

## H.G. 1386 / 2003

modificarea si completarea Normelor metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 400/2003

Publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 863 din 04/12/2003

In temeiul art. 108 din Constitutie, republicata, al art. 22 din Ordonanta Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobata cu modificari prin Legea nr. 234/2002, si al art. 68 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

### Articol unic

Normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, prevazute in anexa la Hotararea Guvernului nr. 400/2003, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 311 din 8 mai 2003, se modifica si se completeaza dupa cum urmeaza:

#### 1. Articolul 4 va avea urmatorul cuprins:

Art. 4. - Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti vor organiza compartimente specializate pentru problemele locatarilor 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. Aceste compartimente vor fi compuse din specialisti in domeniul financiar-contabil si al legislatiei muncii, potrivit prevederilor art. 16 alin. (3) din Ordonanta Guvernului nr. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea nr. 234/2002.

#### 2. Alineatele (1), (3) si (4) ale articolului 5 vor avea urmatorul cuprins:

Art. 5. - (1) Condominiile pot fi administrate de persoane fizice atestate prin grija compartimentelor specializate infiintate conform art. 4, angajate cu contract individual de munca ori cu conventie civila de prestari de servicii, sau de persoane juridice specializate, cu care se incheie un contract de administrare, potrivit hotararii adunarii generale a proprietarilor. Administratorii trebuie sa prezinte garantii morale, materiale si profesionale acceptate de proprietarul cladirii pe care urmeaza sa o administreze sau de reprezentantul legal al acestuia.

(3) Pentru administrator sau, dupa caz, persoana fizica gestionara a bunurilor materiale, mijloacelor banesti sau a oricaror alte valori aflate in proprietatea, folosinta sau detinerea asociatiei de proprietari, adunarea generala a proprietarilor poate hotari constituirea unei garantii suplimentare. Suma garantiei in numerar, prevazuta in Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garantii si raspunderea in legatura cu gestionarea bunurilor agentilor economici, autoritatilor sau institutiilor publice, cu modificarile ulterioare, si a garantiei suplimentare nu poate depasi valoarea mediei cheltuielilor lunare curente ale condominiului.

(4) Garantia se depune in contul bancar al asociatiei de proprietari respective si poate fi restituita gestionarului, impreuna cu dobanda aferenta, la incetarea contractului/conventiei civile de prestari de servicii, in situatia in care nu a cauzat o paguba sau cand paguba a fost acoperita in intregime.

#### 3. La articolul 5, dupa alineatul (4) se introduce un nou alineat, alineatul (5), cu urmatorul cuprins:

(5) Garantia va fi constituita in maximum 6 rate lunare.

#### 4. La alineatul (2) al articolului 6, literele a) si b) vor avea urmatorul cuprins:

- a) mentinerea in siguranta a cladirii potrivit prevederilor legale si aducerea la cunostinta tuturor persoanelor care locuiesc in cladire despre starea acesteia din punct de vedere al sigurantei;
- b) functionarea in bune conditii a tuturor instalatiilor, dotarilor si echipamentelor functionale aferente imobilului

#### 5. Alineatul (1) al articolului 8 va avea urmatorul cuprins:

Art. 8. - (1) In cladirile de locuit cu mai multe scari se pot constitui asociatii de proprietari pe una sau mai multe scari, daca proprietatea comuna aferenta poate fi delimitata si daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe una sau mai multe scari.

#### 6. La alineatul (5) al articolului 18, literele a)-c) vor avea urmatorul cuprins:

- a) activitatea de administrare si de intretinere a condominiului, aprobarea lucrarilor de reparatii capitale si reparatii curente ce urmeaza a se efectua in cursul anului, incheierea contractelor cu agentii economici furnizori ai serviciilor si lucrarilor de care beneficiaza asociatia de proprietari, precum si modul de realizare a obligatiilor pe care aceasta le are fata de persoanele juridice sau fizice cu care are relatii;
- b) expertizarea tehnica a cladirilor care prezinta niveluri insuficiente de protectie la degradari sau avarieri si a lucrarilor



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 inscrierea pe stampila postei, sau de la data confirmarii de primire, in cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Dupa o perioada de 30 de zile de la expirarea termenului stabilit pentru plata, asociatia de proprietari poate calcula si percepe penalizari de intarziere pentru suma neachitata, in conditiile stabilite si aprobate de adunarea generala a asociatiei de proprietari, in limitele stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea nr. 234/2002. Suma acestora nu poate depasi suma cotei de intretinere lunara la care s-a aplicat.

15. Alineatul (2) al articolului 35 va avea urmatorul cuprins:

(2) 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. In aceste venituri se cuprind si sumele obtinute din inchirierea unor spatii aflate in proprietate comuna indiviza, a spatiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum si alte venituri obtinute din orice sursa. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociatiei de proprietari, nu se repartizeaza proprietarilor si nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

16. Alineatul (5) al articolului 38 va avea urmatorul cuprins:

(5) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor si a gunoaielor menajere, precum si cheltuielile pentru vidanjarea haznalelor se repartizeaza in conformitate cu clauzele prevazute in contractul incheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, in lipsa acestora, proportional cu numarul persoanelor care locuiesc curent in condominiu.

17. La articolul 42, dupa alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (3), cu urmatorul cuprins:

(3) Modificarea instalatiilor de distributie a utilitatilor in interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu poate fi facuta numai pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilitatii, in care se arata efectele modificarii instalatiei respective si se cuprind propuneri privind modul de repartizare a cheltuielilor pentru proprietatile din condominiu. Pe baza acestui referat adunarea generala va hotari asupra efectuarii modificarii si va stabili modul de inregistrare, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum si modul de incasare si de efectuare a platilor corespunzatoare consumurilor.

18. Articolul 44 va avea urmatorul cuprins:

Art. 44. - Cheltuielile pe cota-parte de proprietate sunt cheltuieli efectuate pentru intretinerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor din condominiu aflate in proprietate comuna indiviza, specificate ca atare in acordul de asociere.

19. Alineatul (2) al articolului 47 va avea urmatorul cuprins:

(2) Suma aferenta cheltuielilor pentru incalzirea spatiilor aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor este cea rezultata prin scaderea din valoarea inregistrata in factura aferenta consumurilor de energie termica pentru incalzire a sumei aferente incalzirii apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din cadrul condominiului.

20. Articolul 48 va avea urmatorul cuprins:

Art. 48. - Cheltuielile privind consumurile de apa, canalizare, apa calda menajera, gaze naturale, aferente proprietatii comune, precum si cheltuielile pentru deratizarea, dezinfectia, dezinfectia condominiului se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza care revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna, astfel cum este inregistrata in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45, avand la baza contracte incheiate cu furnizorii acestor utilitati.

21. Alineatul (1) al articolului 53 va avea urmatorul cuprins:

Art. 53. - (1) Cheltuielile pentru incalzirea locuintelor/apartamentelor situate in condominii, indiferent de modul de inregistrare a consumului de energie termica si de sursa de agent termic, se repartizeaza proportional cu suprafata utila definita in cartea tehnica a cladirii si inregistrata in actul de proprietate, iar pentru incalzirea spatiilor aflate in folosinta comuna, si anume: casa scarii, culoare, spalatorii, uscatorii, 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 art. 45.

22. Dupa alineatul (1) al articolului 53 se introduce un nou alineat, alineatul (11), cu urmatorul cuprins:

(11) Asociatiile de proprietari vor evidenta cheltuielile pentru incalzire si apa calda menajera, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special a carui forma este prezentata in anexele 1A si 1B la prezentele norme metodologice si care va fi afisat impreuna cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de intretinere.

23. Dupa alineatul (11) al articolului 53 se introduce un nou alineat, alineatul (12), cu urmatorul cuprins:

(12) In borderoul prevazut la alin. (11) se vor inscrie obligatiile de plata a caldurii si apei calde menajere pe fiecare apartament, asa cum rezulta din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termica, conform alin. (1), si separat cuantumul ajutorului social aprobat in conformitate cu Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 81/2003 pentru modificarea unor reglementari privind acordarea de ajutoare pentru incalzirea locuintei si asigurarea fondurilor necesare in vederea furnizarii energiei termice si gazelor naturale pentru populatie, precum si unele masuri pentru intarirea

disciplinei financiare.

24. Alineatele (2) si (3) ale articolului 53 se abroga.

25. Articolul 54 va avea urmatorul cuprins:

Art. 54. - Cheltuielile pentru lucrarile de intretinere, reparatii si inlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizeaza in raport cu numarul prizelor de televizoare prevazute in cartea tehnica a cladirii, iar pentru cutiile postale si pentru cheile de la usa de intrare comuna in cladire se repartizeaza in raport cu numarul locuintelor si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta existente in condominiu.

26. Articolul 61 va avea urmatorul cuprins:

Art. 61. - Consiliile locale vor constitui, prin hotarare, o comisie de atestare care va organiza examinarea persoanelor fizice propuse de catre adunarile generale ale asociatiilor de proprietari pentru administrarea imobilelor.

27. Articolul 63 va avea urmatorul cuprins:

Art. 63. - Pot fi atestate ca administratori de condominii numai persoanele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) au capacitate deplina de exercitiu;
- b) prezinta garantii morale pentru indeplinirea corecta a obligatiilor ce revin administratorilor.

28. La alineatul (3) al articolului 67, litera e) va avea urmatorul cuprins:

e) recomandari din partea presedintelui comitetului executiv al asociatiei de proprietari ai cladirii pentru care solicita atestarea calitatii de administrator.

29. Dupa alineatul (3) al articolului 67 se introduce un nou alineat, alineatul (31), cu urmatorul cuprins:

(31) Legalizarea actelor care se depun pentru atestare poate fi facuta de secretarul comunei, orasului sau al subdiviziunii administrativ-teritoriale a municipiilor.

30. Alineatul (4) al articolului 67 se abroga.

31. Articolul 68 va avea urmatorul cuprins:

Art. 68. - Capacitatea de a fi atestati ca administratori de condominii a solicitantilor care au prezentat cereri in conditiile art. 67 va fi evaluata de comisia de specialitate constituita de consiliul local, in termen de 60 de zile de la inregistrarea cererii.

32. Articolul 71 va avea urmatorul cuprins:

Art. 71. - (1) Atestatul de administrator de imobil se elibereaza pentru o perioada nedeterminata si este valabil numai pe teritoriul administrat de autoritatea administratiei publice locale emitenta.

(2) Atestatul va mentiona datele de identitate ale titularului si autoritatea administratiei publice locale emitenta.

(3) Atestatul poate fi suspendat sau retras de catre autoritatea administratiei publice locale emitenta, la propunerea motivata a compartimentului specializat al consiliului local, sesizat din oficiu sau la cererea asociatiilor de proprietari.

33. Articolul 73 va avea urmatorul cuprins:

Art. 73. - Atestarea administratorilor persoane fizice, aflati in functie la data intrarii in vigoare a prezentelor norme metodologice, se va realiza pana la data de 31 martie 2004.

34. Articolul 74 va avea urmatorul cuprins:

Art. 74. - Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti vor stabili si vor sanctiona contravenitiile la prevederile prezentelor norme metodologice, prin hotarare a consiliului local, in conditiile legii.

35. Dupa articolul 75 se introduce un nou articol, articolul 76, cu urmatorul cuprins:

Art. 76. - Unitatile detinatoare a cartii tehnice a cladirilor sunt obligate sa transmita cu titlu gratuit aceste carti asociatiilor de proprietari, la solicitarea acestora. De asemenea, unitatile in arhiva carora se gasesc proiectele cladirilor sunt obligate sa elibereze asociatiilor de proprietari copii ale proiectelor de cladiri elaborate. Costul executarii copiilor va fi suportat de asociatia de proprietari solicitanta.

In lipsa proiectelor, proiectantul va emite un raport cuprinzand parametrii de calcul ai cladirii, caracteristicile tehnice, dotarile acesteia si instalatiile si dotarile constituite in indiviziune pentru mai multi proprietari din condominiu.

36. Dupa anexa nr. 1 la normele metodologice se introduc anexele nr. 1A si 1B

37. Litera b) a articolului 23 din anexa nr. 2 la normele metodologice va avea urmatorul cuprins:

b) sa anunte, in scris, numarul persoanelor care locuiesc temporar in cladire minimum 15 zile pe luna, conform art. 18 alin. (5) lit. c) din Normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

HG 1386 din 27 noiembrie 2003.

## ANEXA Nr. 1A la normele metodologice

## BORDEROU

cuprinzand costurile pentru incalzire si ajutoarele pentru incalzirea locuintelor racordate la retele de termoficare, acordate de Guvernul Romaniei

Titularul de contract: Asociatia ....., bloc .....  
 scara ....., str. .... nr. ...., sectorul ..... codul postal ..... Factura  
 nr. ...., valoarea totala ..... lei, din care energie termica ..... lei pentru  
 incalzire si prepararea apei calde

Nr.crt.	Nr. de apartamente	Nr. de								
	Numele si prenumele titularului de apartament repartizata (lei)	Valoarea								
	Cuquantumul ajutorului aprobat de Guvernul Romaniei conform Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 81/2003 (lei)									
	Cuquantumul ajutorului aprobat de Guvernul Romaniei conform consumului (lei)									
	Suma de plata (lei)		0	1	2	3	4	5	6=3D5	TOTAL

Reprezentantul asociatiei de proprietari:  
 Numele si prenumele ....., functia ....., data si semnatura  
 ..... Furnizor ..... Stampila

Prezentul borderou reprezinta documentul justificativ pentru stabilirea sumei efective de plata de catre asociatia de proprietari si pentru intocmirea decontului catre directia pentru dialog, familie si solidaritate sociala teritoriala. Declararea de informatii false se sanctioneaza conform legii.

## NOTA:

- Potrivit Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 81/2003, sumele cu titlu de ajutor, luate in considerare pentru stabilirea sumei de plata, nu pot depasi cheltuielile efectiv repartizate pentru energia termica utilizata in scopul incalzirii locuintei si prepararii apei calde.
- Sumele inscrise la coloana 3 trebuie sa reprezinte contravaloarea gigacaloriilor pentru incalzire si apa calda, defalcate pentru apartamentele respective.
- Prezentul borderou va fi completat si pus la dispozitie delegatului furnizorului cel tarziu pana la data de &hellip;.....

ANEXA Nr. 1B la normele metodologice

## BORDEROU

cuprinzand costurile pentru incalzire si ajutoarele pentru incalzirea locuintelor racordate la retele de gaze naturale, acordate de Guvernul Romaniei

Titularul de contract: Asociatia ....., bloc .....,  
 scara ....., str. .... nr. ...., sectorul ....., carnet folio  
 ..... Factura nr. ...., valoarea totala ..... lei, din care  
 gaze naturale ..... lei

	Nr.crt.	Nr. de						
apartamente								
Numele								
si prenumele								
titularului								
de								
apartament		Valoarea						
repartizata								
(lei)								
Quantumul ajutorului								
aprobat de Guvernul								
Romaniei conform								
Ordonantei de urgenta								
a Guvernului								
nr. 81/2003								
(lei)								
Quantumul ajutorului								
aprobat de Guvernul								
Romaniei conform								
consumului								
(lei)								
Suma								
de plata								
(lei)								
	0	1	2	3	4	5	6=3D5	TOTAL

Prezentul borderou reprezinta documentul justificativ pentru stabilirea sumei efective de plata de catre asociatie si pentru intocmirea decontului catre directia pentru dialog, familie si solidaritate sociala teritoriala. Declararea de informatii false se sanctioneaza conform legii.

**NOTA:**

- Potrivit Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 81/2003, sumele cu titlu de ajutor, luate in considerare pentru stabilirea sumei de plata, nu pot depasi cheltuielile efectiv repartizate pentru cantitatea de gaze naturale folosita in perioada sezonului rece.
- Prezentul borderou va fi completat si pus la dispozitie delegatului furnizorului cel tarziu pana la data de &hellip;.....