

**Hotarâre nr. 400 din 04/02/2003**  
**aprobarea Normelor metodologice privind organizarea si funcționarea**  
**asociațiilor de proprietari**  
**Monitorul Oficial nr. 311 din 05/08/2003**

În temeiul art. 107 din Constituție, al art. 22 din O.G. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobată cu modificări prin Legea 234/2002, și al art. 68 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

**Art. 1.**

Se aprobă Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.**

Pe data intrării în vigoare a prezentei hotărâri **se abrogă**: cap. IV "Administrarea clădirilor de locuințe" și cap. V "Repartizarea cheltuielilor și veniturilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor", cu excepția art. 90, din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin H.G. 1.275/2000, publicată în M.Of. 690 din 22 decembrie 2000, cu modificările ulterioare; Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 139/N/1997 pentru aprobarea Precizărilor privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicat în M.Of. 338 bis din 2 decembrie 1997, precum și orice alte dispoziții contrare.

**ANEXA**

**NORME METODOLOGICE - privind organizarea și funcționarea**  
**asociațiilor de proprietari**

**CAPITOLUL I - Dispoziții generale**

**Art. 1.**

(1) Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziție asociațiilor de proprietari și autorităților administrației publice centrale și locale a **cadruului general pentru organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, exploatarea și administrarea clădirilor - blocuri de locuințe - condominii, precum și exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociațiilor de proprietari** în aplicarea prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale O.G. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobată cu modificări prin Legea 234/2002.

(2) În înțelesul prezentelor norme metodologice, prin bloc de locuințe - clădire - condominiu, denumit în continuare condominiu, se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate din apartamente sau spații cu alta destinație decât cea de locuință, iar restul, proprietate comună indiviză. Prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson, cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

**Art. 2.**

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

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

### **Art. 3.**

Asociațiile de locatari din clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari au obligația să se reorganizeze potrivit prevederilor legale.

### **Art. 4.**

Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București, prin compartimentele specializate din aparatul propriu, sprijină asociațiile de proprietari pentru înființare, organizare și functionare, pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, sprijinind totodată asociațiile de locatari pentru a se transforma și a se reorganiza în asociații de proprietari.

## **CAPITOLUL II - Administrarea condominiilor**

### **Art. 5.**

(1) Condominiile pot fi administrate de **persoane fizice atestate** în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) și angajate cu contract individual de muncă ori cu convenție civilă de prestări de servicii sau de **persoane juridice specializate**, cu care se încheie un contract de administrare, potrivit hotărârii adunării generale a proprietarilor.

Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de proprietarul clădirii sau de reprezentantul legal al acestuia.

(2) Obligațiile administratorului sunt cele stabilite prin lege, precum și cele stabilite prin contractul încheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul legal al acestuia.

(3) Pentru administrator sau, după caz, persoana fizică gestionară a bunurilor și mijloacelor banesti ale asociației de proprietari prevederile **Legii 22/1969** privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.

(4) Suma ce constituie garanția materială se depune în contul asociației de proprietari respective și se restituie la data încetării contractului sau convenției încheiate cu administratorul.

### **Art. 6.**

(1) **Administrarea condominiilor** are ca obiect utilizarea clădirilor în scopul pentru care au fost construite, în condițiile menținerii pe toată perioada de existență a performanțelor funcționale, tehnice și calitative pentru care acestea au fost realizate.

(2) În acest scop activitatea de administrare a condominiului trebuie să **asigure**:

a) menținerea în siguranță a clădirii potrivit prevederilor legale și aducerea la cunoștința tuturor persoanelor care locuiesc în clădire despre starea acesteia din punct de vedere al siguranței la acțiuni seismice;

b) funcționarea în bune condiții a tuturor instalațiilor și părților de construcții ale imobilului;

c) aducerea la cunoștința tuturor persoanelor care locuiesc în clădire despre condițiile generale de funcționare a instalațiilor și dotărilor clădirii, precum și despre regulile de folosire a instalațiilor și dotărilor care se utilizează în comun;

d) stabilirea condițiilor în care pot fi realizate serviciile de întreținere și de reparații curente ale elementelor de construcții și instalații ale clădirii, atât la părțile comune, cât și la cele folosite în exclusivitate, care pot perturba folosința normală a părților comune;

e) aducerea la cunoștința, prin afișare la loc vizibil, tuturor persoanelor care locuiesc în clădire despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru funcționarea și întreținerea clădirii, precum și a cheltuielilor ce decurg din alte plăți efectuate, inclusiv cele pentru reparația capitală a clădirii - construcții și instalații. Lista de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, care se afișează, se întocmește conform prevederilor Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop lucrativ, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 2.329/2001, publicat în M.Of. 20 din 15 ianuarie 2002;

f) preluarea sau reconstituirea cărții construcției potrivit prevederilor legale și evidențierea tuturor modificărilor aduse, în condițiile legii, la părțile comune ale clădirii.

(3) Schimbarea destinației locuințelor și/sau a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, situate în clădiri colective, se poate face numai cu acordul proprietarului clădirii sau al asociației de proprietari și, în mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se învecinează pe orizontală și pe verticală, indiferent dacă proprietarul care intenționează să facă această schimbare este sau nu este membru al asociației de proprietari.

#### **Art. 7.**

Asociațiile de proprietari se **constituie** prin hotărârea a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul unui condominiu.

#### **Art. 8.**

(1) În clădirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson sau scară, dacă proprietatea comună aferentă tronsonului ori scării poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scări.

(2) Asociațiile de proprietari se pot constitui potrivit alin. (1) prin hotărârea adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

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

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

#### **Art. 9.**

(1) Anterior adunării de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărâi cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată vor hotărâi și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un procesverbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 7.

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

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

(6) În **adunarea de constituire** se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;

- c) mijloace materiale și banesti de care poate dispune asociația de proprietari; venituri și cheltuieli;
- d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relații contractuale, penalizări, dacă adunarea generală a proprietarilor a adoptat sistemul propriu de penalizări, în condițiile legii.

#### **Art. 10.**

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

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți consimțământul poate fi exprimat prin simplă semnare a procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 9 alin. (3) sau (4), după caz.

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

#### **Art. 11.**

**Acordul de asociere** se redactează pe baza procesului-verbal al adunării de constituire și va cuprinde numele, prenumele și domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietății potrivit actului de proprietate, după caz, respectiv contractului de vânzare-cumpărare, contractului de construire și procesului-verbal de predare-primire, contractului de schimb sau contractului de donație, enumerarea și descrierea părților aflate în proprietatea comună și cotate din proprietatea comună ce revine fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință.

#### **Art. 12.**

**Înscrierea ulterioară** în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 10 se face la cererea acestora, prin înscrierea datelor prevăzute la art. 11 într-un act adițional la acordul de asociere, încheiat cu proprietarul interesat, fără alte formalități.

#### **Art. 13.**

În cadrul adunării de constituire a asociației de proprietari, în baza statutului adoptat, proprietarii vor alege **un comitet executiv** și o **comisie de cenzori** și vor hotărî numărul membrilor acestora, precum și durata mandatelor lor.

#### **Art. 14.**

Asociația de proprietari poate **delega, prin contract**, atribuțiile comisiei de cenzori privind controlul financiar-contabil și gestionar unor persoane fizice sau juridice specializate.

#### **Art. 15.**

(1) Comitetul executiv va fi condus de un **președinte**, care va fi desemnat în persoana celui care întrunește cel mai mare număr de voturi la alegerea comitetului executiv. Acesta reprezintă asociația de proprietari în raporturile cu autoritățile și cu instituțiile publice, precum și cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care asociația de proprietari are relații.

(2) În cazul imposibilității de exercitare a atribuțiilor de către președinte, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte desemnat de comitetul executiv cu majoritate de voturi.

#### **Art. 16.**

Cererea de acordare a personalității juridice, împreună cu copiile de pe procesul-verbal al adunării de constituire, de pe acordul de asociere și de pe statutul asociației de proprietari, precum și, dacă este cazul, cu avizele prevăzute la art. 8, se depun de persoana imputernicită de proprietarii asociației la organul financiar local în a cărui circumscripție teritorială se află clădirea.

#### **Art. 17.**

După înființarea asociației de proprietari această se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului delegat și codul fiscal al asociației.

Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

**Art. 18. (1)**

Asociația de proprietari adoptă hotărâri în **adunarea generală**, care se ține obligatoriu cel puțin o dată pe an, de regulă, în primul trimestru, și la care au dreptul și obligația să participe toți membrii săi. Adunarea generală este alcătuită din toți membrii asociației de proprietari.

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

(3) Toți proprietarii trebuie anunțați despre convocarea oricărei adunări generale a asociației de proprietari cu cel puțin 10 zile înainte ca această să aiba loc.

(4) Asociația de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea membrilor sunt prezenți personal sau prin reprezentant. Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi suspendată și reconvocată. La adunarea reconvocată, dacă există dovada ca toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate prin votul majorității membrilor prezenți. Dovada convocării membrilor asociației de proprietari se face cu afișul de la avizierul asociației și convocatorul semnat de acestia.

(5) **Adunarea generală** a asociației de proprietari analizează principalele aspecte și adoptă hotărâri cu privire la:

a) activitatea de administrare și de întreținere a condominiului, aprobarea lucrărilor de reparații capitale și reparații curente ce urmează a se efectua în cursul anului, derularea contractelor încheiate cu agenții economici furnizori ai serviciilor de care această beneficiază, precum și modul de realizare a obligațiilor pe care asociația de proprietari le are față de persoanele juridice sau fizice cu care are relații;

b) expertizarea tehnică a clădirilor care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri și a lucrărilor de intervenție/consolidărilor, potrivit legislației în vigoare;

c) bugetul de venituri și cheltuieli; stabilirea cotelor de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul stabil în clădire, pentru persoanele care locuiesc temporar, aflate în vizită, sau care prestează activități gospodărești în timpul zilei de minimum 15 zile pe lună; stabilirea perioadei minime de la care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare și de întreținere a clădirii; modul de folosire a fondurilor proprii; prin prestare de activități gospodărești se înțelege ajutorul pe care îl primesc membrii asociației de proprietari din partea unor persoane străine de asociație, care ajută la gospodărire, respectiv curățenie, gătit, creșterea copiilor, pază apartament și altele asemenea;

d) modul de folosire a spațiilor comune și, în unele cazuri, schimbarea destinației unor asemenea spații.

**Schimbarea destinației** acestor spații nu se va putea face decât cu acordul majorității membrilor asociației de proprietari și, în mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectați din vecinătate, atât pe orizontală, cât și pe verticală;

e) activitatea de administrare a condominiului, respectiv prin persoana fizică atestată în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) și angajată cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii ori persoană juridică specializată, cu care se încheie un contract de administrare;

f) condițiile de angajare a administratorului prin prezentarea și analiza dosarului de angajare a acestuia sau, după caz, a contractului de administrare ce urmează a fi încheiat cu o persoană juridică specializată;

g) cuantumul garanției materiale care trebuie depusă de către administrator;

h) alegerea comisiei de cenzori, precum și stabilirea sarcinilor detaliate ale membrilor acesteia;

i) numărul și funcțiile persoanelor necesare pentru administrarea și gospodărirea clădirii, funcțiile care se remunerează, cuantumul și modalitatea de actualizare a remunerațiilor;

j) activitatea comitetului executiv și a președintelui;

k) rotunjirea la leu a contravalorii obligațiilor de plată.

(6) **Hotărârile adunării generale** a asociației de proprietari privind buna întreținere și exploatare a condominiului sunt obligatorii și pentru proprietarii din același condominiu care nu sunt membri ai asociației.

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

- a) votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota parte din proprietatea comună;
- b) proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o împuternicire semnată de proprietarul în numele căruia votează;
- c) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuternicire scrisă;
- d) în cazul unui vot paritar, votul președintelui este decisiv.

#### **Art. 19.**

(1) **Comitetul executiv**, format dintr-un număr de 3 -11 membri stabiliți de adunarea generală dintre membrii asociației de proprietari, asigură ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și acționează operativ în legătură cu:

- a) activitatea curentă de administrare și de întreținere a condominiului; repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, încheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea condominiului; angajarea personalului de administrare, întreținere și curățenie, potrivit legii, și aprobarea cheltuielilor curente;
- b) constatarea prin inspecții periodice și stabilirea măsurilor necesare care să asigure funcționarea în bune condiții a părților comune ale condominiului, a construcțiilor și instalațiilor, precum și în locuințe sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, cu respectarea prevederilor art. 23 lit. f) din Statutul asociației de proprietari (anexa 2), pentru a constata dacă instalațiile sunt în stare bună de funcționare și nu produc pierderi prin neîntreținerea corespunzătoare a acestora, constatări care se vor înscrive într-o fișă de inspecție care se va depune la președintele asociației de proprietari;
- c) problemele ridicate de membrii asociației de proprietari, luând măsuri pentru rezolvarea lor;
- d) organizarea adunărilor generale, precum și a altor acțiuni stabilite de adunarea generală.

(2) Comitetul executiv al asociației de proprietari pregătește și supune spre aprobare adunării generale bugetul anual de venituri și cheltuieli.

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

#### **Art. 20.**

(1) **Președintele** asociației de proprietari este ales, prin votul adunării generale, dintre membrii comitetului executiv al acesteia.

(2) Președintele asociației de proprietari urmărește și asigură respectarea statutului și a hotărârilor asociației de proprietari, realizarea contractelor angajate de această, îndeplinirea în condițiile legii a prevederilor bugetului de venituri și cheltuieli, respectarea de către asociația de proprietari a ordinii publice și a reglementărilor autorităților publice centrale și locale.

(3) Președintele asociației de proprietari convoacă și conduce ședințele de lucru ale comitetului executiv și ale adunării generale.

(4) Președintele asociației de proprietari angajează prin semnatura sa asociația de proprietari în relațiile acesteia cu terții.

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

#### **Art. 21.**

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

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care au cunoștințe de specialitate și experiență în domeniile financiar, economic și/sau juridic și care nu fac parte din comitetul executiv.

(3) Comisia de cenzori își alege la prima reuniune președintele din rândul membrilor ei.

(4) Atribuțiile comisiei de cenzori sunt următoarele:

- a) verificarea execuției bugetare;
- b) verificarea și validarea documentelor și a angajamentelor de plată;
- c) urmărirea depunerii în contul curent al asociației de proprietari a numerarului care depășește plafonul de casă;
- d) verificarea trimestrială a gestiunii asociației de proprietari;
- e) verificarea modului de stabilire a cotelor de contribuție la cheltuielile curente și constituirea fondurilor speciale ale asociației de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 24 alin. (5);
- f) verificarea lunară a situației de încasări și plăți;
- g) controlul înopinat al încasărilor și al plăților;
- h) verificarea lunară a situației soldurilor elementelor de activ și de pasiv.

(5) Comisia de cenzori prezintă în fața adunării generale a proprietarilor, o dată pe an, raportul asupra activității sale.

(6) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie potrivit prevederilor **Legii contabilității nr. 82/1991**, republicată în M.Of. 629 din 26 august 2002, în partidă dubla sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(7) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă aplică Planul de conturi pentru persoanele juridice fără scop lucrativ și normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin **Ordinul ministrului finanțelor nr. 1.591/1998**, cu modificările ulterioare.

(8) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă aplică prevederile Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop lucrativ, aprobate prin **Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 2.329/2001**.

#### **Art. 22.**

(1) Activitatea de management de proprietate și management financiar se asigură fie de persoane fizice angajate prin contracte individuale de muncă sau prin convenții civile de prestări de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, în funcție de hotărârea adunării generale a proprietarilor.

(2) **Administratorul**, persoana fizică, poate fi angajat dintre membrii asociației sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale și atestat de către o comisie formată din 5 membri, specialiști în domeniul financiar-contabil și al legislației muncii, constituită de consiliul local prin hotărâre.

(3) **Administratorul** asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

- a) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare pentru exploatarea și întreținerea condominiului (inclusiv instalațiile și echipamentele aflate în proprietate comună), derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- b) urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata contractului; întocmirea fișelor tehnice periodice cu privire la starea clădirii și a instalațiilor acesteia; asigurarea punerii în siguranță a clădirii potrivit prevederilor legale, evidențierea în cartea tehnică a clădirii a tuturor modificărilor aduse, în condițiile stabilite de statut și de legile în vigoare, la părțile comune ale condominiului;
- c) răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, de mijloacele materiale ale asociației de proprietari și de utilizarea în bune condiții a acestora;
- d) procurarea mijloacelor materiale necesare întreținerii și reparațiilor curente ale elementelor proprietății comune, răspunderea asupra integrității acestora;
- e) înștiințarea comitetului executiv al asociației de proprietari și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații; supune spre aprobare comitetului executiv ofertele pentru efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații aprobate de adunarea generală a asociației de proprietari;
- f) angajarea și urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru: reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de

activități. În contractele privind reparațiile se vor prevedea clauze referitoare la perioada de garanție a lucrărilor executate conform normativelor tehnice în vigoare;

g) verificarea contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care folosesc spații ori elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu există administratorul îi înștiințează pe cei în cauză, punându-le în vedere că în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociația de proprietari;

h) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora; asigură efectuarea de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;

i) controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoiului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;

j) inspectarea, în conformitate cu prevederile art. 23 lit. f) din Statutul asociației de proprietari (anexa 2), referitor la drepturile proprietarilor din condominiu, a proprietății individuale în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari. Dacă se constată defecțiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale - apartament sau spații cu altă destinație decât cea de locuință -, se înștiințează proprietarul asupra obligației acestuia de a remedia defecțiunile;

k) citirea, lunar sau periodic, în funcție de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, a indexului contoarelor individuale aparținând proprietarilor și înscrierea sau verificarea înscrierii acestuia în fișa de apartament, cu condiția ca acestea să fie montate cu acordul adunării generale a asociației de proprietari și al furnizorului de utilități;

l) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu;

m) aducerea la cunoștința tuturor persoanelor care locuiesc în condominiu despre condițiile generale de funcționare a instalațiilor și dotărilor clădirii, precum și despre regulile de folosire a instalațiilor și dotărilor care se utilizează în comun;

n) stabilirea condițiilor în care pot fi realizate serviciile de întreținere și de reparații curente ale elementelor de construcții și instalații ale condominiului, atât la părțile comune, cât și la cele folosite în exclusivitate, care pot perturba folosința normală a părților comune;

o) întocmirea listelor lunare de plăți;

p) aducerea la cunoștința tuturor proprietarilor care locuiesc în condominiu despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru funcționarea și întreținerea condominiului, precum și a cheltuielilor care decurg din alte plăți efectuate, inclusiv cele pentru reparația capitală a condominiului;

introducerea la plată a consumurilor și a persoanelor care locuiesc temporar sau prestează activități gospodărești, care depășesc limita minimă de ședere în condominiu prevăzută de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, conform procesului-verbal consemnat în registrul asociației de proprietari.

Constituie obligație din partea proprietarilor să anunțe, tot prin cerere, numărul persoanelor care locuiesc temporar, venite în vizită, sau care prestează activități gospodărești conform prevederilor art. 18 alin. (5) lit. c).

Persoanele care locuiesc temporar sau prestează activități gospodărești pot fi constatate și vizual sau la sesizarea altor persoane;

r) propune președintelui comitetului executiv, motivat din oficiu sau la sesizarea altor persoane, anularea cererii de scutire a cheltuielilor privind consumurile atunci când se constată ca solicitantul nu a anunțat în timp util modificarea datelor înscrise în respectiva cerere;

s) sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor la plata cheltuielilor comune și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor cu penalizările aferente;

t) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari.

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



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

#### **Art. 23.**

Proprietarii, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute la cap. V și VI din modelul statutului asociației de proprietari cuprins în anexa 2, au și următoarele drepturi și obligații:

##### **A. Drepturi:**

- a) să participe la adunarea generală a asociației de proprietari, să aleagă și să fie aleși în organele asociației de proprietari, dacă au calitatea de membru al asociației de proprietari;
- b) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 5 zile;
- c) să folosească spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul condominiului.

##### **B. Obligații:**

- a) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;
- b) să întrețină în bune condiții spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul condominiului casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, fațade, poduri, acoperisuri, scări exterioare, ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie și altele asemenea - și să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a condominiului;
- c) să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a proprietății comune indivize din cadrul condominiului.

#### **Art. 24.**

(1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea **fondului de rulment**. De regulă fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice.

Stabilirea cuantumulului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor condominii echivalente ca mărime.

(2) **Fondul de rulment** se constituie prin plată anticipată a cotei-părți ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plată sumelor afișate pe lista de plată.

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

(4) Fondul de rulment deja încasat se restituie numai în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel.

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

#### **Art. 25.**

(1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum **15 zile**

**de la data afișării listei de plată**, data care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum **5 zile de la data primirii facturii expediate prin poștă**, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat.

După o perioadă de **30 de zile de la expirarea termenului stabilit pentru plată**, asociația de proprietari poate calcula și percepe **penalizări de întârziere** pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de adunarea generală a asociației de proprietari. Penalizările de întârziere nu vor fi mai mari de **0,2% pentru fiecare zi de întârziere** și se vor aplica pentru fiecare cotă de întreținere lunară, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma cotei de întreținere lunare la care s-a aplicat.

(2) Modul de folosire a sumelor încasate din penalități de întârziere și din dobânzile la sumele depuse în contul asociației de proprietari se stabilește de adunarea generală a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor prezentelor norme metodologice.

#### **Art. 26.**

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

#### **Art. 27.**

(1) Privilegiul imobiliar se va întabula în partea a III-a a Cartii funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din **Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996**, cu modificările și completările ulterioare, și la art. 43 și următoarele din Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, aprobat prin **Ordinul ministrului justiției nr. 2.371/C/1997**.

(2) Până la deschiderea noilor cărți funciare, în condițiile art. 61 din Legea 7/1996, privilegiul se va înscrie în registrul de transcriptiuni și inscripțiuni de la biroul de carte funciară de pe lângă judecătoria în a cărei circumscripție este situat imobilul.

#### **Art. 28.**

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

#### **Art. 29.**

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

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

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

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

#### **Art. 30.**

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

#### **Art. 31.**

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

#### **Art. 32.**

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

**Art. 33.**

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

**Art. 34.**

(1) În cazurile în care unii proprietari sau chiriași nu respectă regulile și obligațiile adoptate de asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 31 din Regulamentul-cadru al asociațiilor de proprietari, cuprins în anexa 2 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aceștia pot fi acționați în justiție de către asociația de proprietari legal constituită, potrivit dreptului comun.

(2) Președintele asociației de proprietari răspunde în față adunării generale de rezolvarea situațiilor litigioase apărute în cadrul asociației de proprietari.

### **CAPITOLUL III - Repartizarea cheltuielilor și veniturilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor**

**Art. 35.**

(1) Pentru întreținerea, repararea și exploatarea proprietăților individuale, precum și a proprietății comune indivize din cadrul unor condomini, astfel cum sunt acestea definite prin lege, utilizatorii acestora, proprietari sau chiriași, efectuează cheltuieli sau au obligații financiare care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuală. De asemenea, din valorificarea sau exploatarea unor spații ori părți ale proprietății comune indivize proprietarii acesteia pot obține venituri care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuală.

(2) **Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice** sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se repartizează proprietarilor și nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

(3) **Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare** pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului.

(4) În funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din condominiu, acestea se clasifică în:

**A. cheltuieli pe persoană;**

**B. cheltuieli pe cotă-parte de proprietate deținută în condominiu;**

**C. cheltuieli pe consumatori tehnici și de altă natura.**

**Art. 36.**

(1) **Pentru spațiile cu altă destinație** decât cea de locuință din condominiu ori pentru apartamentele sau spațiile ai caror deținători prin natura activităților lor croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocați și alții - primesc la domiciliu și alte persoane, criteriile de calcul al cheltuielilor aferente acestora se stabilesc prin **convenție anuală încheiată cu proprietarii acestor spații sau apartamente**. Cheltuielile pentru apă rece și canalizare, apă caldă menajeră, încălzire, gaze naturale, energie electrică pentru părțile comune, pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, colectarea și transportul gunoiului menajer, ridicarea reziduurilor, precum și pentru salarii și indemnizații se repartizează conform criteriilor stabilite de comun acord între asociația de proprietari și proprietarii acestor spații, folosindu-se, după caz, baremurile stabilite potrivit normelor legale. Toate aceste cheltuieli se scad din totalul cheltuielilor pe condominiu, diferența reprezentând cheltuielile aferente locuințelor/apartamentelor.

(2) În situația în care, la notificarea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu refuză încheierea de convenții pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiilor financiare ce le revin, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens în adunarea generală a asociației de proprietari.

## **A. Repartizarea cheltuielilor pe persoană**

### **Art. 37.**

**Cheltuielile pe persoană** reprezintă cheltuielile privind serviciile de care beneficiază persoanele - proprietari/locatari, care locuiesc/desfășoară activități în mod curent în cadrul condominiului, în proprietăți individuale.

### **Art. 38.**

(1) Dacă nu există contoare de apă la fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, din condominiu, montate cu acordul asociației de proprietari și furnizorilor de utilități potrivit prevederilor legale, **cheltuielile pentru consumul de apă și pentru canalizare**, corespunzătoare facturilor prezentate de furnizor și însușite de beneficiar/asociația de proprietari, vor fi repartizate proporțional cu numărul de persoane care locuiesc/desfășoară activități în mod curent în condominiu, pentru perioada în care s-a produs consumul.

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

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

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

(5) **Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere**, pentru deratizarea, dezinfecția, dezinsecția condominiului, precum și cheltuielile pentru vidanjarea haznalelor se repartizează în conformitate cu clauzele prevăzute în contractul încheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, în lipsa acestora, proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc curent în condominiu.

### **Art. 39.**

(1) **Consumul de energie electrică aferent părților comune**/proprietății comune din clădire, exclusiv garaje, boxe și alte spații aflate în proprietate individuală, care se masoară prin contor montat separat de cele aferente proprietăților individuale, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc/desfășoară activități în mod curent în clădire.

(2) În cazuri excepționale, când nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii sau în apartamentele locuite în comun de mai multe familii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determină pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, aferente consumului deținătorilor de suprafețe de locuit ocupate în exclusivitate, ținându-se seama de dotarea fiecăruia: numărul de becuri și de aparate electrice de uz casnic, mașini de călcat și de spălat, aparate de radio, televizoare, frigider și altele asemenea; sumele astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrică înregistrat, iar diferența reprezintă cheltuielile aferente părților de folosință comună și se repartizează pe proprietarii/locatarii apartamentelor proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

(3) **Consumul de energie electrică aferent funcționării ascensorului/ascensoarelor**, care se măsoară prin contoare montate separat de cele ale proprietăților individuale, se repartizează proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc în mod curent în clădire.

(4) Prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, pot să nu contribuie la plată cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din condominiile fără mezanin. De asemenea, în cazul

condominiilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din condominiile fără mezanin, toate sau în parte, pot să nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare. În contextul celor de mai sus, adunarea generală a asociației de proprietari va hotărî, în condițiile statutului asociației de proprietari, în legătură cu participarea persoanelor care locuiesc în mod curent în condominiu la susținerea acestor cheltuieli. Celelalte cheltuieli determinate de întreținerea-revizia ascensorului/ascensoarelor se suportă de toți proprietarii apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, chiar dacă nu locuiesc în aceste spații, ascensorul/ascensoarele fiind o instalație comună ca și acoperișul, fațada, casa scării și altele asemenea.

**(5) Cheltuielile aferente consumului de energie electrică necesar pentru funcționarea hidrofoarelor** aflate în proprietatea sau în exploatarea/folosința asociațiilor de proprietari se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în condominiu. **Art. 40.**

Dacă nu există contoare de apă caldă menajeră la fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, din condominiu, montate cu acordul asociației de proprietari și furnizorilor de utilități potrivit prevederilor legale, **cheltuielile pentru consumul apei calde menajere** se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în condominiu.

**Art. 41.**

**Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătoriile/dușurile comune**, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv pe fiecare apartament, se repartizează pe fiecare proprietar corespunzător numărului de persoane care locuiesc în mod curent în condominiu.

**Art. 42.**

(1) Dacă numai o parte dintre proprietarii din condominiu dețin aparate de înregistrare a consumului de apă rece, apă caldă menajeră, agent termic de încălzire și/sau gaze naturale pentru toate instalațiile aferente proprietății individuale, atunci repartizarea cheltuielilor se stabilește prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum și la modul de încasare și de efectuare a plăților corespunzătoare consumurilor.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari va stabili modul de facturare și de plată a cheltuielilor comune, împreună cu furnizorul și cu beneficiarii serviciului respectiv. În toate cazurile de existență a aparatelor de înregistrare a consumurilor aferente proprietăților individuale, plata consumurilor proprii nu scutește de la plata contribuției aferente cotei din cheltuielile comune, conform modalității stabilite în adunarea generală a asociației de proprietari.

**Art. 43.**

**Cheltuielile pentru curățenie și evacuarea gunoiului menajer** se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în condominiu.

## **B. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte de proprietate**

**Art. 44.**

**Cheltuielile pe cota-parte de proprietate** sunt cheltuieli efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților din condominiu aflate în proprietate comună indiviză.

**Art. 45.**

(1) **Cota-parte de proprietate** este cea stabilită potrivit actului de proprietate, după caz, prin contractul de vânzare-cumpărare, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație.

(2) În cazul în care totalul cotelor-părți de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare locuință sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, din clădirea sau blocul care constituie condominiul, nu se încheie cu 100%, adunarea generală a asociației de proprietari poate hotărî reconsiderarea lor.

(3) **Cota-parte de proprietate** reprezintă raportul suprafeței utile totale a locuinței sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință față de totalul suprafeței utile a tuturor locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu.

#### **Art. 46.**

Cheltuielile pentru lucrări de întreținere, servicii, de reparații și, după caz, de consolidare la părțile de construcții și instalații aflate în proprietatea comună indiviză - astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere ca: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, termoficare, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a gunoiului menajer; structura de rezistență; fațade; acoperiș și altele asemenea se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză a fiecărui proprietar, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45 alin. (3).

#### **Art. 47.**

(1) **Cheltuielile pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate comună** într-o clădire - casă scării, culoare, spalatorii, uscătorii, holuri și alte spații comune se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum această este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45.

(2) Suma aferentă cheltuielilor pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor este aceea rezultată prin scăderea din valoarea înscrisă în factura aferentă consumurilor de energie termică pentru încălzire a sumei aferente tuturor suprafețelor echivalente termic ale corpurilor de încălzire din apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul condominiului. Suprafață echivalentă termic a tuturor corpurilor de încălzire din condominiu trebuie să fie înscrisă pe factura emisă de furnizorul de energie termică.

(3) Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, inclusiv proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45.

#### **Art. 48.**

**Cheltuielile privind consumurile de apă, canalizare, apă caldă menajera, gaze naturale, aferente proprietății comune**, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care revine fiecărui proprietar din proprietatea comună, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45, având la baza contracte încheiate cu furnizorii acestor utilități.

#### **Art. 49.**

(1) **Cheltuielile aferente indemnizațiilor acordate** membrilor asociației de proprietari și/sau persoanelor alese în funcții de conducere a asociației de proprietari se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui proprietar, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45.

(2) **Cu excepția personalului pentru curățenie și evacuare a gunoiului menajer, cheltuielile ce privesc personalul angajat al asociației de proprietari**, inclusiv cheltuielile privind contractele de prestări de servicii administrative către asociația de proprietari, precum și cheltuielile aferente materialelor consumabile folosite și celor administrative se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună care revine fiecărui

proprietar, astfel cum această este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45.

## **C. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici și de altă natură**

### **Art. 50.**

**Cheltuielile pe consumatori tehnici sau de altă natură** reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea condominiului și pentru furnizarea de utilități de natura energetică.

### **Art. 51.**

**Cheltuielile pentru încălzirea centrală asigurată prin centrale termice proprii** sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuieli efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de uzură și protecție pentru fochiștii care deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuția pentru asigurări sociale, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

### **Art. 52.**

(1) **Cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice** prin centralele sau prin punctele termice din exploatarea unităților de gospodărie comunală sau a altor furnizori se stabilesc după tarifele negociate cu reprezentanții asociațiilor de proprietari, în condițiile legii.

(2) În cazul în care la centralele sau la punctele termice sunt racordate mai multe clădiri, suma totală a cheltuielilor pentru încălzirea tuturor clădirilor se repartizează pe fiecare clădire proporțional cu suprafața echivalentă termic, determinată potrivit normativelor legale, a tuturor corpurilor de încălzire - radiatoare din fontă sau oțel, convectori, convectorradiatoare, conducte și coloane neizolate și altele asemenea -, aflate în dotarea acestora conform normelor și normativelor tehnice de proiectare.

### **Art. 53.**

(1) **Cheltuielile pentru încălzirea locuințelor/apartamentelor**, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termică și de sursă de agent termic, se repartizează proporțional cu suprafața echivalentă termic a tuturor corpurilor de încălzire aparținând fiecărui apartament.

(2) Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula fie prin mărirea cu un coeficient de modificare a suprafeței echivalente termic inițiale, conform normativelor legale, în baza procesului verbal de constatare emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, fie proporțional cu suprafața echivalentă termic a tuturor corpurilor de încălzire, recalculată, pentru fiecare apartament/spațiu în care s-au produs modificări asupra corpurilor de încălzire - tip, număr de elemente și altele asemenea, conform aceluiași proces-verbal de constatare emis de comitetul executiv. Hotărârea definitivă privind modul de calcul al cheltuielilor de încălzire în noile condiții se adoptă de adunarea generală a asociației de proprietari.

(3) Suprafața echivalentă termic a tuturor corpurilor de încălzire aparținând fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din clădire, bloc sau condominiu, se va determina până la data de 1 septembrie 2003 de către asociația de proprietari în colaborare cu specialiști din cadrul unității furnizoare de utilități, iar plata în acest sistem se va aplica începând din iarna 2003/2004, dacă sunt întrunite condițiile tehnice necesare.

### **Art. 54.**

**Cheltuielile pentru lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenele colective** de televiziune se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, iar pentru cutiile poștale și pentru cheile de la ușă de intrare comună în clădire se repartizează în raport cu numărul locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință existente în clădire, bloc, condominiu.

#### **Art. 55.**

**Posesorii de autovehicule** care folosesc pentru întreținerea acestora apă din conductele de alimentare aferente clădirii, inclusiv instalațiile de alimentare cu utilități din garajele proprii, în condițiile în care nu există nici o interdicție legală în acest sens, vor suporta cheltuielile pentru consumul de apă și canalizare. Aceste cheltuieli, calculate pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale sau în baza consumurilor înregistrate prin aparate de măsură legal instalate și autorizate, se scad din totalul cheltuielilor lunare ce revin clădirii respective pentru apă și canalizare, restul urmand să se repartizeze conform art. 38.

#### **Art. 56.**

În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătorilor pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, care se scade din consumul total pe clădire, diferența considerându-se ca fiind aferentă încălzirii.

#### **Art. 57.**

Cheltuielile pentru curățatul coșurilor de fum se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

### **CAPITOLUL IV - Îndrumarea metodologică a asociațiilor de proprietari**

#### **Art. 58.**

**Îndrumarea metodologică a asociațiilor de proprietari** în realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, se efectuează prin compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari, create în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București, conform prevederilor **O.G. 85/2001**, aprobată cu modificări prin **Legea 234/2002**.

#### **Art. 59.**

**Compartimentele specializate** în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari vor lua în evidență toate asociațiile înființate potrivit prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și asociațiile de locatari care, până la data intrării în vigoare a O.G. 85/2001, aprobată cu modificări prin Legea 234/2002, nu au fost transformate în asociații de proprietari.

#### **Art. 60.**

**Compartimentele specializate** din cadrul aparatului propriu al consiliilor locale vor acționa pentru:

- a) îndrumarea și sprijinirea asociațiilor de locatari prin consilierea proprietarilor apartamentelor de bloc și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință în scopul înființării asociațiilor de proprietari, în condițiile legii;
- b) îndrumarea și sprijinirea asociației de proprietari pentru îndeplinirea de către acestea a obligațiilor ce le revin pentru întreținerea și repararea construcțiilor și instalațiilor din condominiu;
- c) întocmirea și distribuirea materialelor informative de interes pentru asociația de proprietari prin care să contribuie la buna desfășurare a acestora;
- d) organizarea, în colaborare cu organizații neguvernamentale, a seminariilor de instruire pentru președinții și administratorii de condominii;
- e) organizarea și asigurarea exercitării controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociațiilor de proprietari, în condițiile legii. În situația descoperirii unor fraude sau lipsuri în gestiune de către Comisia de cenzori a asociației de proprietari, vor fi sesizate organele competente, iar comitetul executiv al asociației de proprietari va fi îndrumat să folosească căile legale pentru recuperarea prejudiciului și pentru a acționa în justiție împotriva celui care se face vinovat;
- f) confirmarea achitării la zi a cheltuielilor prin dovada eliberată de președintele comitetului executiv și de administratorul asociației de proprietari, în situația în care proprietarii doresc să-și înstraineze apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, având la baza



extrasul din ultima listă de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, precum și copia chitanței de plată de pe ultima luna;

g) îndrumarea și sprijinirea asociațiilor de proprietari pentru respectarea de către acestea a prevederilor O.G. 85/2001, aprobată cu modificări prin Legea 234/2002, și ale prezentelor norme metodologice;

h) în situația în care comitetul executiv al asociației de proprietari și președintele acesteia nu își îndeplinesc obligațiile legale ce le revin potrivit prevederilor legale și statutului, consiliile locale, prin compartimentele de specialitate ale acestora, vor organiza cu sprijinul unui comitet de inițiativă din cadrul asociației de proprietari o adunare generală care va dezbate probleme ivite în activitatea asociației de proprietari și, dacă este cazul, vor organiza chiar noi alegeri.

## **CAPITOLUL V - Atestarea administratorilor - persoane fizice**

### **Art. 61.**

Consiliile locale vor constitui, prin hotărâre, o **comisie pentru atestarea** administratorului propus de adunarea generală a asociației de proprietari, formată din 5 membri, specialiști în domeniul financiar-contabil și al legislației muncii.

### **Art. 62.**

**Administratorul** este persoana fizică, atestată în condițiile prezentelor norme metodologice și care asigură managementul de proprietate (administrarea propriu-zisă a structurii condominiului, instalațiilor și tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau administrarea asociației) și managementul financiar (contabilitate și casierie) de calitate.

### **Art. 63.**

Pot fi **atestate ca administratori** de condominii numai persoanele care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) prezintă garanții morale pentru îndeplinirea corectă a obligațiilor ce revin administratorilor;
- c) prezintă garanții materiale, stabilite în condițiile legii.

### **Art. 64.**

**Persoanele fizice care nu au desfășurat o activitate de administrare** în cadrul unei asociații de proprietari, pe lângă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 63 lit. a)-c), trebuie să fi urmat un **curs de pregătire profesională organizat în condițiile legii de către consiliile locale în colaborare cu asociațiile profesionale neguvernamentale de specialitate.**

### **Art. 65.**

Nu pot fi administratori de condominii persoanele care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească, ramasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni.

### **Art. 66.**

Pentru obținerea **atestatului de administrator** solicitanții trebuie să îndeplinească condițiile necesare în vederea desfășurării acestei activități.

### **Art. 67.**

(1) Persoanele care solicită atestarea calității de administrator de condominiu vor adresa o **cerere de evaluare** a capacității lor comisiei de specialitate constituite de consiliul local, prin hotărâre, potrivit art. 7 alin. (2) din O.G. 85/2001, aprobată cu modificări prin Legea 234/2002.

(2) **Cererea de atestare** se adresează consiliului local de pe raza unității administrativ-teritoriale în care se află condominiul.

(3) La **cererea de atestare** a solicitantului se vor anexa următoarele **acte**:

- a) curriculum vitae;
- b) copii legalizate de pe actele de stare civilă;
- c) copii legalizate de pe actele de studii, inclusiv certificatul de pregătire profesională emis în condițiile legii;
- d) certificatul de cazier;
- e) recomandări din partea președintelui comitetului executiv al asociației de proprietari, în cazul în care a desfășurat muncă de administrare în cadrul asociației de proprietari.

(4) Persoanele prevăzute la art. 64 vor prezenta și o recomandare din partea a cel puțin 2 vecini din cadrul condominiului în care locuiesc.

**Art. 68.**

Capacitatea de a fi atestați ca administratori de condominii a solicitanților care au prezentat cereri în condițiile art. 67 va fi evaluată de Comisia de specialitate constituită de consiliul local, în termen de **90 de zile** de la înregistrarea cererii.

**Art. 69.**

**Evaluarea** capacității solicitantului va fi determinată prin:

- a) interviuri luate acestuia;
- b) recomandări;
- c) orice investigații suplimentare care sunt considerate utile de către Comisia de atestare.

**Art. 70.**

(1) **Comisia pentru atestarea administratorilor** soluționează cererea de eliberare a atestatului de administrator în urma studierii documentelor prezentate și interviuării solicitantului.

(2) În vederea soluționării cererii, Comisia poate cere și alte informații suplimentare pe care le consideră necesare.

**Art. 71.**

(1) **Atestatul de administrator** de imobil se eliberează pentru o perioadă determinată de maximum **3 ani**, la expirarea careia se va proceda la o noua atestare.

(2) Atestatul va menționa datele de identitate ale titularului, durata de valabilitate a atestatului și autoritatea administrației publice locale emitentă.

(3) Atestatul poate fi reînnoit, suspendat sau retras de către autoritatea emitentă, la propunerea motivată a compartimentului specializat al consiliului local, sesizat din oficiu sau la cererea asociaților.

**Art. 72.**

Activitatea persoanelor atestate ca administratori de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau a unei convenții civile de prestări de servicii încheiate cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

## **CAPITOLUL VI - Dispoziții sancționatorii, tranzitorii și finale**

**Art. 73.**

**Atestarea administratorilor** persoane fizice, aflați în funcție la data intrării în vigoare a prezentelor norme metodologice, se va realiza până la data de **31 august 2003**.

**Art. 74.**

Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București pot stabili și sancționa contravenții, prin hotărâre, în condițiile legii, pentru următoarele fapte:

- a) angajarea unui administrator, persoana fizică, neatestat potrivit prevederilor prezentelor norme metodologice;
- b) menținerea în funcție, după termenul prevăzut la art. 73, a unui administrator, persoană fizică, neatestat potrivit prevederilor prezentelor norme metodologice;
- c) alte cazuri de încălcare a prevederilor prezentelor norme metodologice.

**Art. 75.**

Modelele de acord de asociere și de statut al asociației de proprietari sunt prevăzute în anexele 1 și 2 care fac parte integrantă din prezentele norme metodologice. Conținutul acordului de asociere și al statutului asociației de proprietari, prezentate ca model, nu este obligatoriu și limitativ.

## **ANEXA 1 la normele metodologice ACORD DE ASOCIERE (model)**

### **1. Asocierea**

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu altă destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea ..., str. ... nr. ..., județul ..., sectorul ..., am hotărât să ne asociem în asociație de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinată de existența proprietății comune, indivizibil legată de proprietățile individuale pe care le deținem în cadrul condominiului. Asociația de proprietari constituie forma de organizare și de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea și exploatarea proprietății pe care o deținem în comun.

### **2. Descrierea proprietății**

2.1. Condominiul are următoarele **caracteristici**:

a) bloc de locuințe cu/fără spații comerciale la parter (nivelul ...) și cu/fără alte spații destinate unor activități lucrative ...;

b) regim de înălțime: subsol, demisol, parter, mezanin și număr de etaje. Subsolurile sunt niveluri tehnice sau, după caz, destinate unor activități lucrative, depozite, adăposturi de apărare civilă și altele asemenea;

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- un număr de ... apartamente, cu o suprafață utilă totală de ...mp., destinate locuirii, din care:

- cu 1 camera/garsoniere: ... (nr.) ...;

- cu 2 camere: ... (nr.) ...;

- cu 3 camere: ... (nr.) ...;

- cu 4 camere: ... (nr.) ...;

- etc. ...; - un număr de ... spații comerciale, birouri, sedii de societăți comerciale și altele asemenea, situate la ..., însumând o suprafață utilă de ...mp.;

d) structura clădirii (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereți interiori neportanți, stâlpi și grinzi, precum și cadre; diafragme din beton armat sau înlocuitori, planșee din beton armat sau din lemn și altele asemenea, cu acoperiș tip șarpantă/terasă);

e) clădirea a fost dată în folosință în anul ... și este/nu este inclusă în Lista monumentelor istorice;

f) clădirea este legată la rețelele de utilități (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate și altele asemenea) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie ori alte surse proprii de utilități.

2.2. Proprietatea, în cadrul asociației de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comună.

2.3. Proprietatea individuală (apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplină libertate. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință constă din suprafață cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și zidurile de perimetru cu suprafață interioară a acestora. Zidurile interioare, podelele și tavanele se consideră ca făcând parte din apartament, respectiv din spațiul în care sunt cuprinse.

Zidurile de învecinare între apartamente și/sau spațiu fac parte în cota-parte egală din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate că fac parte din proprietatea individuală și dependențele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Proprietății asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îi corespunde și o cotă-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere, preluate potrivit actului de proprietate

sau care au fost recalulate potrivit prevederilor art. 45 din Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Prin proprietate individuală, în sensul prezentului acord de asociere, se înțelege și proprietatea aparținând unei singure persoane, în indiviziune cu cotele stabilite sau în devălmășie, ca bunuri comune ale soților.

2.4. Proprietatea comună include toate părțile din condominiu care nu sunt părți dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății forțate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

Proprietatea comună include următoarele: terenul aferent construcției, în suprafață totală de ...mp., fundațiile, fațada, întrările, suprafața exterioară a zidurilor de perimetru ale proprietății individuale, scările comune, casa scării, casa ascensorului, ascensoarele, trotuarele, centrala termică sau punctul termic, canalizarea, instalațiile de apă și încălzire centrală, de gaze, electricitate și telefonice de la punctul de branșament sau de racordare la rețeaua stradală (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalația interioară a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, spălătoria, uscătoria, culoarele clădirii, subsolul sau nivelul tehnic, încăperile personalului de serviciu al clădirii, încăperea/construcția destinată depozitării gunoaielor, tubul colector, instalații de ventilație, canale termice, spațiile care deserveșc crematorii, podul, acoperișul și învelitoarea acestuia, antena și cablul TV până la priza de branșament.

Se consideră, de asemenea, în indiviziune forțată boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, poduri, magazii și garaje, platforme exterioare sau încorporate clădirii, amplasate, de regulă, separat de proprietatea individuală, dacă au destinația de a servi, în comun, toate aceste proprietăți individuale. Suprafețele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietăților individuale, podelele și tavanele din jurul acestor proprietăți și orice conducte, cabluri, linii de utilități, care trec prin acestea și care deserveșc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comună, fiind supuse stării de indiviziune forțată.

Toate aceste componente ale proprietății sau folosinței comune se vor defini concret, după caz.

2.5. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu cota-parte indiviză a sa din proprietatea comună, reprezintă o parcelă individuală de proprietate imobiliară și formează o unitate care poate fi înstrăinată sau transferată în orice mod numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietăți imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată în deplină libertate de către proprietarul/propietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

2.7. Pentru identificarea, prin localizare și suprafață, a fiecărui apartament, respectiv spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, sunt anexate la prezentul acord de asociere planșe sau schițe, inclusiv ale terenului aferent construcției.

### **3. Înregistrarea proprietății**

3.1. Proprietățile imobiliare sunt în număr de ..., în totalitate, înscrise în cartea funciară ori, după caz, în registrul de transcripțiuni și înscricțiuni de la biroul de carte funciară de pe lângă judecătoria în a carei circumscripție este situat imobilul.

3.2. În cadrul condominiului, un număr de ... proprietăți imobiliare sunt proprietate a persoanelor juridice de drept public sau privat și sunt gestionate de ... (autoritate sau instituție publică, agent economic, persoana juridică fără scop patrimonial și altele asemenea).

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliară care a fost trecută în proprietate privată și la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare în cartea funciară, prin grija proprietarului/propietarilor acesteia.

3.4. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietari.

3.5. Fiecare proprietar va rămâne membru al asociației de proprietari până la pierderea calității de proprietar în cadrul condominiului.

#### **4. Restricții privind folosința și construcțiile**

4.1. Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociație de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere și prin statutul asociației de proprietari.

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.4., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cota-parte indiviză de proprietate la întreținerea și repararea ei.

4.3. Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociației de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociația de proprietari, în măsură în care acestea se aplică tuturor ocupanților clădirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îl poate folosi conform destinației: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriași sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul de a-l închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere sau respectând orice reguli ori regulamente ale asociației de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință este obligat să mențină apartamentul sau spațiul respectiv în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia fără a afecta structura de rezistență a imobilului, doar dacă aceste lucrări sunt realizate în conformitate cu prevederile stabilite de lege și pe riscul și cheltuiala sa.

4.6. Orice instalație suplimentară față de cele cuprinse în cartea tehnică a construcției pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice și altele asemenea), pe pereții exteriori ai clădirii, precum și pe pereții interiori ai spațiilor comune sau străpungerea acoperișului se poate realiza numai cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale.

4.7. Reprezentanții asociației de proprietari au dreptul să între într-un apartament sau într-un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunoștința de către proprietar și înmănat acestuia, pentru a efectua lucrări de întreținere, reparare, renovare sau de înlocuire a părților proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Dacă necesitatea de a intra în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este urgentă (cazuri de calamitate: incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației de proprietari pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

În cazul în care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac al unor asemenea poziții, asociația de proprietari rezervându-și dreptul de a calcula și de a pretinde daune morale și materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul adunării generale a asociației de proprietari. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință trebuie să se abțină de la acțiunile care duc la tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 - 8,00, prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe și produse periculoase și altele asemenea.)

Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință nu pot lăsa în libertate ori fără supraveghere animalele care pot prezenta pericol pentru persoane sau bunuri.

## **5. Administrare, sancțiuni și reguli interne**

5.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea și de funcționarea condominiului/condominiilor și de întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în anexa la prezentul acord de asociere. (Se pot face precizări concrete privind repartizarea cheltuielilor comune de întreținere pe cota-parte indiviză sau pe număr de persoane, după caz, avându-se în vedere prevederile legale și opțiunile asociațiilor de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru.)

5.2. Nici un proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât cea de locuință nu va fi exceptat de obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ori în alte situații.

5.3. Administrarea condominiului se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, ale prezentului acord de asociere și ale statutului asociației de proprietari, precum și cu regulile și regulamentele care se vor adopta prin hotărâre de către adunarea generală a asociației de proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor și regulamentelor asociației de proprietari, precum și hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de către asociația de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri și rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justiție a asociației de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant al apartamentului ori spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu respectă reglementările menționate, asociația de proprietari îl poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al spațiului cu altă destinație decât cea de locuință sau pe ambii, după cum hotărăște asociația de proprietari.

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia.

Președintele comitetului executiv va reprezenta asociația de proprietari în procesele intentate împotriva proprietarilor sau de către proprietari.

Orice hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari ce intră sub incidența acestei reglementări se aplică numai după expirarea termenului de 60 de zile de la adoptarea acesteia.

**ANEXA 2**  
**la normele metodologice**  
**STATUTUL**  
**asociației de proprietari (model)**

**CAPITOLUL I - Denumirea, forma juridică, obiectul de activitate, sediul, durata și membrii asociației de proprietari**

**ARTICOLUL 1 - Denumirea asociației de proprietari**

Denumirea asociației de proprietari este ... "

**ARTICOLUL 2 - Forma juridică a asociației de proprietari**

(1) Asociația de proprietari ... (denumirea) este persoana juridică română de drept privat, nonprofit (fără scopuri patrimoniale), constituită în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale O.G. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobată cu modificări prin Legea 234/2002.

(2) Asociația de proprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul statut.

Asociația de proprietari are ștampilă proprie.

**ARTICOLUL 3 - Obiectul de activitate**

(1) Asociația de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea condițiilor de funcționare normală atât a locuințelor (apartamentelor) și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, denumite în continuare spații, aflate în proprietate exclusivă, cât și a spațiilor construcțiilor și instalațiilor, aflate în proprietate comună indivizibilă, aferentă condominiului.

(2) În scopul realizării obiectului său de activitate asociația de proprietari are următoarele atribuții principale:

- a) încheie contracte cu furnizorii de produse și de servicii și își asumă obligații în nume propriu și în numele proprietarilor;
- b) angajează și, după caz, suspendă din funcție administratorul proprietății comune indivize și personalul necesar bunei gospodării a acestei proprietăți;
- c) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune;
- d) adoptă și amendează bugetul de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; asigură calcularea și încasarea cotelor obișnuite și speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizări pentru întârzierea la plată cotelor de întreținere;
- e) adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente;
- f) inițiază și apără în procese, în nume propriu și/sau al asociațiilor, interesele comune legate de clădire;
- g) exercită și alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul asociațiilor.

(3) Pentru furnizarea unor servicii necesare realizării obiectului sau de activitate asociația de proprietari poate angaja persoane fizice sau juridice specializate, din cadrul asociației și/sau din afara acesteia. Personalul necesar bunei gospodării a proprietății comune din clădire poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă de prestări de servicii, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

**ARTICOLUL 4 - Sediul asociației**

Sediul asociației de proprietari este în România, localitatea ..., str. ... nr. ..., județul/sectorul ... (se va specifica și locul/adresă de primire a corespondenței).

**ARTICOLUL 5 - Durata asociației de proprietari**

Durata asociației de proprietari este nelimitată.

**ARTICOLUL 6 - Membrii asociației de proprietari**

Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii, persoane fizice sau juridice, deținători ai uneia sau mai multor locuințe ori spații cu altă destinație decât cea de locuință din

condominiu (pentru cazurile în care asociația se constituie pe mai multe clădiri, în condițiile de excepție prevăzute de lege), care au semnat acordul de asociere, prezentați în anexă.

## **CAPITOLUL II - Patrimoniul asociației de proprietari**

### **ARTICOLUL 7**

(1) Patrimoniul asociației de proprietari este format din:

a) mijloace bănești, în valoare de ... lei, care pot fi majorate sau reduse în urma deciziei adunării generale a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor legale.

Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin vărsarea de lichidități;

b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje și mijloace fixe necesare în administrarea proprietății comune,

(2) Mijloacele bănești ale asociației de proprietari sunt alcătuite din fondurile constituite la înființarea asociației, din sumele prevăzute și încasate conform listelor lunare de plată a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile asociației, care reprezintă contravaloarea facturilor sau actelor de plată, precum și din alte venituri ale asociației.

Asociația de proprietari are unul sau mai multe conturi la unitatea bancară sau la filiala C.E.C. stabilită de comitetul executiv al acesteia.

(3) Fondul de rulment se constituie pe baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari. Necesitatea constituirii acestuia este determinată de modul de întocmire a listei lunare de plată, termenul de plată a cotelor de contribuție și sistemul de penalizări al asociației de proprietari și al furnizorilor de servicii.

(4) Fondul de rulment se calculează pentru fiecare proprietar în funcție de numărul de persoane înregistrate în cartea de imobil și de cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună, după natura serviciului facturat (modul de repartizare a consumurilor aferente facturilor).

(5) Valoarea fondului de rulment trebuie să fie egală cu suma corespunzătoare acoperirii cheltuielilor lunare, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, dintr-un an calendaristic.

(6) Dacă este cazul, în condiții de instabilitate economică, fondul de rulment se actualizează periodic prin depunerea de către fiecare proprietar a unei sume reprezentând diferența dintre valoarea existentă și cea necesară acoperirii cheltuielilor lunare ale asociației de proprietari, corespunzătoare fiecărui proprietar.

(7) Fiecare proprietar va beneficia de propriul fond de rulment pentru acoperirea cheltuielilor curente.

(8) Fondul de rulment constituit se utilizează numai pentru plata facturilor curente, aferente consumurilor lunii anterioare. După plată facturilor curente fondul de rulment se reîntregește lunar prin încasarea cotelor de contribuție afișate pe lista de plată a lunii în curs, având ca referință de calcul aceste facturi curente, corespunzătoare consumurilor lunii anterioare.

(9) În perioadele în care valoarea fondului de rulment este mai mare decât volumul cheltuielilor, diferența devine depozit bancar purtător de dobândă.

(10) Fondul de rulment se încasează distinct față de cota de contribuție lunară.

(11) Fondul de rulment se restituie în întregime respectivului proprietar, în momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, urmând ca viitorul proprietar, membru al asociației, să achite fondul de rulment, corespunzător cheltuielilor aferente lui.

(12) Fondul de reparații se constituie până la limita maximă aprobată de adunarea generală a asociației de proprietari la stabilirea bugetului de venituri și cheltuieli anual, în funcție de necesitățile stabilite de comitetul executiv, prin contribuția lunară a membrilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună.

(13) După efectuarea reparațiilor, fondul de reparații se reîntregește lunar prin contribuția fiecărui proprietar, iar sumele rămase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie într-un depozit bancar, urmând a fi incluse în bugetul anual următor, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.



(14) În momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, fondul de reparații nu se restituie decât în condițiile alineatului precedent, urmand a fi alimentat în continuare de viitorul proprietar.

(15) Fondurile special constituite și alte fonduri au același regim ca și fondul de reparații.

(16) Mijloacele materiale se compun din: mobilier, unelte, utilaje, materiale pentru curățenie și iluminat, consumabile necesare desfășurării activităților în cadrul asociației de proprietari și altele asemenea.

(17) Mijloacele materiale se dobândesc prin cumpărare sau prin donație. Sumele necesare pentru cumpărarea mijloacelor materiale, altele decât cele care sunt cuprinse în cheltuielile administrative, se obțin prin contribuția proprietarilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună, și se restituie sau se depozitează, în măsură în care nu au fost cheltuite, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

#### **ARTICOLUL 8**

(1) Patrimoniul asociației de proprietari poate proveni și din donații și sponsorizări.

(2) Apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, cumpărate de asociația de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociației.

#### **ARTICOLUL 9**

(1) Gestionarea patrimoniului, precum și activitatea financiar-contabilă se exercită fie de membri ai comisiei de cenzori sau alți membri ai asociației de proprietari, cu cunoștințe de specialitate și experiență în domeniile economic, financiar și juridic, fie de persoane fizice sau juridice, asociații ori agenți economici specializați.

(2) Controlul gestiunii patrimoniului, precum și al activității financiar-contabile se exercită de comitetul executiv al asociației de proprietari.

#### **ARTICOLUL 10**

Patrimoniul asociației de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale asociațiilor.

### **CAPITOLUL III - Structura organizatorică**

#### **ARTICOLUL 11 - Adunarea generală**

(1) Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală. După prima întrunire organizatorică adunarea generală se întrunește cel puțin o dată în fiecare an calendaristic.

(2) Întrunirea adunării generale va fi anunțată în scris prin afișare la loc vizibil, cu cel puțin 10 zile înainte de data convocării.

(3) Pentru ca hotărârile adunării generale să fie valabile, este necesară prezența majorității membrilor asociației, personal sau prin reprezentant.

(4) În cazul în care cvorumul nu este întrunit, adunarea generală va fi convocată la o dată ulterioară, când proprietarii prezenți pot hotărî, cu majoritate de voturi, asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi, indiferent de cvorum.

(5) Hotărârile adunării generale vor fi luate cu majoritate de voturi (cu cel puțin jumătate plus unu din voturile proprietarilor prezenți la adunarea generală).

(6) Hotărârile adunării generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociației de proprietari ori perceperea unei sume speciale destinate achitării cheltuielilor comune neprevăzute în buget, dar necesare, se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari.

(7) Votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună. Proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o împuternicire semnată de proprietarul în numele căruia votează. Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuternicire scrisă. În cazul egalității de voturi, votul președintelui este decisiv.

(8) Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere ori este de natură să producă daune considerabile intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate iniția acțiune în justiție împotriva respectivei decizii, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu trebuie să întrerupă aplicarea deciziei decât atunci când instanța hotărăște suspendarea aplicării deciziei respective.

(9) Adunarea generală are următoarele atribuții principale:

- a) aprobă darea de seamă anuală asupra activității comitetului executiv al asociației de proprietari, raportul comisiei de cenzori și raportul exercitiului bugetar, acordând anual descărcare de gestiune comitetului executiv și celui care exercită administrarea condominiului, în măsură în care cei în cauză nu se fac vinovați de lipsuri în gestiune sau de alte fapte care implică răspunderi materiale ori penale; adoptă și amendează bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment, dacă acesta se constituie; validează rectificări ale bugetului de venituri și cheltuieli;
- b) adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele asociației de proprietari;
- c) hotărăște cu majoritate de voturi din numărul membrilor prezenți asupra necesității constituirii fondului de rulment, fondului de reparații și a altor fonduri speciale, în condițiile legii;
- d) hotărăște cu acordul a cel puțin două treimi din numărul membrilor asociației modificările ulterioare ale statutului asociației de proprietari și/sau ale acordului de asociere;
- e) hotărăște asupra: naturii și volumului mijloacelor materiale și bănești necesare desfășurării activității asociației de proprietari; modului de folosire a mijloacelor bănești, sumele până la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli în numele asociației de proprietari și limita maximă sau cuantumul sumelor ce se pot reține în casă proprie pentru efectuarea plăților curente (plafonul de casă);
- f) hotărăște modul de asigurare a administrării condominiului de către o persoană fizică sau juridică;
- g) hotărăște volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru buna funcționare a condominiului;
- h) hotărăște asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor și premiilor pentru personalul angajat cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii, membri sau nemembri ai asociației de proprietari, și asupra valorii de contractare (procent, criterii și altele asemenea), în cazul în care managementul clădirii este asigurat de persoane juridice; hotărăște care dintre funcțiile din structura organizatorică a asociației de proprietari pot fi salarizate;
- i) hotărăște asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari, aleși sau nu în structura organizatorică a asociației, care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia;
- j) hotărăște asupra duratei celor care locuiesc temporar, veniți în vizită, sau care prestează activități gospodărești în timpul zilei, precum și asupra perioadei de la care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita, în scris, scutirea de la plată cheltuielilor pe persoană;
- k) la constituirea asociației de proprietari, hotărăște numărul membrilor comitetului executiv și ai comisiei de cenzori, precum și durata mandatelor acestora;
- l) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației, validându-l dintre aceștia pe președinte;
- m) alege, dintre membrii asociației de proprietari, Comisia de cenzori sau hotărăște delegarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații ori agenți economici specializați, pe bază de contract;
- n) revocă, atunci când este cazul, oricare dintre membrii comitetului executiv sau ai comisiei de cenzori, alegând un succesor pentru ocuparea locului vacant, prin votul majorității simple a celor prezenți;
- o) hotărăște termenul și forma de plată a cotelor de contribuție a membrilor asociației de proprietari;
- p) validează sistemul de penalizări stabilit de comitetul executiv al asociației de proprietari;
- r) hotărăște cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari asupra necesității angajării de credite bancare pentru îndeplinirea scopurilor asociației de proprietari și modul de garantare a acestora;
- s) hotărăște cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari asupra participării cu capital la constituirea de agenți economici sau asupra oportunității cumpărării ori preluării în locație de gestiune a spațiilor comerciale situate la parterul condominiului; de asemenea, decide, cu același număr de voturi, asupra cumpărării de apartamente sau de spații cu altă destinație decât cea de locuință, din cadrul condominiului, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociației de proprietari, în scopul eficientizării activității acesteia; hotărăște destinația spațiilor cumpărate sau preluate de asociația de proprietari;

- t) hotărăște cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari preluarea în administrare, concesiune sau închiriere a terenurilor aferente condominiului;
- u) adoptă măsuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiașe, membre ale asociației de proprietari, pe perioade limitate; adoptă programe de instruire și conștientizare a proprietarilor asupra importanței folosirii raționale a utilităților (apă, curent electric, gaze naturale și altele asemenea);
- v) hotărăște cu votul a două treimi dintre membrii asociației de proprietari schimbarea instalațiilor comune precum: încălzirea centrală, boilerele cu apă caldă, rezervoarele cu apă, lifturile și alte dotări de amploare similară;
- x) adoptă măsuri privind condițiile ce trebuie îndeplinite de deținătorii de animale de casă din cadrul condominiului.

(10) Discuțiile și hotărârile adunării generale se consemnează într-un registru de procese-verbale, care se păstrează la președintele asociației de proprietari; procesul verbal se va semna de toți membrii participanți.

### **ARTICOLUL 12 - Comitetul executiv**

(1) Autoritatea de a stabili direcțiile privind funcționalitatea și administrarea condominiului poate fi delegată de către asociația de proprietari către comitetul executiv al acesteia.

(2) Comitetul executiv va acționa în numele proprietarilor în ceea ce privește administrarea și funcționalitatea condominiului, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv acestora.

(3) Comitetul executiv se va întruni de cel puțin 4 ori pe an. Numărul membrilor ce formează comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generală a asociației de proprietari, dar va fi un număr impar și nu mai mic de 3.

(4) Comitetul executiv va fi condus de un președinte care va fi desemnat în persoana celui care întrunește cel mai mare număr de voturi la alegerea comitetului executiv.

(5) Comitetul executiv va alege vicepreședintele și secretarul, care sunt membri ai comitetului executiv.

(6) Președintele asociației de proprietari va fi și președintele comitetului executiv.

(7) Atribuțiile comitetului executiv sunt:

a) aduce la îndeplinire hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, execută bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari și întocmește proiectul bugetului pentru anul următor; prezintă dări de seamă asupra activității desfășurate, precum și propuneri de măsuri pentru îmbunătățirea acesteia; în situații excepționale, hotărăște rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul în curs, în prima adunare generală validându-se această rectificare; convoacă adunarea generală a asociației de proprietari în ședințe extraordinare ori de câte ori este nevoie;

b) răspunde de îngrijirea, păstrarea în bune condiții și supravegherea utilităților condominiului, spațiilor comune și instalațiilor. Angajarea personalului se face cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii, prin negociere;

c) analizează oferte și negociază contracte, în cazul în care administrarea condominiului, parțial sau total, va fi asigurată de persoane juridice (societăți comerciale, instituții specializate, asociații);

d) răspunde de încasarea lunară a cotelor de contribuție de la proprietari; emite somații către restanțierii care depășesc termenul de plată; rezolvă contestațiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contribuție;

e) urmărește, în condițiile legii, recuperarea pagubelor produse asociației de proprietari; în cazul persoanelor angajate cu contract individual de muncă, sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile Codului muncii; în cazul neidentificării persoanelor vinovate, dă dispoziții de reparare din contul asociației de proprietari, în condițiile legii;

f) negociază contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociației de proprietari, pentru închirierea ori întreținerea unor elemente sau suprafețe din proprietatea comună. Elementele proprietății comune sunt prevăzute în acordul de asociere;

- g) propune adunării generale ca managementul de proprietate și managementul financiar, inclusiv atribuțiile comisiei de cenzori, să fie preluate, pe bază de contract, de către persoane juridice;
- h) hotărăște necesitatea efectuării operațiunilor de verificare și control asupra modului de gestionare a bunurilor asociației de proprietari;
- i) înștiințează proprietarii despre necesitatea efectuării reparațiilor la părțile și instalațiile comune ale clădirii (pentru apartamentele sau spațiile proprietate de stat înștiințarea va fi făcută instituției care le are în administrare); avizează începerea, într-o ordine de prioritate, a lucrărilor de reparații;
- j) dă dispoziții de realizare a unui sistem propriu de protejare a bunurilor asociației de proprietari, de securitate a clădirii, a proprietății;
- k) propune adunării generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna funcționare și dezvoltare a clădirii, precum și pentru crearea unei ambianțe plăcute pentru petrecerea timpului liber în cadrul condominiului de către proprietarii membri ai asociației și alte persoane; urmărește completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- l) imputernicește administratorul pentru a putea efectua verificări privind: situația reparațiilor la instalațiile proprietate comună, înlăturarea pierderilor de apă datorate instalațiilor pe verticală sau pe orizontală defecte ori a altor pierderi în instalațiile interioare, care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde există, și, dacă este cazul, în funcție de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzătoare, sugerând, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsecții, dezinfecții, deratizări asupra proprietății individuale și rezolvarea altor probleme;
- m) participă la recepția lucrărilor angajate de asociația de proprietari pentru reparații asupra proprietății comune, precum și a altor lucrări;
- n) stabilește modul de calcul și de încasare a fondului de rulment, dacă acesta se constituie, și avizează actualizarea acestuia, dacă este cazul;
- o) hotărăște asupra managementului financiar al asociației de proprietari (dată afișării listei de plată, formatul și caracteristicile listei de plată, locul și programul de încasări și altele asemenea), dacă acesta este asigurat de o persoană fizică; stabilește și supune validării adunării generale a asociației de proprietari sistemul de penalizări pentru neplata cotelor lunare de contribuție și pentru pierderi datorate inexistenței depozitelor bancare rezultate din exercițiul financiar-contabil, ținând cont de nivelul cel mai ridicat permis de legislație; hotărăște condițiile în care se efectuează introducerea la plată a persoanelor care locuiesc clandestin în bloc;
- p) hotărăște acționarea în justiție a proprietarilor vinovați de neplata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele neprevăzute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit;
- r) hotărăște acționarea în justiție a celor ce se fac vinovați de încălcarea prevederilor contractuale pe care asociația de proprietari le-a angajat, în cazul în care nu se găsesc soluții de rezolvare prin conciliere;
- s) asigură condițiile necesare securității și igienei în procesul muncii, precum și măsuri de prevenire și stingere a incendiilor, conform prevederilor legale;
- t) supune aprobării adunării generale a asociației de proprietari și transmite hotărârea acesteia cu privire la transformarea suprafetelor apartamentelor în spații cu altă destinație decât cea de locuință sau cu privire la modificarea destinației suprafetelor deja transformate, ținând cont de respectarea de către solicitant a prevederilor statutului și a legilor; anunță furnizorii de servicii dacă în termenul prevăzut de statut proprietarii cu astfel de solicitări nu prezintă asociației dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu aceștia. Dacă în urma acestor transformări activitatea ce urmează să se desfășoare implică cheltuieli suplimentare pentru asociație, negociază și încheie, anual, o convenție cu proprietarul/propietarii;
- u) hotărăște societatea bancară la care asociația de proprietari își va deschide unul sau mai multe conturi;
- v) propune adunării generale a asociației de proprietari măsuri și soluții cu privire la dezvoltarea condominiului și eficientizarea activității asociației de proprietari, modificări ale statutului,

participări cu capital, cumpărări sau închirieri de spații, concesionari de terenuri, contractări de credite, asigurări și altele asemenea, în condițiile art. 11 alin. (9) lit. s);

x) răspunde tuturor întrebărilor și solicitărilor venite de la proprietari; încurajează și sprijină inițiative personale ale membrilor asociației de proprietari, în scopurile acesteia.

(8) Asociația de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din funcție sau poate rezilia contractul individual de muncă ori convenția civilă de prestări de servicii, încheiată cu oricine din rândul personalului angajat ori, după caz, poate rezilia contractele încheiate cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

(9) Comitetul executiv lucrează valabil în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi și adoptă hotărâri cu cel puțin două treimi din numărul membrilor prezenți.

(10) Discuțiile și hotărârile se consemnează în registrul de procese-verbale, care se păstrează la președinte, procesele-verbale semnându-se de toți membrii comitetului executiv prezenți.

### **ARTICOLUL 13 - Comisia de cenzori**

(1) Adunarea generală a asociației de proprietari alege dintre membrii asociației de proprietari o comisie de cenzori care va verifica situația financiară și contabilă și va concilia asociația în ceea ce privește problemele financiare și statutare.

(2) Numărul membrilor comisiei de cenzori, care va fi impar, dar nu mai mic de 3, și durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generală de constituire a asociației de proprietari.

(3) Membrii comisiei de cenzori nu pot face parte din comitetul executiv și trebuie să aibă cunoștințe în domeniile financiar, economic și/sau juridic. Comisia de cenzori va alege dintre membrii săi un președinte.

(4) Mandatul membrilor comisiei de cenzori încetează înainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau în cazul imposibilității de a-și continua atribuțiile.

(5) Comisia de cenzori are următoarele atribuții:

a) verifică îndeplinirea condițiilor statutare privind prezența și votul în adunările generale ale asociației de proprietari;

b) verifică execuția bugetară, propunerile pentru proiectul bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul următor și propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul în curs;

c) efectuează controlul preventiv pentru plățile cu numerar și urmărește depunerile în contul curent al asociației de proprietari ale numerarului ce depășește plafonul de casă, în cazul în care managementul financiar al asociației de proprietari este asigurat de o persoană fizică. Viza de control preventiv se acordă de un membru al comisiei de cenzori, în cazul în care asociația de proprietari nu are o persoană care îndeplinește funcția de contabil;

d) dacă managementul financiar este asigurat de o persoană fizică, verifică, cel puțin o dată pe semestru, gestiunea asociației de proprietari, stabilirea și încasarea cotelor de contribuție la cheltuielile asociației, consemnând constatările într-un registru de procese-verbale, care se păstrează de președintele comisiei de cenzori sau de un alt membru stabilit de aceasta;

e) verifică dacă registrele asociației de proprietari îndeplinesc condițiile legale necesare desfășurării corespunzătoare a managementului financiar;

f) întocmește, pe baza verificărilor efectuate, și prezintă adunării generale a asociației de proprietari rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând anual descărcarea de gestiune a comitetului executiv și a celui care asigură managementul condominiului;

g) propune spre aprobare adunării generale a asociației de proprietari sau, după caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu măsuri necesare desfășurării managementului financiar; propune recuperarea, în condițiile legii, a pagubelor produse de personalul ce deservește asociația de proprietari sau de membri ai acesteia.

Recomandă comitetului executiv sesizarea instanțelor de urmărire penală, când constată săvârșirea unor infracțiuni prevăzute de legislația financiar-contabilă;

h) în cazul în care managementul financiar se hotărăște a fi asigurat de persoane juridice, Comisia de cenzori, prin președinte sau membri delegați, participă la negocierea contractelor respective, stabilind și modalitățile de exercitare a acestuia.

(6) Adunarea generală a asociației de proprietari poate hotărî transferarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați, pe bază de contract.

#### **ARTICOLUL 14 - Președintele**

(1) Conducătorul executiv al asociației de proprietari este președintele. Președintele este înlocuit de vicepreședinte, care îi va îndeplini atribuțiile, în cazul absenței acestuia sau când se afla în imposibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile.

(2) Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) verifică respectarea și îndeplinirea hotărârilor adoptate de adunarea generală a asociației de proprietari și de comitetul executiv, controlează persoanele care deservește asociația de proprietari și propune soluții corespunzătoare pentru îndeplinirea sarcinilor acestora; în cazul în care administrarea condominiului este asigurată de persoane juridice, supraveghează stricta respectare a clauzelor contractuale;
- b) reprezintă asociația de proprietari în încheierea și derularea contractelor și își asumă obligații în numele asociației; reprezintă asociația de proprietari împotriva unor terți, inclusiv în acțiunile judecătorești inițiate de asociație împotriva unui proprietar, membru al asociației, care nu și-a îndeplinit obligațiile statutare față de asociație, sau în procesele inițiate de unul dintre proprietari, care contestă o decizie a asociației;
- c) avizează ordinea de prioritate și planul lucrărilor de întreținere și reparații ale părților și instalațiilor comune ale condominiului;
- d) are drept de semnătură asupra conturilor asociației de proprietari;
- e) primește cererile și reclamațiile de la proprietari și sesizările administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;
- f) convoacă comitetul executiv trimestrial sau ori de câte ori este nevoie;
- g) întocmește ordinea de zi a ședinței comitetului executiv și conduce lucrările acesteia;
- h) eliberează adeverințele necesare proprietarilor care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, din care să rezulte dacă acestia și-au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin în cadrul asociației de proprietari;
- i) semnează deciziile de imputare, precum și orice alte acte (cereri, acțiuni de chemare în judecată, sesizări, reclamații și altele asemenea) emise de comitetul executiv; semnează contractele individuale de muncă sau convențiile civile de prestări de servicii cu personalul angajat, precum și orice alte contracte încheiate de asociația de proprietari cu persoane fizice sau juridice;
- j) păstrează și folosește ștampila asociației de proprietari.

(3) La asociațiile de proprietari care cuprind până la 10 proprietari președintele poate îndeplini și funcția de administrator.

#### **ARTICOLUL 15 - Secretarul comitetului executiv**

(1) Secretarul comitetului executiv va păstra și va întocmi procesele-verbale ale ședințelor comitetului executiv și procesele-verbale ale tuturor adunărilor generale ale asociației de proprietari.

(2) Secretarul comitetului executiv poate păstra registrele și celelalte acte ale asociației de proprietari, potrivit hotărârii comitetului executiv.

#### **ARTICOLUL 16 - Contabilul asociației de proprietari**

Contabilul asociației de proprietari răspunde de organizarea și conducerea contabilității potrivit legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă administratorul poate cumula și funcția de contabil.

#### **ARTICOLUL 17 - Casierul asociației de proprietari**

Casierul asociației de proprietari răspunde de efectuarea de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă administratorul poate cumula și funcția de casier.

## **CAPITOLUL IV - Managementul asociației de proprietari**

### **ARTICOLUL 18**

(1) Prin managementul asociației de proprietari, managementul condominiului sau administrarea condominiului se înțelege managementul de proprietate (administrarea propriu-zisă a condominiului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației de proprietari) și managementul financiar (contabilitate și casierie).

(2) Activitatea de management al condominiului se asigură fie de persoane fizice angajate cu contracte individuale de muncă sau convenții civile de prestări de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

### **ARTICOLUL 19 - Administratorul**

(1) Administratorul, persoana fizică, poate fi desemnat dintre membrii asociației de proprietari sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale ori cu experiență necesară în domeniu.

(2) Administratorul, persoana fizică, poate fi angajat și pe funcția de contabil, dacă îndeplinește condițiile prevăzute în statut și în normele metodologice.

(3) Asociația de proprietari angajează administratorul și contabilul, persoane fizice, pe baza de contract individual de muncă sau de convenție civilă de prestări de servicii, care prevede drepturile și obligațiile fiecăreia dintre părți, stabilite prin negociere.

(4) Pentru reparații și pentru alte activități de întreținere administratorul, ținând cont de cost, timp de execuție și calitate, propune comitetului executiv, spre analiză și aprobare, agenți economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legilor existente.

(5) Pentru asigurarea funcționării centralelor termice aparținând asociațiilor de proprietari sau aflate în administrarea acestora pot fi angajați fochiști și alte persoane, prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă de prestări de servicii, sau poate fi delegat un agent economic specializat, persoana juridică.

(6) Încadrarea personalului cu contract individual de muncă se face cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

(7) Durata și valoarea contractului individual de muncă și a convenției civile de prestări de servicii, sarcinile, drepturile și obligațiile se stabilesc prin negocieri între părți, cu respectarea prevederilor legale.

(8) Administratorul, persoana fizică sau juridică, are următoarele atribuții principale:

A. asigură managementul financiar al asociației de proprietari prin:

- a) gestiunea bunurilor și fondurilor bănești;
- b) întocmirea listelor lunare de plată;
- c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari;
- d) efectuarea plăților și încasărilor;
- e) sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
- f) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari;
- g) actualizarea, dacă este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și a registrelor asociației de proprietari, specifice managementului financiar;
- i) prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori, a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificări financiar-contabile ale asociației de proprietari;
- j) verificarea sau avizarea, dacă este cazul, a indexului contoarelor de rețea aferente mai multor asociații de proprietari;
- k) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, dacă acestea există și au fost montate în conformitate cu prevederile legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu există contorizare la nivel de asociație de proprietari;

- l) verificarea existenței contractelor între persoanele juridice, membre ale asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apă, gaze, energie electrică și termică, salubritate și altele asemenea);
- m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;
- B. asigură managementul de proprietate al asociației de proprietari prin:
- a) urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata contractului; întocmirea fișelor tehnice periodice cu privire la starea clădirii și a instalațiilor acesteia;
- b) răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, față de mijloacele materiale ale asociației de proprietari și de utilizarea în bune condiții a acestora;
- c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru întreținerea și reparațiile curente ale elementelor proprietății comune; răspunderea asupra integrității acestora;
- d) înștiințarea comitetului executiv și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații;
- e) urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de activități;
- f) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spații ori elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu există, administratorul îi înștiințează pe cei în cauză, punându-le în vedere ca în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociația de proprietari;
- g) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora; asigurarea efectuării de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;
- h) controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoiului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;
- i) efectuarea de verificări în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari (scurgeri de apă și altele asemenea). Dacă se constată defecțiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale (apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință), se înștiințează proprietarul respectiv asupra obligației de a remedia aceste defecțiuni;
- j) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu;
- C. îndeplinește orice alte obligații prevăzute de legislația în vigoare.

**ARTICOLUL 20 – Venituri și cheltuieli comune;** calculul cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari

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

(2) Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor, în adunarea generală a asociației de proprietari, un buget de venituri și cheltuieli anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate ale asociației.

(3) Bugetul anual de venituri și cheltuieli se adoptă prin votul majorității simple a adunării generale a asociației de proprietari.

(4) Toți proprietarii trebuie să plătească în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune - cheltuieli repartizate în funcție de cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună. Plată se face conform hotărârii luate în adunarea generală a asociației de proprietari.

(5) Cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari reprezintă suma pe care fiecare proprietar trebuie să o plătească lunar.

(6) Cheltuielile lunare ale asociației de proprietari sunt repartizate în cheltuieli de întreținere și cheltuieli comune.

(7) Cotele de contribuție se calculează în baza facturilor emise de furnizorii de servicii, fondurilor aprobate în adunarea generală a asociației de proprietari și a normelor metodologice în domeniu.



(8) Cheltuielile de întreținere (apă rece și caldă; combustibil pentru prepararea apei calde; gaze naturale; energie electrică; iluminarea scării; instalații scară și forță ascensor; salubritate; salarii pentru administrare, contabilitate, casierie și curățenie; materiale consumabile; pentru întreținere; alte servicii ce deservește proprietarii) se repartizează în funcție de numărul de persoane care locuiesc în luna respectivă în condominiu.

(9) Pentru proprietarii care determină consumuri suplimentare (spălari de mașini, covoare și altele asemenea) calculul cotei de contribuție se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente.

(10) Cheltuielile comune (fonduri stabilite; cheltuieli administrative; întreținerea și repararea ascensorului; întreținerea interfonului; salarii pentru fochist, instalator, electrician, portar și altele asemenea; prime; credite bancare; alte servicii către proprietatea comună) se calculează în funcție de cota-parte indiviză din proprietatea comună.

(11) Facturile primite de asociația de proprietari de la furnizorii de servicii, care nu conțin index de consum, trebuie să respecte normele metodologice de repartizare a consumurilor, conform prevederilor legale.

(12) Stabilirea cotelor-părți din veniturile asociației de proprietari, care sunt venituri comune, se face proporțional cu cota-parte din proprietatea comună aferentă fiecărui proprietar.

(13) Pentru neplata cotelor de contribuție prevăzute în lista de plată afișată lunar, inclusiv a celor neprevăzute, asociația de proprietari, prin sistemul de penalizări propriu, impune o penalizare oricărui proprietar care se face vinovat, după o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma cotei de întreținere lunare la care s-a aplicat.

(14) Urmărirea de către asociația de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restanțieri se face în baza extrasului din ultima listă de plată. Cheltuielile efectuate în scopul recuperării datoriilor vor fi suportate de restanțierii în cauză.

(15) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari pentru sumele datorate de oricare proprietar poate fi pusă în aplicare prin orice modalitate permisă de Codul de procedura civilă pentru acoperirea datoriilor.

## **CAPITOLUL V - Obligațiile proprietarilor**

### **ARTICOLUL 21**

Fiecare proprietar este obligat să își mențină proprietatea imobiliară (proprietatea individuală și cota-parte de proprietate comună indiviză aferentă acesteia) în buna stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

### **ARTICOLUL 22**

Proprietarii de apartamente și spații cu altă destinație decât cea de locuință sunt obligați să plătească cotele de întreținere obișnuite sau speciale către asociația de proprietari, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale clădirii.

### **ARTICOLUL 23**

Proprietarii din condominiu, indiferent dacă fac parte sau nu din asociația de proprietari, sunt obligați:

- a) să plătească în avans cota ce le revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;
- b) să anunțe, în scris, numele persoanelor care locuiesc temporar, venite în vizită, sau care prestează activități gospodărești în timpul zilei, de minimum 15 zile pe lună, conform prevederilor art. 18 alin. (5) lit. c) din Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- c) să semnaleze în timp util orice problema care apare la instalațiile de folosință comună;
- d) să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condominiului, să anunțe comitetul executiv al asociației de proprietari despre intenția de a schimba destinația proprietății individuale, cerând acordul în scris, și să prezinte, în copie, toate documentele necesare desfășurării activităților propuse (contracte, avize și altele asemenea), în termen de 30 de zile lucrătoare de la obținerea acordului;

- e) să nu schimbe aspectul proprietății comune fără acceptul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari;
- f) să accepte accesul în spațiul sau, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociației de proprietari, atunci când este necesar să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai prin spațiul respectiv. Reprezentantul asociației de proprietari va fi însoțit de persoana care va repara defecțiunea și de cel puțin un martor din cadrul asociației de proprietari. Fac excepție cazurile de maximă urgență, când nu este necesar nici un preaviz;
- g) în condiții de neparticipare la luarea deciziilor și la desfășurarea activităților în cadrul asociației de proprietari, să nu aducă prejudicii morale celorlalți proprietari asociați sau celor care desfășoară activități pentru asociație;
- h) să încheie cu asociația de proprietari contracte de închiriere, pe care le negociază cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafețe din proprietatea comună folosită în interes personal.

#### **ARTICOLUL 24**

Proprietarii, membri ai asociației de proprietari, au următoarele obligații:

- a) să respecte statutul asociației de proprietari;
- b) să se supună hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari;
- c) să participe la adunările generale ale asociației de proprietari;
- d) să respecte orice angajament făcut față de asociația de proprietari;
- e) să nu aducă prejudicii materiale asociației de proprietari;
- f) să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor asociației de proprietari;
- g) să se conformeze obligațiilor proprietarilor din condominiu, prevăzute la art. 23.

#### **ARTICOLUL 25**

Dacă proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință sau orice altă persoană care acționează în numele sau provoacă daune oricarei părți din proprietatea comună sau altei proprietăți individuale, trebuie să realizeze reparațiile necesare ori să platească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

#### **ARTICOLUL 26**

În cazul spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, respectiv al apartamentelor, cu mai mult de un proprietar, relațiile de coproprietate dintre proprietari vor fi reglementate în conformitate cu prevederile Codului civil.

#### **ARTICOLUL 27**

(1) Zidurile dintre apartamentele alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate, prin acord între proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective și cu înștiințarea asociației de proprietari, în condițiile legii.

(2) Zidurile dintre apartamente și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

#### **ARTICOLUL 28**

Dacă unul dintre proprietari împiedică, cu buna știință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, creând prejudicii celorlalți proprietari, după caz, măsurile pentru folosirea normală a condominiului se vor hotărî pe cale judecătorească, la solicitarea asociației de proprietari.

#### **ARTICOLUL 29**

Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are obligația să se conformeze regulilor prezentului statut, precum și regulilor, regulamentelor, hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de asociația de proprietari.

### **CAPITOLUL VI - Drepturile proprietarilor**

#### **ARTICOLUL 30**

Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din asociația de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din condominiu în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul statut.

## **ARTICOLUL 31**

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate înstrăina, în deplină libertate, proprietatea imobiliară pe care o deține în cadrul condominiului.

## **ARTICOLUL 32**

Membrii asociației de proprietari au și următoarele drepturi:

- a) să participe cu vot deliberativ la adunarea generală a asociației de proprietari, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației. Pentru a beneficia de acest drept, persoana în cauză trebuie să posede capacitate juridică deplină. Minorii și persoanele puse sub interdicție nu pot fi aleși în organele de conducere sau de control ale asociației de proprietari;
- b) să solicite și să primească, ori de câte ori este necesar și motivat, explicații cu privire la calculul cotei de contribuție afixat pe lista de plată și să conteste, în scris, la comitetul executiv al asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei, quantumul stabilit al acestei cote, iar în cazul în care contestația a fost respinsă, să se adreseze adunării generale; contestația nu suspendă plata contribuției, dar determină, în cazul aprobării, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioară, în cadrul comitetului executiv sau al adunării generale a asociației de proprietari;
- c) dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natură să producă daune considerabile unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate acționa în justiție valabilitatea respectivei decizii, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia;
- d) să solicite, în baza unei cereri către președintele asociației de proprietari, diminuarea temporară a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației (reducerea cheltuielilor de întreținere, dar nu și a cheltuielilor comune), dacă lipsa din apartament este de cel puțin 15 zile calendaristice pe lună;
- e) să pună întrebări și să solicite explicații comitetului executiv, referitoare la activitatea asociației de proprietari;
- f) să beneficieze, când este cazul, de toate facilitățile rezultate în urma activităților desfășurate de asociația de proprietari, în funcție de cota-parte de proprietate și de gradul de implicare;
- g) să participe la activitățile lucrative ale asociației, benevol, în funcție de capacitățile profesionale;
- h) să beneficieze de garanții morale și materiale, stabilite de adunarea generală a asociației de proprietari, pentru inițiative personale, finalizate, în folosul asociației de proprietari;
- i) să prezinte spre rezolvare probleme specifice asociației de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi soluționate pe cale obișnuită, și să participe activ la acțiunea de soluționare.

## **CAPITOLUL VII - Dizolvarea asociației de proprietari**

### **ARTICOLUL 33**

Asociația de proprietari se va dizolva în situația în care numărul proprietarilor condominiului scade sub 5 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentanților acestora, în condiții de maxima urgență, când situația sau când starea condominiului o impune.

### **ARTICOLUL 34**

Asociația de proprietari se va putea dizolva și în următoarele cazuri:

- a) când scopul pentru care a fost legal înființată nu se îndeplinește;
- b) prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu votul a cel puțin două treimi din numărul membrilor asociației.

### **ARTICOLUL 35**

În momentul dizolvării patrimoniul asociației de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociației, acesta va fi distribuit proprietarilor proporțional cu cotele-părți din proprietatea comună sau, dacă este cazul, după cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociației.

### **ARTICOLUL 36**

Dizolvarea asociației de proprietari va fi anunțată la judecătoria sau administrația financiară unde această a fost înregistrată.

## **CAPITOLUL VIII - Dispoziții finale**

### **ARTICOLUL 37**

(1) Activitatea asociației de proprietari se desfășoară și cu respectarea metodologiei de încheiere, de executare și încetare a raporturilor de muncă, de conducere a evidenței, de efectuare a operațiunilor de disciplină financiară și de casă, precum și de verificare financiar-contabilă, stabilite de ministerele de resort și consiliile locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului București.

(2) Arhivarea documentelor și a registrelor asociației de proprietari se face conform prevederilor legale.

### **ARTICOLUL 38**

(1) Dacă toți proprietarii, membri ai asociației, sunt abonați individuali, pe baza de contract, ai furnizorilor de servicii, asociația de proprietari este degrevată de atribuțiile avute până la dată respectivă, cu referire la calculul și încasarea cotelor de contribuție, precum și la plata facturilor aferente.

(2) Pe baza unui contract între furnizorii de servicii și asociația de proprietari, cu aprobarea adunării generale a asociației de proprietari, asociația poate presta servicii de intermediere, conform statutului și legilor în vigoare.

### **ARTICOLUL 39**

Pentru obținerea de venituri necesare desfășurării activităților sale, asociația de proprietari poate desfășura activități lucrative, în condițiile legii.

### **ARTICOLUL 40**

(1) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și, respectiv, ale sectoarelor municipiului București, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociației de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(2) În acest scop asociația de proprietari este obligată să pună la dispoziție autorităților prevăzute la alineatul precedent registrele, actele asociației și toate informațiile considerate utile de acestea.

(3) În situația în care se constată fraude sau lipsuri în gestiune, vor fi sesizate organele de cercetare, iar comitetul executiv al asociației de proprietari va fi îndrumat să folosească căile legale pentru recuperarea prejudiciului și pentru a acționa în justiție împotriva celui care se face vinovat.

### **ARTICOLUL 41**

Organizarea și conducerea contabilității asociației de proprietari se face potrivit legii.

### **ARTICOLUL 42**

În cazul decesului unuia dintre asociați, activitatea asociației de proprietari va putea continua cu succesorii testamentari sau legali, după caz.

### **ARTICOLUL 43**

(1) Solutionarea litigiilor dintre asociația de proprietari și terte persoane fizice sau juridice române este de competența instanțelor judecătorești române.

(2) Litigiile asociației de proprietari cu persoane fizice sau juridice străine sunt de competența organelor judecătorești prevăzute în legislația română.

### **ARTICOLUL 44**

(1) Pentru recuperarea banilor datorati și a dobânzii aferente, asociația de proprietari ii va putea chema în justiție pe proprietarii care nu își achita cotele de întreținere datorate mai mult de 90 de zile.

(2) Executarea acestor hotărâri judecătorești se va face conform Codului de procedura civilă.

### **ARTICOLUL 45**

Prezentul statut a fost redactat în ... exemplare.