gestiunea contractelor cu caracter individual; intretinerea interfonului si a partii de instalatie din interiorul apartamentului; verificarea metrologica a contoarelor individuale de energie termica, in cazul distributiei orizontale; reviziile instalatilor interioare de gaze, apa si incalzire; alte servicii individuale catre proprietari.

ART. 50

(1) Cheltuielile pe beneficiari se repartizeaza conform valorii care revine fiecarui beneficiar in cauza.

(2) Pentru proprietarii care beneficiaza de anumite servicii si determina consumuri suplimentare, in conditiile in care nu exista nicio interdictie legala in acest sens, calculul cotei de contributie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice in vigoare sau, in lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, in functie de cantitatea consumata.

SECTIUNEA a 6-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

ART. 51

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezinta cheltuielile asociatiei de proprietari pentru: incalzirea proprietatilor individuale - apartamente, spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta (energia termica sub forma de caldura; combustibilul si energia electrica pentru incalzire; salariu/remuneratie pentru fochist si echipament de lucru; costuri pentru functionarea instalatiilor de incalzire centrala).

ART. 52

(1) Cheltuielile cu consumurile comune de energie termica din spatiile aflate in proprietate comuna, si anume casa scarii, culoare, spalatorii, uscatorii, subsol, holuri si altele asemenea, se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza care ii revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este inregistrata in actul de proprietate sau cum a fost recalculata conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

(2) Pentru calculul cheltuielilor cu incalzirea spatiilor comune, precum si pentru alocarea, incasarea si plata sumelor aferente contractului individual de prestari de servicii energetice, societatea prestatoare poate incheia un contract de prestari de servicii cu asociatia de proprietari. Valoarea contractului se negociaza intre parti.

(3) Proprietarii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta deconectati de la sistemul de alimentare centralizata cu energie termica al cladirii au obligatia sa-si asigure o alta sursa de incalzire.

(4) Daca proprietarul unui apartament sau al unui spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta modifica suprafata echivalenta termic de incalzire din apartamentul sau din spatiul pe care il detine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru incalzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafetei utile luate in calcul, fara a modifica cota indiviza a apartamentului. Coeficientul se calculeaza conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilitati Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

SECTIUNEA a 7-a

Repartizarea cheltuielilor de alta natura

ART. 53

Cheltuielile de alta natura reprezinta cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate dupa criteriile prevazute la [art. 47 lit. a\)-c\) din Legea nr. 230/2007](#).

ART. 54

Cheltuielile de alta natura reprezinta cheltuielile asociatiei de proprietari pentru: lucrarile de intretinere, reparatii si inlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizeaza in raport cu numarul prizelor de televizoare aflate in locuinte si in spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in conditiile in care nu exista o hotarare a adunarii generale prin care sistemul de antena colectiva sa fie desfiintat sau casat; cutiile postale, cheile de la usa de intrare comuna in cladire, care se repartizeaza in raport cu numarul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea facandu-se in conformitate cu clauzele contractuale sau conform

modului de facturare; curatatul cosurilor de fum, care se repartizeaza fiecarui proprietar proportional cu numarul sobelor si al masinilor de gatit racordate la cosurile de fum ale cladirii.

ART. 55

Alte cheltuieli in cadrul asociatiei de proprietari se repartizeaza in conformitate cu normele si normativele avute in vedere la facturarea comuna a acestora si/sau in conformitate cu clauzele prevazute in contractele incheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

ART. 56

Cheltuielile privind serviciile pentru incalzirea centrala si prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate in exploatarea directa a asociatiei de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia pana la locul de consum, cheltuielile efectuate cu indepartarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru functionarea instalatiilor aferente si iluminatul incaperilor in care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru si protectie pentru fochistii care deservesc centralele termice, indemnizatiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contributiile catre bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru pastrarea curateniei in centralele termice, costul apei pentru umplerea instalatiei.

CAP. IV

Raportul dintre administratia publica locala si centrala si asociatiile de proprietari

ART. 57

Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti organizeaza compartimente specializate in scopul sprijinirii proprietarilor pentru infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si pentru realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin in administrarea imobilelor, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Compartimentele specializate infiintate in cadrul autoritatilor administratiei publice locale au in componenta specialisti in domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislatiei muncii si a raporturilor de munca.

ART. 58

(1) Persoanele fizice care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile sunt atestate de catre primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autoritatii administratiei publice locale, in baza unei hotarari a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calitatilor profesionale ale persoanelor care doresc sa practice activitatea de administrare a imobilelor la asociatiile de proprietari.

(3) Atestatul de administrator de imobil se elibereaza pentru o perioada nedeterminata si este valabil pe tot teritoriul Romaniei.

(4) Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de catre autoritatea administratiei publice locale care l-a eliberat, daca nu mai sunt indeplinite conditiile pentru exercitarea acestei activitati.

ART. 59

(1) Exercițarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile [art. 55 din Legea nr. 230/2007](#) de către organele competente potrivit legislației financiar-contabile.

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

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

CAP. V

Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 60

Până la elaborarea și aprobarea normelor privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, în cazul utilizării repartitoarelor de costuri, se aplică metodologiile însușite și aprobate de asociațiile de proprietari.

ART. 61

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

Ordonanța de urgență 97 din 14 iulie 2005 (OUG 97/2005)

privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români

Publicat în [Monitorul Oficial 641 din 20 iulie 2005 \(M. Of. 641/2005\)](#)

CAPITOLUL I Dispoziții generale

Art. 1. - Prezenta ordonanță de urgență constituie cadrul care reglementează evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, prin care se asigură realizarea raporturilor juridice dintre persoanele fizice, juridice și instituțiile statului de drept.

Art. 2. -

(1) Evidența cetățenilor români reprezintă un sistem național de înregistrare și actualizare a datelor cu caracter personal ale acestora, necesar cunoașterii populației, mișcării acesteia și comunicării de date, în interesul cetățenilor, al statului și al instituțiilor publice.

(2) Evidența cetățenilor români se ține după principiul locului de domiciliu al acestora, de către Ministerul Administrației și Internelor, prin Inspectoratul Național pentru Evidența Persoanelor, împreună cu serviciile publice comunitare de evidență a persoanelor, în Registrul permanent de evidență a populației din cadrul Sistemului național informatic de evidență a populației.

(3) Pentru cetatenii romani care au domiciliul in strainatate, evidenta acestora se tine dupa principiul ultimului domiciliu avut in tara si dupa resedinta declarata in Romania.

CAPITOLUL IV Domiciliul si resedinta

Art. 25. -

(1) Domiciliul unei persoane fizice este la adresa unde ea isi are locuinta statornica.

(2) Cetatenii romani au dreptul sa-si stabileasca sau sa-si schimbe, in mod liber, domiciliul ori resedinta, cu exceptia cazurilor expres prevazute de lege.

(3) Cetatenii romani nu pot avea in acelasi timp decat un singur domiciliu si/sau o singura resedinta. In cazul in care acestia detin mai multe locuinte, isi pot stabili domiciliul sau resedinta in oricare dintre ele

Art. 29. - Resedinta este adresa la care persoana fizica locuieste temporar mai mult de 15 zile, alta decat cea de domiciliu.

Art. 30. -

(1) Persoana care locuieste temporar, in mod neintrerupt, mai mult de 15 zile la o alta adresa decat cea de domiciliu este obligata sa solicite serviciului public comunitar de evidenta a persoanelor inscrierea in actul de identitate a mentiunii de stabilire a resedintei.

(2) Mentiunea de stabilire a resedintei se acorda pentru perioada solicitata, dar nu mai mare de un an, si are valabilitate pe timpul cat persoana locuieste in mod efectiv la adresa declarata ca resedinta. La expirarea acestui termen, persoana poate solicita inscrierea unei noi mentiuni de stabilire a resedintei.

Art. 31. -

(1) Pentru inscrierea resedintei solicitantul va completa cererea pentru stabilirea resedintei, pe care o va depune impreuna cu actul sau de identitate si cu documentele prevazute la art. 27.

(2) Se excepteaza de la obligatia prevazuta la alin. (1):

- a) persoana care locuieste la o alta adresa decat cea de domiciliu, in interesul serviciului sau in scop turistic;
- b) persoana internata intr-o unitate sanitara/medicala.

Art. 35. - Persoana care gazduieste o alta persoana, in mod neintrerupt, pe o perioada mai mare de 15 zile, cu exceptia situatiilor prevazute la art. 31 alin. (2) lit. a), are obligatia de a anunta politia sau serviciul public comunitar de evidenta a persoanelor de la locul unde este situat imobilul.

Art. 36. -

(1) Evidenta locatarilor prin cartea de imobil se tine in urmatoarele categorii de imobile care dispun de mai multe unitati locative, astfel cum acestea sunt definite de Legea locuintei [nr. 114/1996](#), republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

- a) destinate cazarii in comun;
- b) care servesc total sau partial ca locuinta.

(2) Dispozitiile alin. (1) nu sunt aplicabile locatarilor imobilelor situate in incinta unitatilor militare, a sediilor misiunilor diplomatice si a oficiilor consulare sau locuintelor destinate exclusiv personalului acestora, precum si, dupa caz, membrilor familiilor si persoanelor aflate in ingrijirea acestora.

Art. 37. -

(1) Organizarea activitatii de tinere a evidentei locatarilor prin cartea de imobil revine Ministerului Administratiei si Internelor, prin unitatile de politie.

(2) Cartea de imobil se intocmeste si se actualizeaza de catre persoana anume desemnata, cu acordul acesteia, de catre proprietarul imobilului sau de asociatia de proprietari; in cazul asociatiei de proprietari, responsabilul cartii de imobil este, de regula, administratorul sau un membru al comitetului executiv.

(3) Pastrarea, actualizarea si utilizarea datelor din cartea de imobil de catre persoana desemnata in acest sens, conform alin. (2), se fac cu respectarea dispozitiilor Legii [nr. 677/2001](#) pentru protectia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal si libera circulatie a acestor date, cu modificarile si completarile ulterioare.

(4) Responsabilul cartii de imobil are obligatia sa inscrie, pe baza actului de identitate, persoanele care domiciliaza sau au resedinta in imobilul respectiv si sa o prezinte, la cerere, politistilor sau lucratorilor serviciilor publice comunitare de evidenta a persoanelor.

(5) Cartea de imobil se intocmeste intr-un singur exemplar, care se pastreaza la responsabilul cartii de imobil.

Art. 38. -

(1) Persoanele care isi schimba domiciliul sau isi stabilesc resedinta sunt obligate sa ceara inscrierea in cartea de imobil la noua locuinta in termen de 15 zile de la mutare.

(2) Persoanele care locuiesc in imobil sunt obligate sa prezinte actul de identitate responsabilului cartii de imobil, la solicitarea acestuia, pentru actualizarea cartii de imobil.

Art. 39. - La hoteluri si in alte locuri de cazare in comun, inscrierea in cartea de imobil se face la sosire, prin grija proprietarului sau a administratorului acestora, dupa caz.