

HOTARÂRE Nr. 1588 din 19 decembrie 2007

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

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI

PUBLICATA ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 43 din 18 ianuarie 2008

În temeiul art. 108 din Constitutia României, republicata, si al art. 59 din Legea nr.
230/2007 privind înfiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari,

Guvernul României adopta prezenta hotarâre.

ART. 1

Se aproba Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înfiintarea,
organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, prevazute în anexa care face parte
integranta din prezenta hotarâre.

ART. 2

La data intrarii în vigoare a prezentei hotarâri se abroga Hotarârea Guvernului nr.
400/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea si functionarea
asociatiilor de proprietari, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 311 din
8 mai 2003, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si orice alte dispozitii
contrare.

PRIM-MINISTRU
CALIN POPESCU-TARICEANU

Contrasemneaza:
Ministrul internelor
si reformei administrative,
Cristian David

Ministrul muncii,
familiei si egalitatii de sanse,
Paul Pacuraru

Ministrul dezvoltarii,
lucrarilor publice si locuintelor,
Laszlo Borbely

p. Ministrul economiei si finantelor,
Catalin Doica,
secretar de stat

Bucuresti, 19 decembrie 2007.
Nr. 1.588.

ANEXA 1

NORME METODOLOGICE

de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

CAP. 1

Dispoziții generale

ART. 1

Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispoziția asociațiilor de proprietari și a autorităților administrației publice centrale și locale a cadrului general pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, exploatarea și administrarea cladirilor-blocuri de locuințe-condominii, precum și exercitarea controlului financiar-contabil și de gestiune asupra activității asociațiilor de proprietari, în aplicarea prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

ART. 2

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

(2) Asociația de proprietari este forma de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înființată în condițiile prevăzute de lege.

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

ART. 3

Proprietarii din asociațiile de locatari din clădirile ale caror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu s-au organizat în asociații de proprietari vor lua măsurile prevăzute de prezentele norme metodologice pentru constituirea în asociații de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007.

CAP. 2

Înființarea, organizarea, funcționarea și administrarea asociației de proprietari

ART. 4

Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul aceluiași condominiu cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, va conține, în mod obligatoriu, următoarele: numele și prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnatura.

ART. 5

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

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

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

ART. 6

(1) Anterior adunarii generale de constituire, proprietarii din cladirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotarâ cu privire la înfiintarea asociatiei de proprietari sau la transformarea asociatiei de locatari în asociatie de proprietari. Totodata, vor hotarâ si cu privire la persoana fizica sau juridica însarcinata cu întocmirea acordului de asociere si a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora si la data de convocare a adunarii de constituire. Hotarârea proprietarilor se consemneaza într-un proces-verbal care se semneaza de toti cei prezenti.

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

(3) Adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari este legal întrunita în cvorumul prevazut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

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

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

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

- a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;
- b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;
- c) mijloacele materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; structura veniturilor si a cheltuielilor;
- d) membrii asociatiei de proprietari, drepturile si obligatiile acestora;
- e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- g) conditiile în care se dizolva asociatia de proprietari;

h) dispozitii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relatiile contractuale, penalizarile, cazurile de urgenta în care se permite accesul în apartament sau în spatiul sau al unui delegat al asociatiei.

i) posibilitatea asigurarii, dupa caz, a unui spatiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfasura serviciul de administrare si în care pot fi pastrate în siguranta documentele asociatiei.

ART. 7

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

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

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

ART. 8

(1) Cererea pentru dobândirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari împreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii generale de constituire se depun si se înregistreaza la organul financiar local în a carui raza teritoriala se afla cladirea.

(2) Statutul si acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

(3) Acordul de asociere trebuie sa contina:

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

b) numele si prenumele tuturor proprietarilor;

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

d) enumerarea si descrierea partilor aflate în proprietate comuna;

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

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

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

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

ART. 9

Înscrierea ulterioara în asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea generala de constituire si care nu si-au dat consimtamântul în conditiile prevazute la art. 7 se face la cererea scrisa a acestora, fara alte formalitati. Proprietarul din condominiu solicita sa devina membru al asociatiei de proprietari prin semnarea unui act aditional la acordul de asociere, fara alte formalitati.

ART. 10

Înscrierea în cartea funciara a proprietatii individuale si a condominiului se face potrivit dispozitiilor legale în materie.

ART. 11

Dupa înfiintarea asociatiei de proprietari, aceasta se identifica prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecatorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înfiintare si prin codul de identificare fiscala al asociatiei. Actele care emana de la asociatiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

ART. 12

Proprietarii membri ai asociatiei, pe lânga drepturile si îndatoririle prevazute în statutul asociatiei de proprietari, au si urmatoarele drepturi si obligatii:

A. Drepturi:

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

B. Obligatii:

- a) sa mentina în bune conditii proprietatea individuala, apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decât aceea de locuinta, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar nu poate încalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala al celorlalti proprietari din condominiu;
- b) sa accepte accesul în apartamentul sau în spatiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociatiei, atunci când este necesar si justificat sa se inspecteze, sa se repare ori sa se înlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu. Fac exceptie cazurile de urgenta, când accesul se poate face fara preaviz, conform prevederilor din statutul asociatiei de proprietari;
- c) sa contribuie la constituirea mijloacelor banesti si materiale ale asociatiei de proprietari si sa achite în termenul stabilit cota de contributie care le revine în cadrul cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- d) sa ia masuri, în cadrul asociatiei, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termica, precum si pentru cresterea performantei energetice a cladirii, dupa caz, potrivit prevederilor legale, si sa achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura interventiilor, se va avea în vedere mentinerea aspectului armonios si unitar al întregii cladiri. În cladirile afectate de seisme, proprietarii au obligatia de a lua de urgenta masuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrarile de reparatii, interventii etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;
- e) sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii, daca ei sau alte persoane care actioneaza în numele lor au provocat daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spatiu;
- f) la înstrainarea proprietatii, sa transmita toate obligatiile catre dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plata catre asociatia de proprietari existente la data tranzactiei,

precum si orice alte informatii relevante sau având consecinte asupra drepturilor si obligatiilor privitoare la proprietatea care este înstrainata;

g) la dobândirea proprietatii, sa depuna în copie, la asociatie, actul de proprietate;

h) sa modifice instalatiile de distributie a utilitatilor în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în conditiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilitatii, în care se arata efectele modificarii instalatiei respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotarî asupra efectuarii modificarii. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat;

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

ART. 13

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

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

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

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

ART. 14

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

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

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

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

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

ART. 15

Adunarea generala a asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a) alege si revoca din functie presedintele, membrii comitetului executiv si cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociatiei de proprietari;

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

ART. 16

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

ART. 17

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

- a) duce la îndeplinire hotarârile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere ale asociatiei de proprietari;
- b) emite, daca este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotarârilor adunarilor generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea asociatiei de proprietari;
- c) întocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregateste desfasurarea adunarilor generale;
- d) reglementeaza folosirea, întretinerea, repararea, înlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietatii comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;
- e) întocmeste sau propune planuri de masuri si activitati, conform cu responsabilitatile ce le revin, si urmareste realizarea lor;
- f) supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul asociatiei de proprietari, în mod special situatia încasarilor si a platilor lunare;
- g) pentru realizarea scopului si a activitatilor asociatiei de proprietari, angajeaza si demite personalul necesar, încheie si reziliaza contracte cu persoane fizice/juridice;
- h) îsi asuma obligatii, în numele asociatiei de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, privind interesele legate de cladire;
- i) initiaza sau apara în procese, în numele asociatiei de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, interesele legate de cladire;
- j) stabileste sistemul propriu de penalizari al asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;
- k) avizeaza documentele asociatiei de proprietari;
- l) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;
- m) asigura urmarirea comportarii în timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;
- n) gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;
- o) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin hotarârile adunarii generale;
- p) aproba lunar lista cu cotele de contributie la plata cheltuielilor asociatiei de proprietari, conform hotarârii adunarii generale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 18

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 19

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

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

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

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

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

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

ART. 20

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

a) verifica legalitatea actelor si documentelor, a hotarârilor, deciziilor, regulilor si a regulamentelor;

b) verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli;

c) verifica gestiunea financiar-contabila;

d) cel putin o data pe an, întocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunând masuri.

ART. 21

(1) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partida dubla sau în partida simpla, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(2) Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

(3) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partida simpla vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei și finanțelor, până la data de 1 martie pentru situația existentă la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația existentă la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partida dubla vor depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

ART. 22

(1) Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

(2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

(3) Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract;

b) să aibă angajate persoane atestate în condițiile prezentelor norme metodologice;

c) să dovedească că au bonitate financiară.

(4) Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

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

a) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor banesti, dacă nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenesti ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenesti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;

f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

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

(7) Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partida simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

(8) În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partida simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier. Pentru încasarile în numerar, asociația de proprietari are obligația să emită chitanțe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanța în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa și codul de înregistrare fiscală ale asociației de proprietari pentru care se emite chitanța.

(9) Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durata de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

ART. 23

Spatiile din proprietatea comună pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. 230/2007.

ART. 24

(1) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însusirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se constituie prin plată anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plată sumelor afisate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanța personalizată separată.

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

(4) Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

(5) Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea partilor de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată,

care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

(6) Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

ART. 25

(1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată, data care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poșta, certificată prin înscrisul de pe stampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăși suma cotei restante la care s-a aplicat.

(2) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

(3) Dacă terții impun penalități asociației de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

- a) restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu cuantumul restanțelor;
- b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

ART. 26

Asociația de proprietari are, potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

ART. 27

Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cartii funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, și în Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 633/2006, cu modificările ulterioare.

ART. 28

(1) Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea presedintelui asociației de proprietari.

(2) Cererea se adresează biroului de cadastru și publicitate imobiliară în a cărui circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele, prenumele/denumirea și domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsura să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciara, după caz.

(3) În cazul în care nu există deschisă carte funciara pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face mențiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată.

(4) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

(5) Cererea și extrasele de pe listele de plată, prevăzute la alin. (4), vor purta stampila asociației de proprietari și, după caz, semnatura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a presedintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

ART. 29

Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 26 este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

ART. 30

Privilegiul imobiliar se radiază la cererea presedintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

ART. 31

Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 26 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești.

CAP. 3

SECȚIUNEA 1

Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor

ART. 32

(1) Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

(2) Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și se aprobă de presedinte prin semnatura și aplicarea stampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

(3) Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plată cheltuielilor comune, ca

urmare a renuntarii la folosirea unei parti din proprietatea comuna, a abandonarii apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decât aceea de locuinta ori în alte situatii.

ART. 33

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

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

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

SECTIUNEA a 2-a

Repartizarea cheltuielilor pe numar de persoane

ART. 34

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

ART. 35

Prin hotarâre a adunarii generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin. De asemenea, în cazul cladirilor care au amplasate la etajele superioare bai, spalatorii, uscatorii, prin hotarâre a adunarii generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin pot sa fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris catre asociatia de proprietari de catre persoanele care nu folosesc spatiile de la etajele superioare.

ART. 36

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

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

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

ART. 37

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

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

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

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

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

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

ART. 38

(1) În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la bransament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe baza de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

(2) În cazurile în care condominiul dispune numai de dusuri și bai comune care deservește apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.

(3) În cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la partile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru detinatorii de apartamente, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente partilor de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislația în vigoare.

SECȚIUNEA a 3-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

ART. 39

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apă rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

ART. 40

(1) Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe baza de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plată consumurilor proprii nu scuteste niciun proprietar de la plată contribuției la cheltuielile comune.

ART. 41

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

(2) În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză.

ART. 42

(1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

(2) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezulta din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 107/2006 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, precum și a unor facilități populației pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. 116/2007.

(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldura pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

SECȚIUNEA a 4-a

Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

ART. 43

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

ART. 44

(1) Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, servicii, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spalatoria; uscatoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fatadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polite de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

ART. 45

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a

fiecarui proprietar este înscrisa în acordul de asociere. Modificarile asupra cotei-parti indivize se consemneaza în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

ART. 46

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

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

(3) Cota-parte indiviza de proprietate reprezinta raportul procentual dintre suprafata utila a apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decât aceea de locuinta si suma suprafetelor utile ale tuturor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta din condominiu.

ART. 47

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

SECTIUNEA a 5-a

Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

ART. 48

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

ART. 49

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

ART. 50

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

(2) Pentru proprietarii care beneficiaza de anumite servicii si determina consumuri suplimentare, în conditiile în care nu exista nicio interdictie legala în acest sens, calculul cotei de contributie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite

prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.

SECTIUNEA a 6-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

ART. 51

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remuneratie pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

ART. 52

(1) Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

(2) Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

(3) Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire.

(4) Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termică de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

SECTIUNEA a 7-a

Repartizarea cheltuielilor de altă natură

ART. 53

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a) - c) din Legea nr. 230/2007.

ART. 54

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antena colectivă să fie desființat sau casat; cutiile postale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul cosurilor de fum, care se

repartizeaza fiecarui proprietar proportional cu numarul sobelor si al masinilor de gatit racordate la cosurile de fum ale cladirii.

ART. 55

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

ART. 56

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

CAP. 4

Raportul dintre administratia publica locala si centrala si asociatiile de proprietari

ART. 57

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

ART. 58

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

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

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

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

ART. 59

(1) Exercitarea controlului asupra activitatii financiar-contabile din cadrul asociatiilor de proprietari se realizeaza în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de catre organele competente potrivit legislatiei financiar-contabile.

(2) Asociatia de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrari de expertiza tehnica si/sau contabila cu o persoana fizica sau juridica care are calitatea de a efectua expertize, conform legislatiei privind organizarea activitatii de expertiza tehnica si contabila, judiciara si extrajudiciara.

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

CAP. 5

Dispoziții tranzitorii și finale

ART. 60

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

ART. 61

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