

Emitent: Guvernul  
**Hotarire nr. 400** din 04/02/2003  
aprobarea Normelor metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor  
de proprietari  
Monitorul Oficial nr. 311 din 05/08/2003

In temeiul art. 107 din Constitutie, al art. 22 din O.G. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002, si al art. 68 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

Art. 1.

Se aproba Normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, prevazute in anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2.

Pe data intrarii in vigoare a prezentei hotarari se abroga: cap. IV "Administrarea cladirilor de locuinte" si cap. V "Repartizarea cheltuielilor si veniturilor rezultate din intretinerea, repararea si exploatarea condominiilor", cu exceptia art. 90, din Normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, aprobate prin H.G. 1.275/2000, publicata in M.Of. 690 din 22 decembrie 2000, cu modificarile ulterioare; Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr. 139/N/1997 pentru aprobarea Precizarilor privind constituirea, inregistrarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicat in M.Of. 338 bis din 2 decembrie 1997, precum si orice alte dispozitii contrare.

ANEXA  
NORME METODOLOGICE - privind organizarea si functionarea asociatiilor de  
proprietari

CAPITOLUL I - Dispozitii generale

Art. 1.

(1) Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispozitie asociatiilor de proprietari si autoritatilor administratiei publice centrale si locale a cadrului general pentru organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, exploatarea si administrarea cladirilor - blocuri de locuinte - condominii, precum si exercitarea controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiilor de proprietari in aplicarea prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu

modificarile si completările ulterioare, si ale O.G. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

(2) In intelesul prezentelor norme metodologice, prin bloc de locuinte - cladire - condominiu, denumit in continuare condominiu, se intelege o proprietate imobiliara din care unele parti sunt proprietati individuale, reprezentate din apartamente sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, iar restul, proprietate comuna indiviza. Prin asimilare, poate fi definit condominiu si un tronson, cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna.

Art. 2.

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

(2) Asociatia de proprietari este forma juridica de organizare si de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridica, nonprofit, infiintata in conditiile prevazute de lege.

Art. 3.

Asociatiile de locatari din cladirile ale caror apartamente au fost dobandite in proprietate in conditiile legii si care nu au fost reorganizate in asociatii de proprietari au obligatia sa se reorganizeze potrivit prevederilor legale.

Art. 4.

Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti, prin compartimentele specializate din aparatul propriu, sprijina asociatiile de proprietari pentru infiintare, organizare si functionare, pentru realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, sprijinind totodata asociatiile de locatari pentru a se transforma si a se reorganiza in asociatii de proprietari.

## CAPITOLUL II - Administrarea condominiilor

Art. 5.

(1) Condominiile pot fi administrate de persoane fizice atestate in conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) si angajate cu contract individual de munca ori cu conventie civila de prestari de servicii sau de persoane juridice specializate, cu care se incheie un contract de administrare, potrivit hotararii adunarii generale a proprietarilor.

Administratorii trebuie sa prezinte garantii morale, materiale si profesionale acceptate de proprietarul cladirii sau de reprezentantul legal al acestuia.

(2) Obligatiile administratorului sunt cele stabilite prin lege, precum si cele stabilite prin contractul incheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul legal al acestuia.

(3) Pentru administrator sau, dupa caz, persoana fizica gestionara a bunurilor si mijloacelor banesti ale asociatiei de proprietari prevederile Legii 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garantii si raspunderea in legatura cu gestionarea bunurilor agentilor economici, autoritatilor sau institutiilor publice, cu modificarile ulterioare, se aplica in mod corespunzator.

(4) Suma ce constituie garantia materiala se depune in contul asociatiei de proprietari respective si se restituie la data incetarii contractului sau conventiei incheiate cu administratorul.

Art. 6.

(1) Administrarea condominiilor are ca obiect utilizarea cladirilor in scopul pentru care au fost construite, in conditiile mentinerii pe toata perioada de existenta a performantelor functionale, tehnice si calitative pentru care acestea au fost realizate.

(2) In acest scop activitatea de administrare a condominiului trebuie sa asigure:

a) mentinerea in siguranta a cladirii potrivit prevederilor legale si aducerea la cunostinta tuturor persoanelor care locuiesc in cladire despre starea acesteia din punct de vedere al sigurantei la actiuni seismice;

b) functionarea in bune conditii a tuturor instalatiilor si partilor de constructii ale imobilului;

c) aducerea la cunostinta tuturor persoanelor care locuiesc in cladire despre conditiile generale de functionare a instalatiilor si dotarilor cladirii, precum si despre regulile de folosire a instalatiilor si dotarilor care se utilizeaza in comun;

d) stabilirea conditiilor in care pot fi realizate serviciile de intretinere si de reparatii curente ale elementelor de constructii si instalatii ale cladirii, atat la partile comune, cat si la cele folosite in exclusivitate, care pot perturba folosinta normala a partilor comune;

e) aducerea la cunostinta, prin afisare la loc vizibil, tuturor persoanelor care locuiesc in cladire despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru functionarea si intretinerea cladirii, precum si a cheltuielilor ce decurg din alte plati efectuate, inclusiv cele pentru reparatia capitala a cladirii - constructii si instalatii. Lista de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, care se afiseaza, se intocmeste conform prevederilor Normelor metodologice privind organizarea si conducerea contabilitatii in partida simpla de catre persoanele juridice fara scop lucrativ, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 2.329/2001, publicat in M.Of. 20 din 15 ianuarie 2002;

f) preluarea sau reconstituirea cartii constructiei potrivit prevederilor legale si evidentierea tuturor modificarilor aduse, in conditiile legii, la partile comune ale cladirii.

(3) Schimbarea destinatiei locuintelor si/sau a spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, situate in cladiri colective, se poate face numai cu acordul

proprietarului cladirii sau al asociatiei de proprietari si, in mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se invecineaza pe orizontala si pe verticala, indiferent daca proprietarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu este membru al asociatiei de proprietari.

#### Art. 7.

Asociatiile de proprietari se constituie prin hotararea a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din cadrul unui condominiu.

#### Art. 8.

(1) In cladirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson sau scara, daca proprietatea comuna aferenta tronsonului ori scarii poate fi delimitata si daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scari.

(2) Asociatiile de proprietari se pot constitui potrivit alin. (1) prin hotararea adunarii generale si cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectiva a partilor de proprietate comuna care se preiau in administrare de respectiva asociatie de proprietari si cu privire la obligatiile si drepturile legale care vor continua sa ramana in sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Pentru a se stabili daca este posibila defalcarea tehnica a consumurilor si repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scari, precum si modalitatea acestei defalcari/repartizari, se va solicita avizul furnizorilor de servicii implicati - electricitate, gaze naturale, apa sau altele asemenea - cu privire la posibilitatile tehnice de furnizare a utilitatilor pe tronsoane sau pe scari.

(4) Prin acordul de asociere pe scara sau tronson se reglementeaza si raporturile cu celelalte asociatii de proprietari constituite in cladire.

#### Art. 9.

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

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

(3) Adunarea de constituire a asociatiei de proprietari este legal intrunita in cvorumul prevazut la art. 7.

(4) Hotararea privind infiintarea asociatiei de proprietari poate fi luata cu votul a cel putin doua treimi din numarul proprietarilor prezenti, dar nu mai putin de jumatate plus unu din numarul proprietarilor locuintelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din cadrul cladirii, scarii sau tronsonului respectiv, dupa caz.

(5) Daca nu este intrunit cvorumul, o noua convocare va avea loc dupa cel putin 5 zile de la data primei intalniri, in conditiile prevazute la alin. (1). In cazul in care nici la a doua convocare nu se poate lua hotararea de constituire din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, dupa cel putin 5 zile de la data celei de-a doua; in acest caz, hotararea privind infiintarea asociatiei de proprietari poate fi luata cu votul a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor prezenti, dar nu mai putin de o treime din numarul proprietarilor.

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

- a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;
- b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;
- c) mijloace materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; venituri si cheltuieli;
- d) membrii asociatiei de proprietari, drepturile si obligatiile acestora;
- e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- g) conditiile in care se dizolva asociatia de proprietari;
- h) dispozitii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relatii contractuale, penalizari, daca adunarea generala a proprietarilor a adoptat sistemul propriu de penalizari, in conditiile legii.

#### Art. 10.

(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza intr-un proces-verbal intocmit in doua exemplare originale, semnate de toti proprietarii care si-au dat consimtamantul. Procesul-verbal constituie anexa la acordul de asociere.

(2) Proprietarii isi dau consimtamantul, de regula, in adunarea de constituire; in cazul proprietarilor absenti consimtamantul poate fi exprimat prin simpla semnare a procesului-verbal prevazut la alin. (1), in termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 9 alin. (3) sau (4), dupa caz.

(3) In cazul in care vreun proprietar nu poate semna se va consemna ca acesta si-a dat consimtamantul si se face mentiune despre cauza acestei imposibilitati.

#### Art. 11.

Acordul de asociere se redacteaza pe baza procesului-verbal al adunarii de constituire si va cuprinde numele, prenumele si domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietatii potrivit actului de proprietate, dupa caz, respectiv contractului de vanzare-cumparare, contractului de construire si procesului-verbal de predare-primire, contractului de schimb sau contractului de donatie, enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietatea comuna si cotate din proprietatea comuna ce revine fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta.

Art. 12.

Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea de constituire si care nu si-au dat consimtamantul in conditiile prevazute la art. 10 se face la cererea acestora, prin inscrierea datelor prevazute la art. 11 intr-un act aditional la acordul de asociere, incheiat cu proprietarul interesat, fara alte formalitati.

Art. 13.

In cadrul adunarii de constituire a asociatiei de proprietari, in baza statutului adoptat, proprietarii vor alege un comitet executiv si o comisie de cenzori si vor hotari numarul membrilor acestora, precum si durata mandatelor lor.

Art. 14.

Asociatia de proprietari poate delega, prin contract, atributiile comisiei de cenzori privind controlul financiar-contabil si gestionar unor persoane fizice sau juridice specializate.

Art. 15.

(1) Comitetul executiv va fi condus de un presedinte, care va fi desemnat in persoana celui care intruneste cel mai mare numar de voturi la alegerea comitetului executiv. Acesta reprezinta asociatia de proprietari in raporturile cu autoritatile si cu institutiile publice, precum si cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care asociatia de proprietari are relatii.

(2) In cazul imposibilitatii de exercitare a atributiilor de catre presedinte, acestea vor fi indeplinite de catre un vicepresedinte desemnat de comitetul executiv cu majoritate de voturi.

Art. 16.

Cererea de acordare a personalitatii juridice, impreuna cu copiile de pe procesul-verbal al adunarii de constituire, de pe acordul de asociere si de pe statutul asociatiei de proprietari, precum si, daca este cazul, cu avizele prevazute la art. 8, se depun de persoana imputernicita de proprietarii asociati la organul financiar local in a carui circumscriptie teritoriala se afla cladirea.

Art. 17.

Dupa infiintarea asociatiei de proprietari aceasta se identifica prin denumire, adresa condominiului, incheierea judecatorului delegat si codul fiscal al asociatiei. Actele care emana de la asociatiile de proprietari vor cuprinde attributele de identificare.

Art. 18.

(1) Asociatia de proprietari adopta hotarari in adunarea generala, care se tine obligatoriu cel putin o data pe an, de regula, in primul trimestru, si la care au dreptul si obligatia sa participe toti membrii sai. Adunarea generala este alcatuita din toti membrii asociatiei de proprietari.

(2) Pentru situatii speciale, adunarea generala a asociatiei de proprietari poate fi

convocata oricand de catre comitetul executiv sau de catre membri ai asociatiei care detin in total cel putin 20% din cotele de proprietate.

(3) Toti proprietarii trebuie anuntati despre convocarea oricarei adunari generale a asociatiei de proprietari cu cel putin 10 zile inainte ca aceasta sa aiba loc.

(4) Asociatia de proprietari poate adopta hotarari, daca majoritatea membrilor sunt prezenti personal sau prin reprezentant. Daca nu este intrunit cvorumul, adunarea va fi suspendata si reconvocata. La adunarea reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate prin votul majoritatii membrilor prezenti. Dovada convocarii membrilor asociatiei de proprietari se face cu afisul de la avizierul asociatiei si convocatorul semnat de acestia.

(5) Adunarea generala a asociatiei de proprietari analizeaza principalele aspecte si adopta hotarari cu privire la:

a) activitatea de administrare si de intretinere a condominiului, aprobarea lucrarilor de reparatii capitale si reparatii curente ce urmeaza a se efectua in cursul anului, derularea contractelor incheiate cu agentii economici furnizori ai serviciilor de care aceasta beneficiaza, precum si modul de realizare a obligatiilor pe care asociatia de proprietari le are fata de persoanele juridice sau fizice cu care are relatii;

b) expertizarea tehnica a cladirilor care prezinta niveluri insuficiente de protectie la actiuni seismice, degradari sau avarieri si a lucrarilor de interventie/consolidarilor, potrivit legislatiei in vigoare;

c) bugetul de venituri si cheltuieli; stabilirea cotelor de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul stabil in cladire, pentru persoanele care locuiesc temporar, aflate in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti in timpul zilei de minimum 15 zile pe luna; stabilirea perioadei minime de la care proprietarii, respectiv chiriasii, pot solicita, in scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana si care trebuie sa fie de cel putin 15 zile pe luna; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare si de intretinere a cladirii; modul de folosire a fondurilor proprii; prin prestare de activitati gospodaresti se intelege ajutorul pe care il primesc membrii asociatiei de proprietari din partea unor persoane straine de asociatie, care ajuta la gospodarire, respectiv curatenie, gatit, cresterea copiilor, paza apartament si altele asemenea;

d) modul de folosire a spatiilor comune si, in unele cazuri, schimbarea destinatiei unor asemenea spatii.

Schimbarea destinatiei acestor spatii nu se va putea face decat cu acordul majoritatii membrilor asociatiei de proprietari si, in mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectati din vecinatate, atat pe orizontala, cat si pe verticala;

e) activitatea de administrare a condominiului, respectiv prin persoana fizica atestata in conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) si angajata cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii ori persoana juridica specializata, cu care se incheie un contract de administrare;

f) conditiile de angajare a administratorului prin prezentarea si analiza dosarului de angajare a acestuia sau, dupa caz, a contractului de administrare ce urmeaza a fi incheiat cu o persoana juridica specializata;

g) cuantumul garantiei materiale care trebuie depusa de catre administrator;

- h) alegerea comisiei de cenzori, precum si stabilirea sarcinilor detaliate ale membrilor acesteia;
  - i) numarul si functiile persoanelor necesare pentru administrarea si gospodarirea cladirii, functiile care se remunereaza, cuantumul si modalitatea de actualizare a remuneratiilor;
  - j) activitatea comitetului executiv si a presedintelui;
  - k) rotunjirea la leu a contravalorii obligatiilor de plata.
- (6) Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari privind buna intretinere si exploatare a condominiului sunt obligatorii si pentru proprietarii din acelasi condominiu care nu sunt membri ai asociatiei.
- (7) Pentru adoptarea hotararilor asociatiei de proprietari se vor avea in vedere urmatoarele:
- a) votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota parte din proprietatea comuna;
  - b) proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o imputernicire semnata de proprietarul in numele caruia voteaza;
  - c) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult inca un membru absent, prin imputernicire scrisa;
  - d) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui este decisiv.

#### Art. 19.

- (1) Comitetul executiv, format dintr-un numar de 3-11 membri stabiliti de adunarea generala dintre membrii asociatiei de proprietari, asigura ducerea la indeplinire a hotararilor adunarii generale si actioneaza operativ in legatura cu:
- a) activitatea curenta de administrare si de intretinere a condominiului; repartizarea lunara a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, incheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea condominiului; angajarea personalului de administrare, intretinere si curatenie, potrivit legii, si aprobarea cheltuielilor curente;
  - b) constatarea prin inspectii periodice si stabilirea masurilor necesare care sa asigure functionarea in bune conditii a partilor comune ale condominiului, a constructiilor si instalatiilor, precum si in locuinte sau in spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta, cu respectarea prevederilor art. 23 lit. f) din Statutul asociatiei de proprietari (anexa 2), pentru a constata daca instalatiile sunt in stare buna de functionare si nu produc pierderi prin neintretinerea corespunzatoare a acesteia, constatari care se vor inscrie intr-o fisa de inspectie care se va depune la presedintele asociatiei de proprietari;
  - c) problemele ridicate de membrii asociatiei de proprietari, luand masuri pentru rezolvarea lor;
  - d) organizarea adunarilor generale, precum si a altor actiuni stabilite de adunarea generala.
- (2) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari pregateste si supune spre aprobare adunarii generale bugetul anual de venituri si 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 aceasta, 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 semnătură să 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 pivoare 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 executiei 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 inopinat 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 partida dublă sau în partida simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(7) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru onducerea contabilitatii in partida dubla aplica Planul de conturi pentru persoanele juridice fara scop lucrativ si normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor nr. 1.591/1998, cu modificarile ulterioare.

(8) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla aplica prevederile Normelor metodologice privind organizarea si conducerea contabilitatii in partida simpla de catre persoanele juridice fara scop lucrativ, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 2.329/2001.

#### Art. 22.

(1) Activitatea de management de proprietate si management financiar se asigura fie de persoane fizice angajate prin contracte individuale de munca sau prin conventii civile de prestari de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, in functie de hotararea adunarii generale a proprietarilor.

(2) Administratorul, persoana fizica, poate fi angajat dintre membrii asociatiei sau dintre alte persoane cu cunostinte profesionale si atestat de catre o comisie formata din 5 membri, specialisti in domeniul financiar-contabil si al legislatiei muncii, constituita de consiliul local prin hotarare.

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

a) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii serviciilor necesare pentru exploatarea si intretinerea condominiului (inclusiv instalatiile si echipamentele aflate in proprietate comuna), derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;

b) urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata contractului; intocmirea fiselor tehnice periodice cu privire la starea cladirii si a instalatiilor acesteia; asigurarea punerii in siguranta a cladirii potrivit prevederilor legale, evidentierea in cartea tehnica a cladirii a tuturor modificarilor aduse, in conditiile stabilite de statut si de legile in vigoare, la partile comune ale condominiului;

c) raspunderea fata de functionalitatea si integritatea elementelor proprietatii comune, de mijloacele materiale ale asociatiei de proprietari si de utilizarea in bune conditii a acestora;

d) procurarea mijloacelor materiale necesare intretinerii si reparatiilor curente ale elementelor proprietatii comune, raspunderea asupra integritatii acestora;

e) instiintarea comitetului executiv al asociatiei de proprietari si luarea masurilor necesare pentru efectuarea la timp si eficient a lucrarilor de intretinere si reparatii;

supune spre aprobare comitetului executiv ofertele pentru efectuarea lucrarilor de intretinere si reparatii aprobate de adunarea generala a asociatiei de proprietari;

f) angajarea si urmarirea realizarii contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru: reparatii, inchirierea unor spatii sau elemente din proprietatea comuna, activitati sociale si alte tipuri de activitati. In contractele privind reparatiile se vor prevedea clauze referitoare la perioada de garantie a lucrarilor executate conform normativelor tehnice in vigoare;

g) verificarea contractelor de inchiriere intre asociatia de proprietari si persoane fizice sau juridice care folosesc spatii ori elemente din proprietatea comuna.

Daca aceste contracte nu exista administratorul ii instiinteaza pe cei in cauza, punandu-le in vedere ca in termen de 30 de zile lucratoare sa incheie contracte cu asociatia de proprietari;

h) supravegherea executiei lucrarilor de reparatii si intretinere si participarea la receptia lor, consemnand finalizarea acestora; asigura efectuarea de plati corespunzatoare stadiului lucrarii;

i) controlul personalului angajat de asociatia de proprietari pentru curatenie, incarcarea si evacuarea gunoiului menajer si alte activitati, cu privire la indeplinirea obligatiilor contractuale si, in caz de incalcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;

j) inspectarea, in conformitate cu prevederile art. 23 lit. f) din Statutul asociatiei de proprietari (anexa 2), referitor la drepturile proprietarilor din condominiu, a proprietatii individuale in vederea inlaturarii defectiunilor aparute la instalatiile de folosinta comuna si a eliminarii pierderilor care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor asociatiei de proprietari. Daca se constata defectiuni la instalatiile apartinand proprietatii individuale - apartament sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta -, se instiinteaza proprietarul asupra obligatiei acestuia de a remedia defectiunile;

k) citirea, lunar sau periodic, in functie de hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari, a indexului contoarelor individuale apartinand proprietarilor si inscrierea sau verificarea inscrierii acestuia in fisa de apartament, cu conditia ca acestea sa fie montate cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari si al furnizorului de utilitati;

l) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in condominiu;

m) aducerea la cunostinta tuturor persoanelor care locuiesc in condominiu despre conditiile generale de functionare a instalatiilor si dotarilor cladirii, precum si despre regulile de folosire a instalatiilor si dotarilor care se utilizeaza in comun;

n) stabilirea conditiilor in care pot fi realizate serviciile de intretinere si de reparatii curente ale elementelor de constructii si instalatii ale condominiului, atat la partile comune, cat si la cele blosite in exclusivitate, care pot perturba folosinta normala a partilor comune;

o) intocmirea listelor lunare de plati;

p) aducerea la cunostinta tuturor proprietarilor care locuiesc in condominiu despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru functionarea si intretinerea condominiului, precum si a cheltuielilor care decurg din alte plati efectuate, inclusiv cele pentru reparatia capitala a condominiului; introducerea la plata consumurilor si a persoanelor care locuiesc temporar sau presteaza activitati gospodaresti, care depasesc limita minima de sedere in condominiu prevazuta de hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari, conform procesului-verbal consemnat in registrul asociatiei de proprietari.

Constituie obligatie din partea proprietarilor sa anunte, tot prin cerere, numarul persoanelor care locuiesc temporar, venite in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti conform prevederilor art. 18 alin. (5) lit. c).

Persoanele care locuiesc temporar sau presteaza activitati gospodaresti pot fi constatate si vizual sau la sesizarea altor persoane;

r) propune presedintelui comitetului executiv, motivat din oficiu sau la sesizarea

altor persoane, anularea cererii de scutire a cheltuielilor privind consumurile atunci cand se constata ca solicitantul nu a anuntat in timp util modificarea datelor inscrise in respectiva cerere;

s) sesizarea comitetului executiv in vederea somarii restantierilor la plata cheltuielilor comune si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor cu penalizarile aferente;

t) calcularea si incasarea penalizarilor conform sistemului aprobat de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

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

(5) Casierul raspunde de efectuarea de incasari si plati in numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operatiunilor de casa. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla, administratorii de imobile pot cumula si functia de casier.

#### Art. 23.

Proprietarii, pe langa drepturile si indatoririle prevazute la cap. V si VI din modelul statutului asociatiei de proprietari cuprins in anexa 2, au si urmatoarele drepturi si obligatii:

##### A. Drepturi:

a) sa participe la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa aleaga si sa fie alesi in organele asociatiei de proprietari, daca au calitatea de membru al asociatiei de proprietari;

b) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si, eventual, sa o conteste presedintelui asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata. Presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa raspunda la contestatie in termen de 5 zile;

c) sa foloseasca spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul condominiului.

##### B. Obligatii:

a) sa contribuie la constituirea mijloacelor banesti si materiale ale asociatiei de proprietari si sa achite in termenul stabilit cota de contributie care le revine in cadrul cheltuielilor asociatiei de proprietari;

b) sa intretina in bune conditii spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul condominiului casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, fatade, poduri, acoperisuri, scari exterioare, ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie si altele asemenea - si sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a condominiului;

c) sa contribuie la repararea sau, dupa caz, la consolidarea si la mentinerea in stare de siguranta a proprietatii comune indivize din cadrul condominiului.

#### Art. 24.

(1) In scopul asigurarii fondurilor necesare pentru plati curente asociatia de proprietari stabileste cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regula fondul de rulment se dimensioneaza astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice.

Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare inregistrate de asociatia de proprietari in anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar in cazurile asociatiilor de proprietari nouinfiintate, prin constatarea si insusirea experientei in domeniu a unor condominii echivalente ca marime.

(2) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipata a cotei-parti ce revine fiecarui proprietar, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, iar reintregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afisate pe lista de plata.

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

(4) Fondul de rulment deja incasat se restituie numai in situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosintei locuintei nu se stipuleaza altfel.

(5) Asociatia de proprietari va putea constitui un fond distinct pentru repararea instalatiilor sau a unor elemente ale condominiului, cu perioada de folosire limitata, fond care va fi depus in contul asociatiei de proprietari si nu va putea fi folosit decat cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari.

#### Art. 25.

(1) Cotele de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de acestia, dupa caz, in termen de maximum 15 zile de la data afisarii listei de plata, data care trebuie sa fie inscrisa in lista de plata respectiva. In vederea respectarii termenelor legale de plata a facturilor catre furnizorii de utilitati, administratorii au obligatia de a afisa lista de plata in termen de maximum 5 zile de la data primirii facturii expediate prin posta, certificata prin inscrisul de pe stampila postei, sau de la data confirmarii de primire, in cazul transmiterii facturii prin curier/delegat.

Dupa o perioada de 30 de zile de la expirarea termenului stabilit pentru plata, asociatia de proprietari poate calcula si percepe penalizari de intarziere pentru suma neachitata, in conditiile stabilite si aprobate de adunarea generala a asociatiei de proprietari. Penalizarile de intarziere nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de intarziere si se vor aplica pentru fiecare cota de intretinere lunara, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma cotei de intretinere lunare la care s-a aplicat.

(2) Modul de folosire a sumelor incasate din penalitati de intarziere si din

dobanzile la sumele depuse in contul asociatiei de proprietari se stabileste de adunarea generala a asociatiei de proprietari, cu respectarea prevederilor prezentelor norme metodologice.

Art. 26.

Asociatia de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si a altor spatii, proprietate a membrilor sai, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contributie la cheltuielile comune ale cladirii cu mai multe apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, in cazul in care creanta reprezinta o restanta de cel putin 3 luni. Acest privilegiu opereaza dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

Art. 27.

(1) Privilegiul imobiliar se va intabula in partea a III-a a Cartii funciare, conform procedurii publicitatii imobiliare prevazute in titlul II din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, si la art. 43 si urmatoarele din Regulamentul de organizare si functionare a birourilor de carte funciara ale judecatoriilor, aprobat prin Ordinul ministrului justitiei nr. 2.371/C/1997.

(2) Pana la deschiderea noilor carti funciare, in conditiile art. 61 din Legea 7/1996, privilegiul se va inscrie in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni de la biroul de carte funciara de pe langa judecatoria in a carei circumscriptie este situat imobilul.

Art. 28.

Privilegiul inscris asupra bunurilor imobile ale debitorului se intinde si asupra bunurilor mobile ale acestuia.

Art. 29.

(1) In toate cazurile privilegiul se inscrie la cererea presedintelui asociatiei de proprietari.

(2) Cererea se adreseaza biroului de carte funciara al judecatoriei in a carei circumscriptie este situat imobilul si va cuprinde numele, prenumele si domiciliul solicitantului, numele, prenumele si domiciliul debitorului, suma datorata pentru care se solicita inscrierea privilegiului, precum si individualizarea imobilului asupra caruia urmeaza sa se inscrie privilegiul, prin mentionarea adresei acestuia.

(3) La cerere se vor anexa, in doua exemplare, extrase de pe listele lunare de plata a cotelor de contributie, din care rezulta suma datorata.

(4) Cererea, precum si extrasele de pe listele de plata vor purta stampila asociatiei de proprietari.

Art. 30.

Cererea poate fi depusa de presedintele asociatiei de proprietari sau de o alta

persoana imputernicita de acesta, care va atasa procura, imputernicirea avocatiala sau delegatia de jurisconsult.

Art. 31.

Privilegiul este opozabil celorlalti creditori numai de la data indeplinirii formalitatilor de publicitate.

Art. 32.

Privilegiul se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a altei persoane imputernicite de acesta ori la cererea proprietarului, in baza chitantei sau a altui inscris prin care asociatia de proprietari confirma plata sumei datorate.

Art. 33.

Executarea silita se va efectua numai in temeiul unei hotarari judecatoresti ori a unui alt inscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu.

Art. 34.

(1) In cazurile in care unii proprietari sau chiriasi nu respecta regulile si obligatiile adoptate de asociatia de proprietari, in conformitate cu prevederile art. 31 din Regulamentul-cadru al asociatiilor de proprietari, cuprins in anexa 2 la Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, acestia pot fi actionati in justitie de catre asociatia de proprietari legal constituita, potrivit dreptului comun.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari raspunde in fata adunarii generale de rezolvarea situatiilor litigioase aparute in cadrul asociatiei de proprietari.

### CAPITOLUL III - Repartizarea cheltuielilor si veniturilor rezultate din intretinerea, repararea si exploatarea condominiilor

Art. 35.

(1) Pentru intretinerea, repararea si exploatarea proprietatilor individuale, precum si a proprietatii comune indivize din cadrul unor condominii, astfel cum sunt acestea definite prin lege, utilizatorii acestora, proprietari sau chiriasi, efectueaza cheltuieli sau au obligatii financiare care nu se pot inregistra pe fiecare proprietate individuala. De asemenea, din valorificarea sau exploatarea unor spatii ori parti ale proprietatii comune indivize proprietarii acesteia pot obtine venituri care nu se pot inregistra pe fiecare proprietate individuala.

(2) Veniturile obtinute de asociatia de proprietari din activitati economice sau din alte activitati desfasurate se constituie ca fond special si se vor utiliza in exclusivitate pentru imbunatatirea confortului si eficientei condominiului, pentru intretinerea si repararea proprietatii comune. In aceste venituri se cuprind si cele obtinute din inchirierea unor spatii aflate in proprietate comuna indiviza, a

spatiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum si alte venituri obtinute din orice sursa. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociatiei de proprietari, nu se repartizeaza proprietarilor si nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

(3) Repartizarea cheltuielilor sau a obligatiilor financiare pe fiecare proprietate individuala revine administratorului, in cadrul contractului incheiat cu reprezentantul asociatiei de proprietari a condominiului.

(4) In functie de modul de calcul si de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din condominiu, acestea se clasifica in:

A. cheltuieli pe persoana;

B. cheltuieli pe cota parte de proprietate detinuta in condominiu;

C. cheltuieli pe consumatori tehnici si de alta natura.

Art. 36.

(1) Pentru spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta din condominiu ori pentru apartamentele sau spatiile ai caror detinatori prin natura activitatilor lor croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocati si altii - primesc la domiciliu si alte persoane, criteriile de calcul al cheltuielilor aferente acestora se stabilesc prin conventie anuala incheiata cu proprietarii acestor spatii sau apartamente.

Cheltuielile pentru apa rece si canalizare, apa calda menajera, incalzire, gaze naturale, energie electrica pentru partile comune, pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, colectarea si transportul gunoierului menajer, ridicarea reziduurilor, precum si pentru salarii si indemnizatii se repartizeaza conform criteriilor stabilite de comun acord intre asociatia de proprietari si proprietarii acestor spatii, folosindu-se, dupa caz, baremurile stabilite potrivit normelor legale. Toate aceste cheltuieli se scad din totalul cheltuielilor pe condominiu, diferenta reprezentand cheltuielile aferente locuintelor/apartamentelor.

(2) In situatia in care, la notificarea asociatiei de proprietari, proprietarii spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din condominiu refuza incheierea de conventii pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor si obligatiilor financiare ce le revin, sunt aplicabile criteriile stabilite si adoptate in acest sens in adunarea generala a asociatiei de proprietari.

A. Repartizarea cheltuielilor pe persoana

Art. 37.

Cheltuielile pe persoana reprezinta cheltuielile privind serviciile de care beneficiaza persoanele - proprietari/locatari, care locuiesc/desfasoara activitati in mod curent in cadrul condominiului, in proprietati individuale.

Art. 38.

(1) Daca nu exista contoare de apa la fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, din condominiu, montate cu acordul asociatiei de proprietari si furnizorilor de utilitati potrivit prevederilor legale, cheltuielile pentru consumul de apa si pentru canalizare, corespunzatoare facturilor prezentate de furnizor si insusite de beneficiar/asociatia de proprietari, vor fi



repartizate proportional cu numarul de persoane care locuiesc/desfasoara activitati in mod curent in condominiu, pentru perioada in care s-a produs consumul.

(2) In cazuri exceptionale, in lipsa aparatelor de inregistrare a consumului de apa, la intrarea in retea de alimentare a condominiului, la bransament, acest consum se determina potrivit normelor legale, in sistem pausal, pe fiecare tip de consumator.

(3) La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apa si pentru canalizare la apartamentele/spatiile care folosesc bai sau dusuri comune in condominiu se va lua in calcul jumatare din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spatiile dotate individual cu bai si dusuri.

(4) In cazurile in care condominiu dispune numai de dusuri si bai comune care deservesc apartamentele/spatiile, cheltuielile se repartizeaza in raport cu numarul persoanelor care locuiesc curent in cladire, aferent fiecarui apartament/spatiu.

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

#### Art. 39.

(1) Consumul de energie electrica aferent partilor comune/proprietatii comune din cladire, exclusiv garaje, boxe si alte spatii aflate in proprietate individuala, care se masoara prin contor montat separat de cele aferente proprietatilor individuale, se repartizeaza proportional cu numarul persoanelor care locuiesc/desfasoara activitati in mod curent in cladire.

(2) In cazuri exceptionale, cand nu se pot separa, prin masurare, consumurile de energie electrica la partile comune ale cladirii sau in apartamentele locuite in comun de mai multe familii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determina pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, aferente consumului detinatorilor de suprafete de locuit ocupate in exclusivitate, tinandu-se seama de dotarea fiecaruia: numarul de becuri si de aparate electrice de uz casnic, masini de calcat si de spalare, aparate de radio, televizoare, frigidere si altele asemenea;

sume astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electrica inregistrat, iar diferenta reprezinta cheltuielile aferente partilor de folosinta comuna si se repartizeaza pe proprietarii/locatarii apartamentelor proportional cu numarul de persoane care locuiesc in mod curent in cladire.

(3) Consumul de energie electrica aferent functionarii ascensorului/ascensoarelor, care se masoara prin contoare montate separat de cele ale proprietatilor individuale, se repartizeaza proportional cu numarul persoanelor care locuiesc in mod curent in cladire.

(4) Prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari, pot sa nu contribuie la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc in

apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din condominiile fara mezanin. De asemenea, in cazul condominiilor care au amplasate la etajele superioare bai, spalatorii, uscatorii, prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari, persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din condominiile fara mezanin, toate sau in parte, pot sa nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, in baza unor angajamente personale, date in scris catre asociatia de proprietari de catre persoanele care nu folosesc spatiile de la etajele superioare. In contextul celor de mai sus, adunarea generala a asociatiei de proprietari va hotari, in conditiile statutului asociatiei de proprietari, in legatura cu participarea persoanelor care locuiesc in mod curent in condominiu la sustinerea acestor cheltuieli. Celelalte cheltuieli determinate de intretinerea-revizia ascensorului/ascensoarelor se suporta de toti proprietarii apartamentelor sau spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, chiar daca nu locuiesc in aceste spatii, ascensorul/ascensoarele fiind o instalatie comuna ca si acoperisul, fatada, casa scarii si altele asemenea.

(5) Cheltuielile aferente consumului de energie electrica necesar pentru functionarea hidrofoarelor aflate in proprietatea sau in exploatarea/folosinta asociatiilor de proprietari se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc in mod curent in condominiu.

Art. 40.

Daca nu exista contoare de apa calda menajera la fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, din condominiu, montate cu acordul asociatiei de proprietari si furnizorilor de utilitati potrivit prevederilor legale, cheltuielile pentru consumul apei calde menajere se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc in mod curent in condominiu.

Art. 41.

Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru bucatarii si spalatoriile/dusurile comune, in situatiile in care nu exista aparate de masura a consumului respectiv pe fiecare apartament, se repartizeaza pe fiecare proprietar corespunzator numarului de persoane care locuiesc in mod curent in condominiu.

Art. 42.

(1) Daca numai o parte dintre proprietarii din condominiu detin aparate de inregistrare a consumului de apa rece, apa calda menajera, agent termic de incalzire si/sau gaze naturale pentru toate instalatiile aferente proprietatii individuale, atunci repartizarea cheltuielilor se stabileste prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari, care trebuie sa cuprinda prevederi cu privire la modul de citire, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum si la modul de incasare si de efectuare a platilor corespunzatoare consumurilor.

(2) Daca toate proprietatile individuale din condominiu au sisteme proprii de inregistrare a consumurilor, asociatia de proprietari va stabili modul de facturare

si de plata a cheltuielilor comune, impreuna cu furnizorul si cu beneficiarii serviciului respectiv. In toate cazurile de existenta a aparatelor de inregistrare a consumurilor aferente proprietatilor individuale, plata consumurilor proprii nu scuteste de la plata contributiei aferente cotei din cheltuielile comune, conform modalitatii stabilite in adunarea generala a asociatiei de proprietari.

Art. 43.

Cheltuielile pentru curatenie si evacuarea gunoiului menajer se repartizeaza proportional cu numarul de persoane care locuiesc in mod curent in condominiu.

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

Art. 44.

Cheltuielile pe cota-parte de proprietate sunt cheltuieli efectuate pentru intretinerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor din condominiu aflate in proprietate comuna indiviza.

Art. 45.

(1) Cota-parte de proprietate este cea stabilita potrivit actului de proprietate, dupa caz, prin contractul de vanzare-cumparare, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire si contractul de schimb sau contractul de donatie.

(2) In cazul in care totalul cotelor-parti de proprietate, care sunt fractiuni abstracte pentru fiecare locuinta sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, din cladirea sau blocul care constituie condominiu, nu se inchide cu 100%, adunarea generala a asociatiei de proprietari poate hotari reconsiderarea lor.

(3) Cota-parte de proprietate reprezinta raportul suprafetei utile totale a locuintei sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta fata de totalul suprafetei utile a tuturor locuintelor si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din condominiu.

Art. 46.

Cheltuielile pentru lucrari de intretinere, servicii, de reparatii si, dupa caz, de consolidare la partile de constructii si instalatii aflate in proprietatea comuna indiviza - astfel cum este descrisa in cartea tehnica a constructiei si in acordul de asociere ca: subsolul; conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, termoficare, energie electrica; casa scarii; podul; spalatoria; uscatoria; terasa; ascensorul; centrala termica proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a gunoiului menajer; structura de rezistenta; fatade; acoperis si altele asemenea se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza a fiecarui proprietar, astfel cum este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45 alin. (3).

Art. 47.

(1) Cheltuielile pentru incalzirea spatiilor aflate in proprietate comuna intr-o cladire - casa scarii, culoare, spalatorii, uscatorii, holuri si alte spatii comune se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45.

(2) Suma aferenta cheltuielilor pentru incalzirea spatiilor aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor este aceea rezultata prin scaderea din valoarea inscrisa in factura aferenta consumurilor de energie termica pentru incalzire a sumei aferente tuturor suprafetelor echivalente termic ale corpurilor de incalzire din apartamentele si spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta din cadrul condominiului. Suprafata echivalenta termic a tuturor corpurilor de incalzire din condominiu trebuie sa fie inscrisa pe factura emisa de furnizorul de energie termica.

(3) Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru incalzire, in cazul in care nu exista aparate de masurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, inclusiv proprietatea comuna aferenta acestora, se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45.

Art. 48.

Cheltuielile privind consumurile de apa, canalizare, apa calda menajera, gaze naturale, aferente proprietatii comune, se repartizeaza proportional cu cotaparte de proprietate indiviza care revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna, astfel cum este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45, avand la baza contracte incheiate cu furnizorii acestor utilitati.

Art. 49.

(1) Cheltuielile aferente indemnizatiilor acordate membrilor asociatiei de proprietari si/sau persoanelor alese in functii de conducere a asociatiei de proprietari se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45.

(2) Cu exceptia personalului pentru curatenie si evacuare a gunoiului menajer, cheltuielile ce privesc personalul angajat al asociatiei de proprietari, inclusiv cheltuielile privind contractele de prestari de servicii administrative catre asociatia de proprietari, precum si cheltuielile aferente materialelor consumabile folosite si celor administrative se repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45.

C. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici si de alta natura

Art. 50.

Cheltuielile pe consumatori tehnici sau de alta natura reprezinta cheltuielile efectuate pentru administrarea condominiului si pentru furnizarea de utilitati de natura energetica.

Art. 51.

Cheltuielile pentru incalzirea centrala asigurata prin centrale termice proprii sau aflate in exploatarea directa a asociatiei de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia pana la locul de consum, cheltuieli efectuate cu indepartarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru functionarea instalatiilor de incalzire centrala si iluminatul incaperilor in care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de uzura si protectie pentru fochistii care deservesc centralele termice, indemnizatiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contributia pentru asigurari sociale, costul materialelor necesare pentru pastrarea curateniei in centralele termice, costul apei pentru umplerea instalatiei.

Art. 52.

(1) Cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice prin centralele sau prin punctele termice din exploatarea unitatilor de gospodarie comunala sau a altor furnizori se stabilesc dupa tarifele negociate cu reprezentantii asociatiilor de proprietari, in conditiile legii.

(2) In cazul in care la centralele sau la punctele termice sunt racordate mai multe cladiri, suma totala a cheltuielilor pentru incalzirea tuturor cladirilor se repartizeaza pe fiecare cladire proportional cu suprafata echivalenta termic, determinata potrivit normativelor legale, a tuturor corpurilor de incalzire - radiatoare din fonta sau otel, convectori, convectorradiatoare, conducte si coloane neizolate si altele asemenea -, aflate in dotarea acestora conform normelor si normativelor tehnice de proiectare.

Art. 53.

(1) Cheltuielile pentru incalzirea locuintelor/apartamentelor, indiferent de modul de inregistrare a consumului de energie termica si de sursa de agent termic, se repartizeaza proportional cu suprafata echivalenta termic a tuturor corpurilor de incalzire apartinand fiecarui apartament.

(2) Daca proprietarul unui apartament sau al unui spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta modifica suprafata echivalenta termic de incalzire din apartamentul sau din spatiul pe care il detine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru incalzire se va recalcula fie prin marirea cu un coeficient de modificare a suprafetei echivalente termic initiale, conform normativelor legale, in baza procesului verbal de constatare emis de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, fie proportional cu suprafata echivalenta termic a tuturor corpurilor de incalzire, recalculata, pentru fiecare apartament/spatiu in care s-au produs modificari asupra corpurilor de incalzire- tip, numar de elemente si altele asemenea, conform aceluiasi proces verbal de constatare emis de comitetul executiv. Hotararea definitiva privind modul de calcul al cheltuielilor de incalzire in noile conditii se adopta de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

(3) Suprafata echivalenta termic a tuturor corpurilor de incalzire apartinand fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta din cladire, bloc sau condominiu, se va determina pana la data de 1 septembrie 2003 de catre asociatia de proprietari in colaborare cu specialisti din cadrul unitatii furnizoare de utilitati, iar plata in acest sistem se va aplica incepand din iarna 20032004, daca sunt intrunite conditiile tehnice necesare.

Art. 54.

Cheltuielile pentru lucrarile de intretinere, reparatii si inlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizeaza in raport cu numarul prizelor de televizoare aflate in locuinte si in spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, iar pentru cutiile postale si pentru cheile de la usa de intrare comuna in cladire se repartizeaza in raport cu numarul locuintelor si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta existente in cladire, bloc, condominiu.

Art. 55.

Posesorii de autovehicule care folosesc pentru intretinerea acestora apa din conductele de alimentare aferente cladirii, inclusiv instalatiile de alimentare cu utilitati din garajele proprii, in conditiile in care nu exista nici o interdictie legala in acest sens, vor suporta cheltuielile pentru consumul de apa si canalizare. Aceste cheltuieli, calculate pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale sau in baza consumurilor inregistrate prin aparate de masura legal instalate si autorizate, se scad din totalul cheltuielilor lunare ce revin cladirii respective pentru apa si canalizare, restul urmand sa se repartizeze conform art. 38.

Art. 56.

In cladirile in care consumul de gaze naturale pentru bucatarii si spalatorii se inregistreaza prin acelasi aparat care masoara si consumul aferent incalzirii, se stabileste consumul aferent bucatariilor si spalatoriilor pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, care se scade din consumul total pe cladire, diferenta considerandu-se ca fiind aferenta incalzirii.

Art. 57.

Cheltuielile pentru curatatul cosurilor de fum se repartizeaza fiecarui proprietar proportional cu numarul sobelor si al masinilor de gatit racordate la cosurile de fum ale cladirii.

#### CAPITOLUL IV - Indrumarea metodologica a asociatiilor de proprietari

Art. 58.

Indrumarea metodologica a asociatiilor de proprietari in realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, se

efectueaza prin compartimentele specializate in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari, create in cadrul aparatului propriu al consiliilor locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti, conform prevederilor O.G. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

Art. 59.

Compartimentele specializate in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari vor lua in evidenta toate asociatiile infiintate potrivit prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si asociatiile de locatari care, pana la data intrarii in vigoare a O.G. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002, nu au fost transformate in asociatii de proprietari.

Art. 60.

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

- a) indrumarea si sprijinirea asociatiilor de locatari prin consilierea proprietarilor apartamentelor de bloc si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta in scopul infiintarii asociatiilor de proprietari, in conditiile legii;
- b) indrumarea si sprijinirea asociatiei de proprietari pentru indeplinirea de catre acestea a obligatiilor ce le revin pentru intretinerea si repararea constructiilor si instalatiilor din condominiu;
- c) intocmirea si distribuirea materialelor informative de interes pentru asociatia de proprietari prin care sa contribuie la buna desfasurare a acestora;
- d) organizarea, in colaborare cu organizatii neguvernamentale, a seminarilor de instruire pentru presedintii si administratorii de condominii;
- e) organizarea si asigurarea exercitarii controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiilor de proprietari, in conditiile legii. In situatia descoperirii unor fraude sau lipsuri in gestiune de catre comisia de cenzori a asociatiei de proprietari, vor fi sesizate organele competente, iar comitetul executiv al asociatiei de proprietari va fi indrumat sa foloseasca caile legale pentru recuperarea prejudiciului si pentru a actiona in justitie impotriva celui care se face vinovat;
- f) confirmarea achitarii la zi a cheltuielilor prin dovada eliberata de presedintele comitetului executiv si de administratorul asociatiei de proprietari, in situatia in care proprietarii doresc sa-si instraineze apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, avand la baza extrasul din ultima lista de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, precum si copia chitantei de plata de pe ultima luna;
- g) indrumarea si sprijinirea asociatiilor de proprietari pentru respectarea de catre acestea a prevederilor O.G. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002, si ale prezentelor norme metodologice;
- h) in situatia in care comitetul executiv al asociatiei de proprietari si presedintele acesteia nu isi indeplinesc obligatiile legale ce le revin potrivit prevederilor legale si statutului, consiliile locale, prin compartimentele de specialitate ale acestora, vor organiza cu sprijinul unui comitet de initiativa din cadrul asociatiei de

proprietari o adunare generala care va dezbate probleme ivite in activitatea asociatiei de proprietari si, daca este cazul, vor organiza chiar noi alegeri.

## CAPITOLUL V - Atestarea administratorilor - persoane fizice

### Art. 61.

Consiliile locale vor constitui, prin hotarare, o comisie pentru atestarea administratorului propus de adunarea generala a asociatiei de proprietari, formata din 5 membri, specialisti in domeniul financiar-contabil si al legislatiei muncii.

### Art. 62.

Administratorul este persoana fizica, atestata in conditiile prezentelor norme metodologice si care asigura managementul de proprietate (administrarea propriu-zisa a structurii condominiului, instalatiilor si tuturor elementelor proprietatii comune, functionarea centralelor termice aflate in proprietatea sau administrarea asociatiei) si managementul financiar (contabilitate si casierie) de calitate.

### Art. 63.

Pot fi atestate ca administratori de condominii numai persoanele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) au capacitate deplina de exercitiu;
- b) prezinta garantii morale pentru indeplinirea corecta a obligatiilor ce revin administratorilor;
- c) prezinta garantii materiale, stabilite in conditiile legii.

### Art. 64.

Persoanele fizice care nu au desfasurat o activitate de administrare in cadrul unei asociatii de proprietari, pe langa indeplinirea conditiilor prevazute la art. 63 lit. a)-c), trebuie sa fi urmat un curs de pregatire profesionala organizat in conditiile legii de catre consiliile locale in colaborare cu asociatiile profesionale neguvernamentale de specialitate.

### Art. 65.

Nu pot fi administratori de condominii persoanele care au suferit o condamnare prin hotarare judecatoreasca, ramasa definitiva, pentru savarsirea cu intentie a unei infractiuni.

### Art. 66.

Pentru obtinerea atestatului de administrator solicitantii trebuie sa indeplineasca conditiile necesare in vederea desfasurarii acestei activitati.



Art. 67.

(1) Persoanele care solicita atestarea calitatii de administrator de condominiu vor adresa o cerere de evaluare a capacitatii lor comisiei de specialitate constituite de consiliul local, prin hotarare, potrivit art. 7 alin. (2) din O.G. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

(2) Cererea de atestare se adreseaza consiliului local de pe raza unitatii administrativ-teritoriale in care se afla condominiul.

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

a) curriculum vitae;

b) copii legalizate de pe actele de stare civila;

c) copii legalizate de pe actele de studii, inclusiv certificatul de pregatire profesionala emis in conditiile legii;

d) certificatul de cazier;

e) recomandari din partea presedintelui comitetului executiv al asociatiei de proprietari, in cazul in care a desfasurat munca de administrare in cadrul asociatiei de proprietari.

(4) Persoanele prevazute la art. 64 vor prezenta si o recomandare din partea a cel putin 2 vecini din cadrul condominiului in care locuiesc.

Art. 68.

Capacitatea de a fi atestati ca administratori de condominii a solicitantilor care au prezentat cereri in conditiile art. 67 va fi evaluata de comisia de specialitate constituita de consiliul local, in termen de 90 de zile de la inregistrarea cererii.

Art. 69.

Evaluarea capacitatii solicitantului va fi determinata prin:

a) interviuri luate acestuia;

b) recomandari;

c) orice investigatii suplimentare care sunt considerate utile de catre comisia de atestare.

Art. 70.

(1) Comisia pentru atestarea administratorilor solutioneaza cererea de eliberare a atestatului de administrator in urma studierii documentelor prezentate si interviuarii solicitantului.

(2) In vederea solutionarii cererii, comisia poate cere si alte informatii suplimentare pe care le considera necesare.

Art. 71.

(1) Atestatul de administrator de imobil se elibereaza pentru o perioada determinata de maximum 3 ani, la expirarea careia se va proceda la o noua atestare.

(2) Atestatul va mentiona datele de identitate ale titularului, durata de valabilitate a atestatului si autoritatea administratiei publice locale emitenta.

(3) Atestatul poate fi reinnoit, suspendat sau retras de catre autoritatea emitenta,

la propunerea motivata a compartimentului specializat al consiliului local, sesizat din oficiu sau la cererea asociatilor.

Art. 72.

Activitatea persoanelor atestate ca administratori de condominii se desfasoara in baza unui contract individual de munca sau a unei conventii civile de prestari de servicii incheiate cu asociatia de proprietari, potrivit dispozitiilor legale.

## CAPITOLUL VI- Dispozitii sanctionatorii, tranzitorii si finale

Art. 73.

Atestarea administratorilor persoane fizice, aflati in functie la data intrarii in vigoare a prezentelor norme metodologice, se va realiza pana la data de 31 august 2003.

Art. 74.

Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti pot stabili si sanctiona contraventii, prin hotarare, in conditiile legii, pentru urmatoarele fapte:

- a) angajarea unui administrator, persoana fizica, neatestat potrivit prevederilor prezentelor norme metodologice;
- b) mentinerea in functie, dupa termenul prevazut la art. 73, a unui administrator, persoana fizica, neatestat potrivit prevederilor prezentelor norme metodologice;
- c) alte cazuri de incalcare a prevederilor prezentelor norme metodologice.

Art. 75.

Modelele de acord de asociere si de statut al asociatiei de proprietari sunt prevazute in anexele 1 si 2 care fac parte integranta din prezentele norme metodologice. Continutul acordului de asociere si al statutului asociatiei de proprietari, prezentate ca model, nu este obligatoriu si limitativ.

ANEXA 1  
la normele metodologice

ACORD DE ASOCIERE  
(model)

## 1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuinte/apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta) din condominiul situat in localitatea ..., str. ... nr. ..., judetul ..., sectorul ..., am hotarat sa ne asociem in asociatie de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinata de existenta proprietatii comune, indivizibil legata de proprietatile individuale pe care le detinem in cadrul condominiului. Asociatia de proprietari constituie forma de organizare si de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de intretinerea, functionarea, dezvoltarea si exploatarea proprietatii pe care o detinem in comun.

## 2. Descrierea proprietatii

2.1. Condominiul are urmatoarele caracteristici:

a) bloc de locuinte cu/fara spatii comerciale la parter (nivelul ...) si cu/fara alte spatii destinate unor activitati lucrative ...;

b) regim de inaltime: subsol, demisol, parter, mezanin si numar de etaje.

Subsolurile sunt niveluri tehnice sau, dupa caz, destinate unor activitati lucrative, depozite, adaposturi de aparare civila si altele asemenea;

c) structura in functie de destinatia proprietatii:

- un numar de ... apartamente, cu o suprafata utila totala de ...m<sup>2</sup>, destinate locuirii,

din care:

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

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

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

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

- etc. ...;

- un numar de ... spatii comerciale, birouri, sedii de societati comerciale si altele asemenea, situate la ..., insumand o suprafata utila de ...m<sup>2</sup>;

d) structura cladirii (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereti interiori neportanti, stalpi si grinzi, precum si cadre; diafragme din beton armat sau inlocuitori, plansee din beton armat sau din lemn si altele asemenea, cu acoperis tip sarpanta/terasa);

e) cladirea a fost data in folosinta in anul ... si este/nu este inclusa in Lista monumentelor istorice;

f) cladirea este legata la retelele de utilitati (termoficare, apa rece, canalizare, telefonie, electricitate si altele asemenea) comunale sau, dupa caz, are centrala termica proprie ori alte surse proprii de utilitati.

2.2. Proprietatea, in cadrul asociatiei de proprietari, este reprezentata prin proprietatea individuala si proprietatea comuna.

2.3. Proprietatea individuala (apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta) apartine exclusiv proprietarului si este un bun al sau, asupra

caruia poate decide in deplina libertate. Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta consta din suprafata cuprinsa intre zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta si zidurile de perimetru cu suprafata interioara a acestora. Zidurile interioare, podelele si tavanele se considera ca facand parte din apartament, respectiv din spatiul in care sunt cuprinse.

Zidurile de invecinare intre apartamente si/sau spatiu fac parte in cota-parte egala din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate ca fac parte din proprietatea individuala si dependentele situate la acelasi nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spatiul respectiv, dar facand parte din acesta. Proprietatii asupra unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta ii corespunde si o cota-parte proportionala din proprietatea comuna, alocata conform cotelor inscrise in 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 si functionarea asociatiilor de proprietari. Prin proprietate individuala, in sensul prezentului acord de asociere, se intelege si proprietatea apartinand unei singure persoane, in indiviziune cu cotele stabilite sau in devalmasie, ca bunuri comune ale sotilor.

2.4. Proprietatea comuna include toate partile din condominiu care nu sunt parti dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta. Toate aceste parti formeaza obiecte ale coproprietatii fortate, adica ale starii de indiviziune fortata si perpetua, destinate a fi utilizate in comun de proprietari. Proprietatea comuna include urmatoarele: terenul aferent constructiei, in suprafata totala de ...m<sup>2</sup>, fundatiile, fatada, intrarile, suprafata exterioara a zidurilor de perimetru ale proprietatii individuale, scarile comune, casa scarii, casa ascensorului, ascensoarele, trotuarele, centrala termica sau punctul termic, canalizarea, instalatiile de apa si incalzire centrala, de gaze, electricitate si telefonice de la punctul de bransament sau de racordare la reseaua stradala (exclusiv acesta) pana la punctul de racord la instalatia interioara a apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta, spalatoria, uscatoria, culoarele cladirii, subsolul sau nivelul tehnic, incaperile personalului de serviciu al cladirii, incaperea/constructia destinata depozitarii gunoaielor, tubul colector, instalatii de ventilatie, canale termice, spatiile care deservesc crematorii, podul, acoperisul si invelitoarea acestuia, antena si cablul TV pana la priza de bransament.

Se considera, de asemenea, in indiviziune fortata boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, poduri, magazii si garaje, platforme exterioare sau incorporate cladirii, amplasate, de regula, separat de proprietatea individuala, daca au destinatia de a servi, in comun, toate aceste proprietati individuale. Suprafetele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietatilor individuale, podelele si tavanele din jurul acestor proprietati si orice conducte, cabluri, linii de utilitati, care trec prin acestea si care deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosinta comuna, fiind supuse starii de indiviziune fortata.

Toate aceste componente ale proprietatii sau folosintei 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 funciara ori, după caz, în registrul de transcriptiuni și inscripțiuni de la biroul de carte funciara de pe lângă judecătoria în a cărei circumscriptie 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, persoană 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 funciara, 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 regulamentele 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. Chiriasii 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, in masura in care acestea se aplica tuturor ocupantilor cladirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta il poate folosi conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chirasii sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chiras sa accepte folosirea acestuia in conditiile prevazute in prezentul acord de asociere sau respectand orice reguli ori regulamente ale asociatiei de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta este obligat sa mentina apartamentul sau spatiul respectiv in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii.

Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta poate face lucrari de constructii sau renovari ale acestuia fara a afecta structura de rezistenta a imobilului, doar daca aceste lucrari sunt realizate in conformitate cu prevederile stabilite de lege si pe riscul si cheltuiala sa.

4.6. Orice instalatie suplimentara fata de cele cuprinse in cartea tehnica a constructiei pe proprietatea comuna, in favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, instalatii telefonice si altele asemenea), pe peretii exteriori ai cladirii, precum si pe peretii interiori ai spatiilor comune sau strapungerea acoperisului se poate realiza numai cu acordul asociatiei de proprietari si dupa obtinerea aprobarilor legale.

4.7. Reprezentantii asociatiei de proprietari au dreptul sa intre intr-un apartament sau intr-un spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, in baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunostinta de catre proprietar si inmanat acestuia, pentru a efectua lucrari de intretinere, reparare, renovare sau de inlocuire a partilor proprietatii comune din apartament sau din spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Daca necesitatea de a intra in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta este urgenta (cazuri de calamitate: incendiu, inundatie, emanatii de gaz, scurgeri de substante chimice nocive si altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentantii asociatiei de proprietari pot intra, indiferent daca proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

In cazul in care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza caila legale de atac al unor asemenea pozitii, asociatia de proprietari rezervandu-si dreptul de a calcula si de a pretinde daune morale si materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate in/pe proprietatea comuna se poate face numai cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari. Ocupantii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta trebuie sa se abtina de la actiunile care duc la tulburarea linistii locatarilor intre orele 22,00 - 8,00, prin producerea de zgomote, larma sau prin folosirea oricarui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza si alte restrictii, ca de

exemplu: depozitarea de substante si produse periculoase si altele asemenea.) Proprietarii care detin animale in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta nu pot lasa in libertate ori fara supraveghere animalele care pot prezenta pericol pentru persoane sau bunuri.

## 5. Administrare, sanctiuni si reguli interne

5.1. Asociatia de proprietari va raspunde de administrarea si de functionarea condominiului/condominiilor si de intretinerea, repararea, renovarea si imbunatatirea proprietatii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform coteiparti proportionale de proprietate sau, dupa caz, conform numarului de persoane prevazute in anexa la prezentul acord de asociere. (Se pot face precizari concrete privind repartizarea cheltuielilor comune de intretinere pe cota-parte indiviza sau pe numar de persoane, dupa caz, avandu-se in vedere prevederile legale si optiunile asociatiilor de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru.)

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

5.3. Administrarea condominiului se va face in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, ale prezentului acord de asociere si ale statutului asociatiei de proprietari, precum si cu regulile si regulamentele care se vor adopta prin hotarare de catre adunarea generala a asociatiei de proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament ori spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor si regulamentelor asociatiei de proprietari, precum si hotararilor si rezolutiilor adoptate legal de catre asociatia de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotarari si rezolutii va constitui temeiul actiunii in justitie a asociatiei de proprietari impotriva celor in cauza, pentru recuperarea daunelor sau in vederea obligarii la conformare. In cazul in care un chirias sau alt ocupant al apartamentului ori spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta nu respecta reglementarile mentionate, asociatia de proprietari il poate chema in judecata pe chiriasul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta sau pe ambii, dupa cum hotaraste asociatia de proprietari.

5.5. Daca o hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate intenta actiune in justitie impotriva asociatiei de proprietari, pentru invalidarea hotararii sau a prevederii respective, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia.

Presedintele comitetului executiv va reprezenta asociatia de proprietari in procesele intentate impotriva proprietarilor sau de catre proprietari.

Orice hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari ce intra sub

incidenta acestei reglementari se aplica numai dupa expirarea termenului de 60 de zile de la adoptarea acesteia.

## ANEXA 2 la normele metodologice

### STATUTUL asociatiei de proprietari (model)

CAPITOLUL I - Denumirea, forma juridica, obiectul de activitate, sediul, durata si membrii asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 1 - Denumirea asociatiei de proprietari

Denumirea asociatiei de proprietari este ... "

ARTICOLUL 2 - Forma juridica a asociatiei de proprietari

(1) Asociatia de proprietari ... (denumirea) este persoana juridica romana de drept privat, nonprofit (fara scopuri patrimoniale), constituita in baza prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale O.G. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

(2) Asociatia de proprietari isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu prezentul statut.

Asociatia de proprietari are stampila proprie.

ARTICOLUL 3 - Obiectul de activitate

(1) Asociatia de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea conditiilor de functionare normala atat a locuintelor (apartamentelor) si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, denumite in continuare spatii, aflate in proprietate exclusiva, cat si a spatiilor constructiilor si instalatiilor, aflate in proprietate comuna indivizibila, aferenta condominiului.

(2) In scopul realizarii obiectului sau de activitate asociatia de proprietari are urmatoarele atributii principale:

a) incheie contracte cu furnizorii de produse si de servicii si isi asuma obligatii in nume propriu si in numele proprietarilor;



- b) angajeaza si, dupa caz, suspenda din functie administratorul proprietatii comune indivize si personalul necesar bunei gospodarii a acestei proprietati;
- c) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea proprietatii comune;
- d) adopta si amendeaza bugetul de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment; asigura calcularea si incasarea cotelor obisnuite si speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizari pentru intarzierea la plata cotelor de intretinere;
- e) adopta sau amendeaza decizii, reguli sau regulamente;
- f) initiaza si apara in procese, in nume propriu si/sau al asociatilor, interesele comune legate de cladire;
- g) exercita si alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul asociatilor.

(3) Pentru furnizarea unor servicii necesare realizarii obiectului sau de activitate asociatia de proprietari poate angaja persoane fizice sau juridice specializate, din cadrul asociatiei si/sau din afara acesteia. Personalul necesar bunei gospodarii a proprietatii comune din cladire poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila de prestari de servicii, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

#### ARTICOLUL 4 - Sediul asociatiei

Sediul asociatiei de proprietari este in Romania, localitatea ..., str. ... nr. ..., judetul/sectorul ... (se va specifica si locul/adresa de primire a corespondentei).

#### ARTICOLUL 5 - Durata asociatiei de proprietari

Durata asociatiei de proprietari este nelimitata.

#### ARTICOLUL 6 - Membrii asociatiei de proprietari

Membrii asociatiei de proprietari sunt toti proprietarii, persoane fizice sau juridice, detinatori ai uneia sau mai multor locuinte ori spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta din condominiu (pentru cazurile in care asociatia se constituie pe mai multe cladiri, in conditiile de exceptie prevazute de lege), care au semnat acordul de asociere, prezentati in anexa.

## CAPITOLUL II - Patrimoniul asociatiei de proprietari

#### ARTICOLUL 7

(1) Patrimoniul asociatiei de proprietari este format din:

a) mijloace banesti, in valoare de ... lei, care pot fi majorate sau reduse in urma deciziei adunarii generale a asociatiei de proprietari, cu respectarea prevederilor legale.

Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin varsarea de lichiditati;

b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje si mijloace fixe necesare in administrarea proprietatii comune,

(2) Mijloacele banesti ale asociatiei de proprietari sunt alcatuite din fondurile constituite la infiintarea asociatiei, din sumele prevazute si incasate conform listelor lunare de plata a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile asociatiei, care reprezinta contravaloarea facturilor sau actelor de plata, precum si din alte venituri ale asociatiei.

Asociatia de proprietari are unul sau mai multe conturi la unitatea bancara sau la filiala C.E.C. stabilita de comitetul executiv al acesteia.

(3) Fondul de rulment se constituie pe baza hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari. Necesitatea constituirii acestuia este determinata de modul de intocmire a listei lunare de plata, termenul de plata a cotelor de contributie si sistemul de penalizari al asociatiei de proprietari si al furnizorilor de servicii.

(4) Fondul de rulment se calculeaza pentru fiecare proprietar in functie de numarul de persoane inregistrate in cartea de imobil si de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna, dupa natura serviciului facturat (modul de repartizare a consumurilor aferente facturilor).

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

(6) Daca este cazul, in conditii de instabilitate economica, fondul de rulment se actualizeaza periodic prin depunerea de catre fiecare proprietar a unei sume reprezentand diferenta dintre valoarea existenta si cea necesara acoperirii cheltuielilor lunare ale asociatiei de proprietari, corespunzatoare fiecarui proprietar.

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

(8) Fondul de rulment constituit se utilizeaza numai pentru plata facturilor curente, aferente consumurilor lunii anterioare. Dupa plata facturilor curente fondul de rulment se reintregeste lunar prin incasarea cotelor de contributie afisate pe lista de plata a lunii in curs, avand ca referinta de calcul aceste facturi curente, corespunzatoare consumurilor lunii anterioare.

(9) In perioadele in care valoarea fondului de rulment este mai mare decat volumul cheltuielilor, diferenta devine depozit bancar purtator de dobanda.

(10) Fondul de rulment se incaseaza distinct fata de cota de contributie lunara.

(11) Fondul de rulment se restituie in intregime respectivului proprietar, in momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, urmand ca viitorul proprietar, membru al asociatiei, sa achite fondul de rulment, corespunzator cheltuielilor aferente lui.

(12) Fondul de reparatii se constituie pana la limita maxima aprobata de

adunarea generala a asociatiei de proprietari la stabilirea bugetului de venituri si cheltuieli anual, in functie de necesitatile stabilite de comitetul executiv, prin contributia lunara a membrilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna.

(13) Dupa efectuarea reparatiilor, fondul de reparatii se reintregeste lunar prin contributia fiecarui proprietar, iar sumele ramase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie intr-un depozit bancar, urmand a fi incluse in bugetul anual urmand, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(14) In momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, fondul de reparatii nu se restituie decat in conditiile alineatului precedent, urmand a fi alimentat in continuare de viitorul proprietar.

(15) Fondurile special constituite si alte fonduri au acelasi regim ca si fondul de reparatii.

(16) Mijloacele materiale se compun din: mobilier, unelte, utilaje, materiale pentru curatenie si iluminat, consumabile necesare desfasurarii activitatilor in cadrul asociatiei de proprietari si altele asemenea.

(17) Mijloacele materiale se dobandesc prin cumparare sau prin donatie. Sumele necesare pentru cumpararea mijloacelor materiale, altele decat cele care sunt cuprinse in cheltuielile administrative, se obtin prin contributia proprietarilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna, si se restituie sau se depoziteaza, in masura in care nu au fost cheltuite, conform hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

## ARTICOLUL 8

(1) Patrimoniul asociatiei de proprietari poate proveni si din donatii si sponsorizari.

(2) Apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, cumparate de asociatia de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociatiei.

## ARTICOLUL 9

(1) Gestionarea patrimoniului, precum si activitatea financiar contabila se exercita fie de membri ai comisiei de cenzori sau alti membri ai asociatiei de proprietari, cu cunostinte de specialitate si experienta in domeniile economic, financiar si juridic, fie de persoane fizice sau juridice, asociatii ori agenti economici specializati.

(2) Controlul gestiunii patrimoniului, precum si al activitatii financiar-contabile se exercita de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

## ARTICOLUL 10

Patrimoniul asociatiei de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligatii personale ale asociatilor.

## CAPITOLUL III - Structura organizatorica

### ARTICOLUL 11 - Adunarea generala

(1) Asociatia de proprietari este condusa de adunarea generala. Dupa prima intrunire organizatorica adunarea generala se intruneste cel putin o data in fiecare an calendaristic.

(2) Intrunirea adunarii generale va fi anuntata in scris prin afisare la loc vizibil, cu cel putin 10 zile inainte de data convocarii.

(3) Pentru ca hotararile adunarii generale sa fie valabile, este necesara prezenta majoritatii membrilor asociati, personal sau prin reprezentant.

(4) In cazul in care cvorumul nu este intrunit, adunarea generala va fi convocata la o data ulterioara, cand proprietarii prezenti pot hotari, cu majoritate de voturi, asupra problemelor inscrise pe ordinea de zi, indiferent de cvorum.

(5) Hotararile adunarii generale vor fi luate cu majoritate de voturi (cu cel putin jumatate plus unu din voturile proprietarilor prezenti la adunarea generala).

(6) Hotararile adunarii generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociatiei de proprietari ori perceperea unei sume speciale destinate achitarii cheltuielilor comune neprevazute in buget, dar necesare, se adopta cu votul a doua treimi din numarul membrilor asociatiei de proprietari.

(7) Votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna. Proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o imputernicire semnata de proprietarul in numele caruia voteaza. Un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult inca un membru absent, prin imputernicire scrisa. In cazul egalitatii de voturi, votul presedintelui este decisiv.

(8) Daca o decizie a asociatiei de proprietari este contrara legii sau acordului de asociere ori este de natura sa produca daune considerabile intereselor unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate initia actiune in justitie impotriva respectivei decizii, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Actiunea in justitie nu trebuie sa intrerupa aplicarea deciziei decat atunci cand instanta hotaraste suspendarea aplicarii deciziei respective.

(9) Adunarea generala are urmatoarele atributii principale:

a) aproba darea de seama anuala asupra activitatii comitetului executiv al asociatiei de proprietari, raportul comisiei de cenzori si raportul exercitiului bugetar, acordand anual descarcare de gestiune comitetului executiv si celui care exercita administrarea condominiului, in masura in care cei in cauza nu se fac vinovati de lipsuri in gestiune sau de alte fapte care implica raspunderi materiale ori penale; adopta si amendeaza bugetele de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment, daca acesta se constituie; valideaza rectificari ale bugetului de venituri si cheltuieli;

b) adopta sau amendeaza deciziile, regulile si regulamentele asociatiei de

proprietari;

c) hotaraste cu majoritate de voturi din numarul membrilor prezenti asupra necesitatii constituirii fondului de rulment, fondului de reparatii si a altor fonduri speciale, in conditiile legii;

d) hotaraste cu acordul a cel puțin doua treimi din numarul membrilor asociati modificarile ulterioare ale statutului asociatiei de proprietari si/sau ale acordului de asociere;

e) hotaraste asupra: naturii si volumului mijloacelor materiale si banesti necesare desfasurarii activitatii asociatiei de proprietari; modului de folosire a mijloacelor banesti, sumele pana la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli in numele asociatiei de proprietari si limita maxima sau quantumul sumelor ce se pot retine in casa proprie pentru efectuarea platilor curente (plafonul de casa);

f) hotaraste modul de asigurare a administrarii condominiului de catre o persoana fizica sau juridica;

g) hotaraste volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru buna functionare a condominiului;

h) hotaraste asupra quantumului salariilor, indemnizatiilor si premiilor pentru personalul angajat cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, membri sau nemembri ai asociatiei de proprietari, si asupra valorii de contractare (procent, criterii si altele asemenea), in cazul in care managementul cladirii este asigurat de persoane juridice; hotaraste care dintre functiile din structura organizatorica a asociatiei de proprietari pot fi salarizate;

i) hotaraste asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari, alesi sau nu in structura organizatorica a asociatiei, care desfasoara activitati lucrative folositoare acesteia;

j) hotaraste asupra duratei celor care locuiesc temporar, veniti in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti in timpul zilei, precum si asupra perioadei de la care proprietarii, respectiv chirasii, pot solicita, in scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana;

k) la constituirea asociatiei de proprietari, hotaraste numarul membrilor comitetului executiv si ai comisiei de cenzori, precum si durata mandatelor acestora;

l) alege, dintre membrii asociatiei de proprietari, comitetul executiv al asociatiei, validandu-l dintre acestia pe presedinte;

m) alege, dintre membrii asociatiei de proprietari, comisia de cenzori sau hotaraste delegarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii ori agenti economici specializati, pe baza de contract;

n) revoca, atunci cand este cazul, oricare dintre membrii comitetului executiv sau ai comisiei de cenzori, alegand un succesor pentru ocuparea locului vacant, prin votul majoritatii simple a celor prezenti;

o) hotaraste termenul si forma de plata a cotelor de contributie a membrilor asociatiei de proprietari;

p) valideaza sistemul de penalizari stabilit de comitetul executiv al asociatiei de proprietari;

r) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari asupra necesitatii angajarii de credite bancare pentru indeplinirea scopurilor asociatiei de

proprietari si modul de garantare a acestora;

s) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari asupra participarii cu capital la constituirea de agenti economici sau asupra oportunitatii cumpararii ori preluarii in locatie de gestiune a spatiilor comerciale situate la parterul condominiului; de asemenea, decide, cu acelasi numar de voturi, asupra cumpararii de apartamente sau de spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, din cadrul condominiului, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociatiei de proprietari, in scopul eficientizarii activitatii acesteia; hotaraste destinatia spatiilor cumparate sau preluate de asociatia de proprietari;

t) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari preluarea in administrare, concesiune sau inchiriere a terenurilor aferente condominiului;

u) adopta masuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiase, membre ale asociatiei de proprietari, pe perioade limitate; adopta programe de instruire si constientizare a proprietarilor asupra importantei folosirii rationale a utilitatilor (apa, curent electric, gaze naturale si altele asemenea);

v) hotaraste cu votul a doua treimi dintre membrii asociatiei de proprietari schimbarea instalatiilor comune precum: incalzirea centrala, boilerule cu apa calda, rezervoarele cu apa, lifturile si alte dotari de amplasare similara;

x) adopta masuri privind conditiile ce trebuie indeplinite de detinatorii de animale de casa din cadrul condominiului.

(10) Discutiile si hotararile adunarii generale se consemneaza intr-un registru de procese-verbale, care se pastreaza la presedintele asociatiei de proprietari; procesulverbal se va semna de toti membrii participanti.

## ARTICOLUL 12 - Comitetul executiv

(1) Autoritatea de a stabili directiile privind functionalitatea si administrarea condominiului poate fi delegata de catre asociatia de proprietari catre comitetul executiv al acesteia.

(2) Comitetul executiv va actiona in numele proprietarilor in ceea ce priveste administrarea si functionalitatea condominiului, cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv acestora.

(3) Comitetul executiv se va intruni de cel putin 4 ori pe an. Numarul membrilor ce formeaza comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generala a asociatiei de proprietari, dar va fi un numar impar si nu mai mic de 3.

(4) Comitetul executiv va fi condus de un presedinte care va fi desemnat in persoana celui care intruneste cel mai mare numar de voturi la alegerea comitetului executiv.

(5) Comitetul executiv va alege vicepresedintele si secretarul, care sunt membri ai comitetului executiv.

(6) Presedintele asociatiei de proprietari va fi si presedintele comitetului executiv.

(7) Atributiile comitetului executiv sunt:

a) aduce la indeplinire hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari, executa bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari si intocmeste proiectul bugetului pentru anul urmator; prezinta dari de seama asupra activitatii desfasurate, precum si propuneri de masuri pentru imbunatatirea acesteia; in

situatii exceptionale, hotaraste rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul in curs, in prima adunare generala validandu-se aceasta rectificare; convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari in sedinte extraordinare ori de cate ori este nevoie;

b) raspunde de ingrijirea, pastrarea in bune conditii si supravegherea utilitatilor condominiului, spatiilor comune si instalatiilor. Angajarea personalului se face cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, prin negociere;

c) analizeaza oferte si negociaza contracte, in cazul in care administrarea condominiului, partial sau total, va fi asigurata de persoane juridice (societati comerciale, institutii specializate, asociatii);

d) raspunde de incasarea lunara a cotelor de contributie de la proprietari; emite somatii catre restantierii care depasesc termenul de plata; rezolva contestatiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contributie;

e) urmareste, in conditiile legii, recuperarea pagubelor produse asociatiei de proprietari; in cazul persoanelor angajate cu contract individual de munca, sunt aplicabile, in mod corespunzator, dispozitiile Codului muncii; in cazul neidentificarii persoanelor vinovate, da dispozitii de reparare din contul asociatiei de proprietari, in conditiile legii;

f) negociaza contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociatiei de proprietari, pentru inchirierea ori intrebuintarea unor elemente sau suprafete din proprietatea comuna. Elementele proprietatii comune sunt prevazute in acordul de asociere;

g) propune adunarii generale ca managementul de proprietate si managementul financiar, inclusiv atributiile comisiei de cenzori, sa fie preluate, pe baza de contract, de catre persoane juridice;

h) hotaraste necesitatea efectuarii operatiunilor de verificare si control asupra modului de gestionare a bunurilor asociatiei de proprietari;

i) instiinteaza proprietarii despre necesitatea efectuarii reparatiilor la partile si instalatiile comune ale cladirii (pentru apartamentele sau spatiile proprietate de stat instiintarea va fi facuta institutiei care le are in administrare); avizeaza inceperea, intr-o ordine de prioritati, a lucrarilor de reparatii;

j) da dispozitii de realizare a unui sistem propriu de protejare a bunurilor asociatiei de proprietari, de securitate a cladirii, a proprietatii;

k) propune adunarii generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna functionare si dezvoltare a cladirii, precum si pentru crearea unei ambiante placute pentru petrecerea timpului liber in cadrul condominiului de catre proprietarii membri ai asociatiei si alte persoane;

urmareste completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;

l) imputerniceste administratorul pentru a putea efectua verificari privind: situatia reparatiilor la instalatiile proprietate comuna, inlaturarea pierderilor de apa datorate instalatiilor pe verticala sau pe orizontala defecte ori a altor pierderi in instalatiile interioare, care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde exista, si, daca este cazul, in functie de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzatoare, sugerand, cand este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsectii, dezinfectii,

deratizari asupra proprietatii individuale si rezolvarea altor probleme;

m) participa la receptia lucrarilor angajate de asociatia de proprietari pentru reparatii asupra proprietatii comune, precum si a altor lucrari;

n) stabileste modul de calcul si de incasare a fondului de rulment, daca acesta se constituie, si avizeaza actualizarea acestuia, daca este cazul;

o) hotaraste asupra managementului financiar al asociatiei de proprietari (data afisarii listei de plata, formatul si caracteristicile listei de plata, locul si programul de incasari si altele asemenea), daca acesta este asigurat de o persoana fizica; stabileste si supune validarii adunarii generale a asociatiei de proprietari sistemul de penalizari pentru neplata cotelor lunare de contributie si pentru pierderi datorate inexistentei depozitelor bancare rezultate din exercitiul financiar contabil, tinand cont de nivelul cel mai ridicat permis de legislatie; hotaraste conditiile in care se efectueaza introducerea la plata a persoanelor care locuiesc clandestin in bloc;

p) hotaraste actionarea in justitie a proprietarilor vinovati de neplata cotelor lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele neprevazute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit;

r) hotaraste actionarea in justitie a celor ce se fac vinovati de incalcarea prevederilor contractuale pe care asociatia de proprietari le-a angajat, in cazul in care nu se gasesc solutii de rezolvare prin conciliere;

s) asigura conditiile necesare securitatii si igienei in procesul muncii, precum si masuri de prevenire si stingere a incendiilor, conform prevederilor legale;

t) supune aprobarii adunarii generale a asociatiei de proprietari si transmite hotararea acesteia cu privire la transformarea suprafetelor apartamentelor in spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta sau cu privire la modificarea destinatiei suprafetelor deja transformate, tinand cont de respectarea de catre solicitant a prevederilor statutului si a legilor; anunta furnizorii de servicii daca in termenul prevazut de statut proprietarii cu astfel de solicitari nu prezinta asociatiei dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu acestia. Daca in urma acestor transformari activitatea ce urmeaza sa se desfasoare implica cheltuieli suplimentare pentru asociatie, negociaza si incheie, anual, o conventie cu proprietarul/propietarii;

u) hotaraste societatea bancara la care asociatia de proprietari isi va deschide unul sau mai multe conturi;

v) propune adunarii generale a asociatiei de proprietari masuri si solutii cu privire la dezvoltarea condominiului si eficientizarea activitatii asociatiei de proprietari, modificari ale statutului, participari cu capital, cumparari sau inchirieri de spatii, concesiuni de terenuri, contractari de credite, asigurari si altele asemenea, in conditiile art. 11 alin. (9) lit. s);

x) raspunde tuturor intrebarilor si solicitarilor venite de la proprietari; incurajeaza si sprijina initiative personale ale membrilor asociatiei de proprietari, in scopurile acesteia.

(8) Asociatia de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din functie sau poate rezilia contractul individual de munca ori conventia civila de prestari de servicii, incheiata cu oricine din randul personalului angajat ori, dupa caz, poate rezilia contractele incheiate cu alte persoane fizice sau juridice, in conditiile legii.



(9) Comitetul executiv lucreaza valabil in prezenta a jumatate plus unu din numarul membrilor sai si adopta hotarari cu cel putin doua treimi din numarul membrilor prezenti.

(10) Discutiile si hotararile se consemneaza in registrul de procese-verbale, care se pastreaza la presedinte, procesele-verbale semnandu-se de toti membrii comitetului executiv prezenti.

### ARTICOLUL 13 - Comisia de cenzori

(1) Adunarea generala a asociatiei de proprietari alege dintre membrii asociatiei de proprietari o comisie de cenzori care va verifica situatia financiara si contabila si va consilia asociatia in ceea ce priveste problemele financiare si statutare.

(2) Numarul membrilor comisiei de cenzori, care va fi impar, dar nu mai mic de 3, si durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari.

(3) Membrii comisiei de cenzori nu pot face parte din comitetul executiv si trebuie sa aiba cunostinte in domeniile financiar, economic si/sau juridic. Comisia de cenzori va alege dintre membrii sai un presedinte.

(4) Mandatul membrilor comisiei de cenzori inceteaza inainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau in cazul imposibilitatii de a-si continua atributiile.

(5) Comisia de cenzori are urmatoarele atributii:

a) verifica indeplinirea conditiilor statutare privind prezenta si votul in adunarile generale ale asociatiei de proprietari;

b) verifica executia bugetara, propunerile pentru proiectul bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul urmator si propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul in curs;

c) efectueaza controlul preventiv pentru platile cu numerar si urmareste depunerile in contul curent al asociatiei de proprietari ale numerarului ce depaseste plafonul de casa, in cazul in care managementul financiar al asociatiei de proprietari este asigurat de o persoana fizica. Viza de control preventiv se acorda de un membru al comisiei de cenzori, in cazul in care asociatia de proprietari nu are o persoana care indeplineste functia de contabil;

d) daca managementul financiar este asigurat de o persoana fizica, verifica, cel putin o data pe semestru, gestiunea asociatiei de proprietari, stabilirea si incasarea cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei, consemnand constatarile intr-un registru de procese-verbale, care se pastreaza de presedintele comisiei de cenzori sau de un alt membru stabilit de aceasta;

e) verifica daca registrele asociatiei de proprietari indeplinesc conditiile legale necesare desfasurarii corespunzatoare a managementului financiar;

f) intocmeste, pe baza verificarilor efectuate, si prezinta adunarii generale a asociatiei de proprietari rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand anual descarcarea de gestiune a comitetului executiv si a celui care asigura managementul condominiului;

g) propune spre aprobare adunarii generale a asociatiei de proprietari sau, dupa caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu masuri necesare desfasurarii managementului financiar; propune recuperarea, in conditiile legii, a

pagubelor produse de personalul ce deserveste asociatia de proprietari sau de membri ai acesteia.

Recomanda comitetului executiv sesizarea instantelor de urmarire penala, cand constata savarsirea unor infractiuni prevazute de legislatia financiar-contabila;  
h) in cazul in care managementul financiar se hotaraste a fi asigurat de persoane juridice, comisia de cenzori, prin presedinte sau membri delegati, participa la negocierea contractelor respective, stabilind si modalitatile de exercitare a acestuia.

(6) Adunarea generala a asociatiei de proprietari poate hotari transferarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati, pe baza de contract.

#### ARTICOLUL 14 - Presedintele

(1) Conducatorul executiv al asociatiei de proprietari este presedintele. Presedintele este inlocuit de vicepresedinte, care ii va indeplini atributiile, in cazul absentei acestuia sau cand se afla in imposibilitatea de a-si indeplini atributiile.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a) verifica respectarea si indeplinirea hotararilor adoptate de adunarea generala a asociatiei de proprietari si de comitetul executiv, controleaza persoanele care deservesc asociatia de proprietari si propune solutii corespunzatoare pentru indeplinirea sarcinilor acestora; in cazul in care administrarea condominiului este asigurata de persoane juridice, supravegheaza stricta respectare a clauzelor contractuale;

b) reprezinta asociatia de proprietari in incheierea si derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele asociatiei; reprezinta asociatia de proprietari impotriva unor terti, inclusiv in actiunile judecatoresti initiale de asociatie impotriva unui proprietar, membru al asociatiei, care nu si-a indeplinit obligatiile statutare fata de asociatie, sau in procesele initiale de unul dintre proprietari, care contesta o decizie a asociatiei;

c) avizeaza ordinea de prioritati si planul lucrarilor de intretinere si reparatii ale partilor si instalatiilor comune ale condominiului;

d) are drept de semnatura asupra conturilor asociatiei de proprietari;

e) primeste cererile si reclamatii de la proprietari si sesizarile administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

f) convoaca comitetul executiv trimestrial sau ori de cate ori este nevoie;

g) intocmeste ordinea de zi a sedintei comitetului executiv si conduce lucrarile acesteia;

h) elibereaza adeverintele necesare proprietarilor care isi instraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, din care sa rezulte daca acestia si-au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin in cadrul asociatiei de proprietari;

i) semneaza deciziile de imputare, precum si orice alte acte (cereri, actiuni de chemare in judecata, sesizari, reclamatii si altele asemenea) emise de comitetul executiv;

semneaza contractele individuale de munca sau conventiile civile de prestari de

servicii cu personalul angajat, precum si orice alte contracte incheiate de asociatia de proprietari cu persoane fizice sau juridice;

j) pastreaza si foloseste stampila asociatiei de proprietari.

(3) La asociatiile de proprietari care cuprind pana la 10 proprietari presedintele poate indeplini si functia de administrator.

#### ARTICOLUL 15 - Secretarul comitetului executiv

(1) Secretarul comitetului executiv va pastra si va intocmi procesele-verbale ale sedintelor comitetului executiv si procesele-verbale ale tuturor adunarilor generale ale asociatiei de proprietari.

(2) Secretarul comitetului executiv poate pastra registrele si celelalte acte ale asociatiei de proprietari, potrivit hotararii comitetului executiv.

#### ARTICOLUL 16 - Contabilul asociatiei de proprietari

Contabilul asociatiei de proprietari raspunde de organizarea si conducerea contabilitatii potrivit legii. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla administratorul poate cumula si functia de contabil.

#### ARTICOLUL 17 - Casierul asociatiei de proprietari

Casierul asociatiei de proprietari raspunde de efectuarea de incasari si plati in numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operatiunilor de casa. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla administratorul poate cumula si functia de casier.

### CAPITOLUL IV - Managementul asociatiei de proprietari

#### ARTICOLUL 18

(1) Prin managementul asociatiei de proprietari, managementul condominiului sau administrarea condominiului se intelege managementul de proprietate (administrarea propriu-zisa a condominiului, a instalatiilor si a tuturor elementelor proprietatii comune, functionarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate in proprietatea sau in administrarea asociatiei de proprietari) si managementul financiar (contabilitate si casierie).

(2) Activitatea de management al condominiului se asigura fie de persoane fizice angajate cu contracte individuale de munca sau conventii civile de prestari de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

## ARTICOLUL 19 - Administratorul

(1) Administratorul, persoana fizica, poate fi desemnat dintre membrii asociatiei de proprietari sau dintre alte persoane cu cunostinte profesionale ori cu experienta necesara in domeniu.

(2) Administratorul, persoana fizica, poate fi angajat si pe functia de contabil, daca indeplineste conditiile prevazute in statut si in normele metodologice.

(3) Asociatia de proprietari angajeaza administratorul si contabilul, persoane fizice, pe baza de contract individual de munca sau de conventie civila de prestari de servicii, care prevede drepturile si obligatiile fiecareia dintre parti, stabilite prin negociere.

(4) Pentru reparatii si pentru alte activitati de intretinere administratorul, tinand cont de cost, timp de executie si calitate, propune comitetului executiv, spre analiza si aprobare, agenti economici care satisfac cerintele in vederea executarii lucrarilor, conform legilor existente.

(5) Pentru asigurarea functionarii centralelor termice apartinand asociatiilor de proprietari sau aflate in administrarea acestora pot fi angajati fochisti si alte persoane, prin contract individual de munca sau prin conventie civila de prestari de servicii, sau poate fi delegat un agent economic specializat, persoana juridica.

(6) Incadrarea personalului cu contract individual de munca se face cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare.

(7) Durata si valoarea contractului individual de munca si a conventiei civile de prestari de servicii, sarcinile, drepturile si obligatiile se stabilesc prin negocieri intre parti, cu respectarea prevederilor legale.

(8) Administratorul, persoana fizica sau juridica, are urmatoarele atributii principale:

A. asigura managementul financiar al asociatiei de proprietari prin:

a) gestiunea bunurilor si fondurilor banesti;

b) intocmirea listelor lunare de plata;

c) incasarea, in locuri specifice, a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociatiei de proprietari;

d) efectuarea platilor si incasarilor;

e) sesizarea comitetului executiv in vederea somarii restantierilor si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor, cu penalizarile aferente;

f) calcularea si incasarea penalizarilor conform sistemului aprobat de adunarea generala a asociatiei de proprietari;

g) actualizarea, daca este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;

h) intocmirea si pastrarea evidentelor contabile si a registrelor asociatiei de proprietari, specifice managementului financiar;

i) prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori, a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificari financiar-contabile ale asociatiei de proprietari;

j) verificarea sau avizarea, daca este cazul, a indexului contoarelor de retea aferente mai multor asociatii de proprietari;

k) controlul facturarii corecte a consumurilor in functie de indexul contoarelor de

bloc sau al contoarelor individuale, daca acestea exista si au fost montate in conformitate cu prevederile legale, si in functie de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu exista contorizare la nivel de asociatie de proprietari;

l) verificarea existentei contractelor intre persoanele juridice, membre ale asociatiei de proprietari si furnizorii de servicii (apa, gaze, energie electrica si termica, salubritate si altele asemenea);

m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;

B. asigura managementul de proprietate al asociatiei de proprietari prin:

a) urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata contractului; intocmirea fiselor tehnice periodice cu privire la starea cladirii si a instalatiilor acesteia;

b) raspunderea fata de functionalitatea si integritatea elementelor proprietatii comune, fata de mijloacele materiale ale asociatiei de proprietari si de utilizarea in bune conditii a acestora;

c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru intretinerea si reparatiile curente ale elementelor proprietatii comune; raspunderea asupra integritatii acestora;

d) instiintarea comitetului executiv si luarea masurilor necesare pentru efectuarea la timp si eficient a lucrarilor de intretinere si reparatii;

e) urmarirea realizarii contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru reparatii, inchirierea unor spatii sau elemente din proprietatea comuna, activitati sociale si alte tipuri de activitati;

f) verificarea existentei contractelor de inchiriere intre asociatia de proprietari si persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spatii ori elemente din proprietatea comuna. Daca aceste contracte nu exista, administratorul ii instiinteaza pe cei in cauza, punandu-le in vedere ca in termen de 30 de zile lucratoare sa incheie contracte cu asociatia de proprietari;

g) supravegherea executiei lucrarilor de reparatii si de intretinere si participarea la receptia lor, consemnand finalizarea acestora; asigurarea efectuarii de plati corespunzatoare stadiului lucrarii;

h) controlul personalului angajat de asociatia de proprietari pentru curatenie, incarcarea si evacuarea gunoierului menajer si alte activitati, cu privire la indeplinirea obligatiilor contractuale si, in caz de incalcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;

i) efectuarea de verificari in vederea inlaturarii defectiunilor aparute la instalatiile de folosinta comuna si a eliminarii pierderilor care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor asociatiei de proprietari (scurgeri de apa si altele asemenea). Daca se constata defectiuni la instalatiile apartinand proprietatii individuale (apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta), se instiinteaza proprietarul respectiv asupra obligatiei de a remedia aceste defectiuni;

j) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in condominiu;

C. indeplineste orice alte obligatii prevazute de legislatia in vigoare.

## ARTICOLUL 20 - Venituri si cheltuieli comune; calculul cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari

- (1) Anul fiscal al asociatiei de proprietari va fi anul calendaristic.
- (2) Inainte de inceputul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza comitetul executiv va pregati si va prezenta proprietarilor, in adunarea generala a asociatiei de proprietari, un buget de venituri si cheltuieli anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate ale asociatiei.
- (3) Bugetul anual de venituri si cheltuieli se adopta prin votul majoritatii simple a adunarii generale a asociatiei de proprietari.
- (4) Toti proprietarii trebuie sa plateasca in avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune - cheltuieli repartizate in functie de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna. Plata se face conform hotararii luate in adunarea generala a asociatiei de proprietari.
- (5) Cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari reprezinta suma pe care fiecare proprietar trebuie sa o plateasca lunar.
- (6) Cheltuielile lunare ale asociatiei de proprietari sunt repartizate in cheltuieli de intretinere si cheltuieli comune.
- (7) Cotele de contributie se calculeaza in baza facturilor emise de furnizorii de servicii, fondurilor aprobate in adunarea generala a asociatiei de proprietari si a normelor metodologice in domeniu.
- (8) Cheltuielile de intretinere (apa rece si calda; combustibil pentru prepararea apei calde; gaze naturale; energie electrica; iluminarea scarii; instalatii scara si forta ascensor; salubritate; salarii pentru administrare, contabilitate, casierie si curatenie; materiale consumabile; pentru intretinere; alte servicii ce deservesc proprietarii) se repartizeaza in functie de numarul de persoane care locuiesc in luna respectiva in condominiu.
- (9) Pentru proprietarii care determina consumuri suplimentare (spalari de masini, covoare si altele asemenea) calculul cotei de contributie se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente.
- (10) Cheltuielile comune (fonduri stabilite; cheltuieli administrative; intretinerea si repararea ascensorului; intretinerea interfonului; salarii pentru fochist, instalator, electrician, portar si altele asemenea; prime; credite bancare; alte servicii catre proprietatea comuna) se calculeaza in functie de cota-parte indiviza din proprietatea comuna.
- (11) Facturile primite de asociatia de proprietari de la furnizorii de servicii, care nu contin index de consum, trebuie sa respecte normele metodologice de repartizare a consumurilor, conform prevederilor legale.
- (12) Stabilirea cotelor-parti din veniturile asociatiei de proprietari, care sunt venituri comune, se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta fiecarui proprietar.
- (13) Pentru neplata cotelor de contributie prevazute in lista de plata afisata lunar, inclusiv a celor neprevazute, asociatia de proprietari, prin sistemul de penalizari propriu, impune o penalizare oricarui proprietar care se face vinovat, dupa o perioada mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit pentru

plata, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma cotei de intretinere lunare la care s-a aplicat.

(14) Urmarirea de catre asociatia de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restantieri se face in baza extrasului din ultima lista de plata. Cheltuielile efectuate in scopul recuperarii datoriilor vor fi suportate de restantierii in cauza.

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

## CAPITOLUL V - Obligatiile proprietarilor

### ARTICOLUL 21

Fiecare proprietar este obligat sa isi mentina proprietatea imobiliara (proprietatea individuala si cota-parte de proprietate comuna indiviza aferenta acesteia) in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii.

### ARTICOLUL 22

Proprietarii de apartamente  spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta sunt obligati sa plateasca cotele de intretinere obisnuite sau speciale catre asociatia de proprietari, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale cladirii.

### ARTICOLUL 23

Proprietarii din condominiu, indiferent daca fac parte sau nu din asociatia de proprietari, sunt obligati:

- a) sa plateasca in avans cota ce le revine din bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari;
- b) sa anunte, in scris, numele persoanelor care locuiesc temporar, venite in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti in timpul zilei, de minimum 15 zile pe luna, conform prevederilor art. 18 alin. (5) lit. c) din Normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari;
- c) sa semnaleze in timp util orice problema care apare la instalatiile de folosinta comuna;
- d) sa respecte regulamentul intern al asociatiei de proprietari cu privire la normele de convietuire sociala in cadrul condominiului, sa anunte comitetul executiv al asociatiei de proprietari despre intentia de a schimba destinatia proprietatii individuale, cerand acordul in scris, si sa prezinte, in copie, toate documentele necesare desfasurarii activitatilor propuse (contracte, avize si altele asemenea), in termen de 30 de zile lucratoare de la obtinerea acordului;

- e) sa nu schimbe aspectul proprietatii comune fara acceptul scris al comitetului executiv al asociatiei de proprietari;
- f) sa accepte accesul in spatiul sau, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociatiei de proprietari, atunci cand este necesar sa se repare sau sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai prin spatiul respectiv.  
Reprezentantul asociatiei de proprietari va fi insotit de persoana care va repara defectiunea si de cel putin un martor din cadrul asociatiei de proprietari. Fac exceptie cazurile de maxima urgenta, cand nu este necesar nici un preaviz;
- g) in conditii de neparticipare la luarea deciziilor si la desfasurarea activitatilor in cadrul asociatiei de proprietari, sa nu aduca prejudicii morale celorlalti proprietari asociati sau celor care desfasoara activitati pentru asociatie;
- h) sa incheie cu asociatia de proprietari contracte de inchiriere, pe care le negociaza cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafete din proprietatea comuna folosita in interes personal.

#### ARTICOLUL 24

Proprietarii, membri ai asociatiei de proprietari, au urmatoarele obligatii:

- a) sa respecte statutul asociatiei de proprietari;
- b) sa se supuna hotararilor adunarii generale a asociatiei de proprietari;
- c) sa participe la adunarile generale ale asociatiei de proprietari;
- d) sa respecte orice angajament facut fata de asociatia de proprietari;
- e) sa nu aduca prejudicii materiale asociatiei de proprietari;
- f) sa participe, atunci cand este solicitat, la actiuni deosebite, de maxima urgenta, corespunzatoare scopurilor asociatiei de proprietari;
- g) sa se conformeze obligatiilor proprietarilor din condominiu, prevazute la art. 23.

#### ARTICOLUL 25

Daca proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta sau orice alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau altei proprietati individuale, trebuie sa realizeze reparatiile necesare ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

#### ARTICOLUL 26

In cazul spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, respectiv al apartamentelor, cu mai mult de un proprietar, relatiile de coproprietate dintre proprietari vor fi reglementate in conformitate cu prevederile Codului civil.

#### ARTICOLUL 27



(1) Zidurile dintre apartamentele alaturate, care nu fac parte din structura de rezistentă 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 rezistentă a condominiului, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

#### ARTICOLUL 28

Dacă unul dintre proprietari împiedică, cu bună 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, chirias 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

deplina. Minorii si persoanele puse sub interdictie nu pot fi alesi in organele de conducere sau de control ale asociatiei de proprietari;

b) sa solicite si sa primeasca, ori de cate ori este necesar si motivat, explicatii cu privire la calculul cotei de contributie afisat pe lista de plata si sa conteste, in scris, la comitetul executiv al asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei, cuantumul stabilit al acestei cote, iar in cazul in care contestatia a fost respinsa, sa se adreseze adunarii generale; contestatia nu suspenda plata contributiei, dar determina, in cazul aprobarii, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioara, in cadrul comitetului executiv sau al adunarii generale a asociatiei de proprietari;

c) daca o decizie a asociatiei de proprietari este contrara statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natura sa produca daune considerabile unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate actiona in justitie valabilitatea respectivei decizii, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia;

d) sa solicite, in baza unei cereri catre presedintele asociatiei de proprietari, diminuarea temporara a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei (reducerea cheltuielilor de intretinere, dar nu si a cheltuielilor comune), daca lipsa din apartament este de cel putin 15 zile calendaristice pe luna;

e) sa puna intrebari si sa solicite explicatii comitetului executiv, referitoare la activitatea asociatiei de proprietari;

f) sa beneficieze, cand este cazul, de toate facilitatile rezultate in urma activitatilor desfasurate de asociatia de proprietari, in functie de cota-parte de proprietate si de gradul de implicare;

g) sa participe la activitatile lucrative ale asociatiei, benevol, in functie de capacitatile profesionale;

h) sa beneficieze de garantii morale si materiale, stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari, pentru initiative personale, finalizate, in folosul asociatiei de proprietari;

i) sa prezinte spre rezolvare probleme specifice asociatiei de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi solutionate pe cale obisnuita, si sa participe activ la actiunea de solutionare.

## CAPITOLUL VII - Dizolvarea asociatiei de proprietari

### ARTICOLUL 33

Asociatia de proprietari se va dizolva in situatia in care numarul proprietarilor condominiului scade sub 5 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentantilor acestora, in conditii de maxima urgenta, cand situatia sau cand starea condominiului o impune.

### ARTICOLUL 34

Asociatia de proprietari se va putea dizolva si in urmatoarele cazuri:

- a) cand scopul pentru care a fost legal infiintata nu se indeplineste;
- b) prin hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari, adoptata cu votul a cel putin doua treimi din numarul membrilor asociati.

#### ARTICOLUL 35

In momentul dizolvarii patrimoniul asociatiei de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociatiei, acesta va fi distribuit proprietarilor proportional cu cotele-parti din proprietatea comuna sau, daca este cazul, dupa cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociatiei.

#### ARTICOLUL 36

Dizolvarea asociatiei de proprietari va fi anuntata la judecatoria sau administratia financiara unde aceasta a fost inregistrata.

### CAPITOLUL VIII - Dispozitii finale

#### ARTICOLUL 37

(1) Activitatea asociatiei de proprietari se desfasoara si cu respectarea metodologiei de incheiere, de executare si incetare a raporturilor de munca, de conducere a evidentei, de efectuare a operatiunilor de disciplina financiara si de casa, precum si de verificare financiar-contabila, stabilite de ministerele de resort si consiliile locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti.

(2) Arhivarea documentelor si a registrelor asociatiei de proprietari se face conform prevederilor legale.

#### ARTICOLUL 38

(1) Daca toti proprietarii, membri ai asociatiei, sunt abonati individuali, pe baza de contract, ai furnizorilor de servicii, asociatia de proprietari este degrevata de atributiile avute pana la data respectiva, cu referire la calculul si incasarea cotelor de contributie, precum si la plata facturilor aferente.

(2) Pe baza unui contract intre furnizorii de servicii si asociatia de proprietari, cu aprobarea adunarii generale a asociatiei de proprietari, asociatia poate presta servicii de intermediere, conform statutului si legilor in vigoare.

#### ARTICOLUL 39

Pentru obtinerea de venituri necesare desfasurarii activitatilor sale, asociatia de proprietari poate desfasura activitati lucrative, in conditiile legii.

#### ARTICOLUL 40

(1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si, respectiv, ale sectoarelor municipiului Bucuresti, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiei de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari.

(2) In acest scop asociatia de proprietari este obligata sa puna la dispozitie autoritatilor prevazute la alineatul precedent registrele, actele asociatiei si toate informatiile considerate utile de acestea.

(3) In situatia in care se constata fraude sau lipsuri in gestiune, vor fi sesizate organele de cercetare, iar comitetul executiv al asociatiei de proprietari va fi indrumat sa foloseasca caile legale pentru recuperarea prejudiciului si pentru a actiona in justitie impotriva celui care se face vinovat.

#### ARTICOLUL 41

Organizarea si conducerea contabilitatii asociatiei de proprietari se face potrivit legii.

#### ARTICOLUL 42

In cazul decesului unuia dintre asociati, activitatea asociatiei de proprietari va putea continua cu succesorii testamentari sau legali, dupa caz.

#### ARTICOLUL 43

(1) Solutionarea litigiilor dintre asociatia de proprietari si terte persoane fizice sau juridice romane este de competenta instantelor judecatoresti romane.

(2) Litigiile asociatiei de proprietari cu persoane fizice sau juridice straine sunt de competenta organelor judecatoresti prevazute in legislatia romana.

#### ARTICOLUL 44

(1) Pentru recuperarea banilor datorati si a dobanzii aferente, asociatia de proprietari ii va putea chema in justitie pe proprietarii care nu isi achita cotele de intretinere datorate mai mult de 90 de zile.

(2) Executarea acestor hotarari judecatoresti se va face conform Codului de procedura civila.

#### ARTICOLUL 45

Prezentul statut a fost redactat in ... exemplare.

