

## Lege nr. 230 din 06/07/2007

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

 Text actualizat la data de 15.03.2015. Actul include modificările din următoarele acte:

- Legea nr. 175/2010 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 502 din 20/07/2010.
- Legea nr. 76/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 365 din 30/05/2012.
- Legea nr. 34/2015 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 172 din 12/03/2015.

 Pus în aplicare prin:

- Norma metodologică publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 43 din 18/01/2008.

*Parlamentul României adoptă prezenta lege.*

### CAPITOLUL I

Dispoziții generale, definiții

**Art. 1.** - Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

**Art. 2.** - În condițiile art. 1, datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune. În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

*Punere în aplicare Art. 2. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 2. -*

*(1) În scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuiește 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 căror 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.*

**Art. 3.** - În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

**a)** clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

**b)** proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

**c)** proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

**d)** proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

**e)** cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

**f)** proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat,

care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

**g)** asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

**h)** acord de asociere - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

**i)** cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

**j)** cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;

**k)** atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

## **CAPITOLUL II**

### Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

**Art. 4. - (1)** Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.

**(2)** Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

**Art. 5. - (1)** Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei clădiri. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere.

**(2)** În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

**(3)** Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

*Punere în aplicare Art. 5. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*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 aceluiși condominiu cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexă 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 semnătura.*

*Art. 5. -*

*(1) În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.*

*(2) Asociațiile de proprietari la nivel de scări sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărâre a adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.*

*(3) Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune, precum și la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită avizul furnizorilor de servicii implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilităților pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea branșamentelor.*

*Art. 6. -*

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

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

*(3) Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.*

*(4) Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.*

*(5) Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puțin 5 zile de la data primei convocări. 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, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puțin*

jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

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

- a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;
- c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;
- d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul său al unui delegat al asociației.
- i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

Art. 7. -

(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul.

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

(3) În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

*Punere în aplicare Art. 5. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

Art. 10. -

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

Art. 11. -

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

**Art. 6. - (1)** Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

- a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
- b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;
- c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;
- d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

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

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă numai apelului, în termen de 5 zile de la comunicare. Apelul se judecă cu citarea părților.

Alineatul (6) a fost modificat prin alineatul din Lege nr. 76/2012 începând cu 15.02.2013.

*Punere în aplicare Art. 6. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

Art. 8. -

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

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

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

- a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
- b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;
- c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;
- d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la

organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

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

**Art. 7.** - Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.

*Punere în aplicare Art. 7. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**Art. 9.** -

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

**Art. 8.** - (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(2) Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

### CAPITOLUL III

#### Drepturile și obligațiile proprietarilor

**Art. 9.** - Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

*Punere în aplicare Art. 9. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**Art. 12.** -

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

**A. Drepturi:**

- a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;
- b) să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;
- c) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- d) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;
- e) să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;
- f) să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

**B. Obligații:**

- a) să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;
- b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari;
- c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;
- d) să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;
- e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;
- f) la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;
- g) la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;
- h) să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul

*unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;*

*i) nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.*

**Art. 10.** - Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

**Art. 11.** - (1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

*Punere în aplicare Art. 11. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 13. -*

*(1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.*

*(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul asociației de proprietari.*

*(3) Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.*

*(4) Unitățile care au administrat clădirile și sunt deținătoare a cărții construcției au obligația de a o preda asociațiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai există, să o reconstituie pe cheltuiala proprie.*

**Art. 12.** - Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

**Art. 13.** - Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial într-un raport afișat la avizierul asociației de proprietari.

Art. 13. a fost modificat prin linia din Lege nr. 175/2010 începând cu 23.07.2010.

**Art. 14.** - Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

**Art. 15.** - Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

**Art. 16.** - (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

**Art. 17.** - Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

**Art. 18.** - În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

**Art. 19.** - În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

**Art. 20.** - (1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile



asociației de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea societății de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

## **CAPITOLUL IV**

### Organizarea și funcționarea asociației de proprietari

**Art. 21. - (1)** La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

(2) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndestulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

*Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 19. -*

*(1) Cenzorul sau 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 trebuie să aibă cel puțin studii medii.*

*(3) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.*

*(4) Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.*

*(5) Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.*

*(6) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund, personal sau solidar, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.*

(3) Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

*Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 18. -*

*(1) Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.*

*(2) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.*

*(3) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.*

*(4) Președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.*

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

*(6) Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.*

*(7) În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.*

*(8) Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.*

**Art. 22. - (1)** Deponentul garanției menționate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate la art. 21.

**(2)** În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietarii înșiși minusuri în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la art. 21 alin. (2), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

**Art. 23. - (1)** După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

**(2)** Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

**(3)** Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

**(4)** Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

**(5)** Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

*Punere în aplicare Art. 23. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 14. -*

*(1) Proprietarii membri ai asociației de proprietari se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare.*

*(2) Adunarea generală ordinară are loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru. Convocarea se asigură de președintele sau de comitetul executiv al asociației de proprietari.*

*(3) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației de proprietari pot fi convocate oricând de comitetul executiv sau de cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.*

*(4) Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra datei adunării generale a asociației de proprietari cu cel puțin 7 zile înainte ca aceasta să aibă loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.*

*(5) Adunarea generală a asociației de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal. Dacă nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea va fi suspendată și reconvoacată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvoacată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. Dovezi ale convocării și reconvoacării constituie afișul de la avizier și tabelul nominal convocator cu semnături.*

**Art. 24. - (1)** Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

**(2)** Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvoacată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

**(3)** La adunarea generală reconvoacată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

**(4)** Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

**Art. 25. - (1)** Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

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

**b)** pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

**c)** proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

**d)** un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

**e)** în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

**(2)** Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoacată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoacată.

**(3)** În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(4) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

**Art. 26.** - Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

**Art. 27.** - Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

**a)** alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;

**b)** adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

**c)** adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;

**d)** mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a clădirii;

**e)** exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociației.

*Punere în aplicare Art. 27. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 15. -*

*Adunarea generală a asociației de proprietari are următoarele atribuții:*

*a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;*

*b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;*

*c) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;*

*d) mandatează comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator al imobilului sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a clădirii;*

*e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociației.*

**Art. 28.** - (1) Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

**Art. 29.** - (1) Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, comitetul executiv reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin.

**Art. 30.** - (1) Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

**a)** duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

**b)** emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea din asociația de proprietari;

**c)** întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;

**d)** reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;

**e)** întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

**f)** supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și plăților lunare;

**g)** pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, angajează și demite, încheie și reziliază contracte;

**h)** își asumă obligații, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

**i)** inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

**j)** stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

**k)** avizează documentele asociației de proprietari;



- l)** asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- m)** asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n)** gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o)** exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

**(2)** Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

- (3)** Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

*Punere în aplicare Art. 30. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 16. -*

*Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.*

*Art. 17. -*

*(1) Comitetul executiv al asociației de proprietari are următoarele atribuții:*

- a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;*
- b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;*
- c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;*
- d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;*
- e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități, conform cu responsabilitățile ce le revin, și urmărește realizarea lor;*
- f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și a plăților lunare;*
- g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;*
- h) își asumă obligații, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;*
- i) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;*
- j) stabilește sistemul propriu de penalizări al asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;*
- k) avizează documentele asociației de proprietari;*
- l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;*
- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;*
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;*
- o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;*
- p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;*
- r) stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;*
- s) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;*
- ș) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.*

**(2)** Ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

**(3)** Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.

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

**(5)** Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

**(6)** Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică,

instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

(7) *Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.*

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

(9) *Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.*

**Art. 31. - (1)** Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

(2) Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare.

*Punere în aplicare Art. 31. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 18. -*

(1) *Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.*

(2) *Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.*

(3) *Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.*

(4) *Președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.*

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

(6) *Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.*

(7) *În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.*

(8) *Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.*

**Art. 32. - (1)** Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(2) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

**Art. 33. - (1)** Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

**a)** verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;

**b)** verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;

**c)** verifică gestiunea financiar-contabilă;

**d)** cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

(2) Cenzorul sau cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(3) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

*Punere în aplicare Art. 33. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 20. -*

*Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:*

*a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;*

*b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;*

*c) verifică gestiunea financiar-contabilă;*

*d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.*

**Art. 34. - (1)** Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

**(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.

## **CAPITOLUL V**

### Administrarea în asociația de proprietari

**Art. 35. - (1)** Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) și ale art. 22.

**(2)** Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

**(3)** Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele solicitate, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

**(4)** Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

**(5)** De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folosite de acestea, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

*Punere în aplicare Art. 35. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*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 partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.*

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

*(3) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă 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 partidă dublă 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 bază 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 bănești, 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 cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.*

*Obligațiile cetățenești 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 partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.*

*(7) Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă 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 partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier. Pentru încasările 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, durată 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. 36.** - Administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții:

- a)** prestarea serviciilor în mod profesional;
- b)** gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c)** efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii 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 cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;
- f)** îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege.
- g)** informarea trimestrială, în scris sau prin poșta electronică, a proprietarilor, membrii asociației de proprietari, cu privire la situația financiară cuprinzând toate elementele de cheltuieli, venituri, încasări și plăți aferente asociației de proprietari, sub semnătura proprie și contrasemnata de președintele și de cenzorul asociației de proprietari.

Litera g) a fost introdusă prin alineatul din Lege nr. 34/2015 începând cu 15.03.2015.

**Art. 37.** - Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată 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.

**Art. 38.** - Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

**Art. 39.** - Proprietatea comună poate fi utilizată 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.

*Punere în aplicare Art. 39. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*Art. 23. -*

*Spațiile 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. 40.** - Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii.

**Art. 41.** - Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

**Art. 42.** - Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și



cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

**Art. 43.** - Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

**Art. 44.** - Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor asociați, poate încheia polițe de asigurare.

## **CAPITOLUL VI**

### Cheltuielile asociației de proprietari

**Art. 45.** - (1) Anul fiscal al asociației de proprietari este anul calendaristic.

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

(3) Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

*Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

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

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

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

*(4) Fondul de rulment 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 părților 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.*

**(4)** Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

**Art. 46.** - 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.

*Punere în aplicare Art. 46. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*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, dată 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 poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila 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.

*Punere în aplicare Art. 46. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**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 președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei 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 plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.

**Art. 47. -** Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

*Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**SECȚIUNEA a 2-a Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane**

**Art. 34. -**

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.

**Art. 35. -**

Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare.

**Art. 36. -**

(1) În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(2) Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință la clădirile cu centrală termică proprie, asociația de proprietari poate monta un contor pe instalația de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă și bucătării conform prevederilor de la alin. (1) și (2).

**Art. 37. -**

(1) Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere și a hranei; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(2) Convenția prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la alin. (1), și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic

de clienți și de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

(3) Convenția precizează contribuția proprietarului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

(4) Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 47 din Legea nr. 230/2007 lit. b)-f).

(5) În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

(6) În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. 230/2007, după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

Art. 38. -

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

(2) În cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deserveșc 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 părțile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru deținătorii de apartamente, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente părților de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislația în vigoare.

**b) cheltuieli pe consumuri individuale;**

Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :

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 apa 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 bază 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, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata 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 brânșament 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 apa 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 rezultă 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 caldură 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.

**c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;**

Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din

19/12/2007 :

**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, service, 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; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; 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 polițe 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 fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

Art. 46. -

(1) Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

(2) În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

(3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.

Art. 47. -

Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

**d)** cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;

Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :

**SECȚIUNEA a 5-a Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari**

Art. 48. -

Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

Art. 49. -

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chirii spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

Art. 50. -

(1) Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

(2) Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție 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.

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

*Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**SECȚIUNEA 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/remunerație 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 termic 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.*

f) cheltuieli de altă natură.

*Punere în aplicare prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**SECȚIUNEA 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 televiziune 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 antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, 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 coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.*

**Art. 55. -**

*Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.*

**Art. 56. -**

*Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală și prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor aferente și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru și protecție pentru fochiștii care deservesc centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuțiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.*

**Art. 48. - (1)** Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

**(2)** Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

*Punere în aplicare Art. 48. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**Art. 33. -**

*(1) Asociațiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să își monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de bransament se*



repartizează fiecărei scări în cote-părți egale, în baza convenției scrise dintre asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branșament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații ale asociației de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

(2) Asociațiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem paușal au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar și cu aplicarea ștampilei asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

(3) Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branșament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

**Art. 49. - (1)** Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

(3) 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 cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

**Art. 50. - (1)** Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

(2) Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxă de timbru.

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

**Art. 51. - (1)** Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătoriei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

(3) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) și (2) sunt scutite de taxă de timbru.

*Punere în aplicare Art. 51. prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

**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 cotă 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 Cărții 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 președintelui 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 măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciară, după caz.*

*(3) În cazul în care nu există deschisă carte funciară 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 ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a președintelui 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 președintelui 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.*

## **CAPITOLUL VII**

Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari

**Art. 52. - (1)** Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București sprijină activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**(2)** Consiliile locale organizează în cadrul aparatului propriu un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

**Art. 53. - (1)** Compartimentele specializate înființate în cadrul autorității publice locale îndrumă și sprijină proprietarii pentru a se constitui în asociații de proprietari.

**(2)** Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor locale ce le revin asupra proprietății comune.

**Art. 54. - (1)** Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

**(2)** Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

**Art. 55. -** Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

*Punere în aplicare CAPITOLUL VII prin Normă metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizare... din 19/12/2007 :*

*CAPITOLUL IV Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari*

*Art. 57. -*

*Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înființate în cadrul autorităților administrației publice locale au în componență specialiști în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislației muncii și a raporturilor de muncă.*

*Art. 58. -*

*(1) Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.*

*(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.*

*(3) Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României.*

*(4) Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.*

*Art. 59. -*

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

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

*(3) În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experților 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.*

## **CAPITOLUL VIII**

Sanctiuni

**Art. 56. - (1)** Constituie contravenții următoarele fapte:

**a)** neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

**b)** neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

**c)** neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari;

**d)** schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

**e)** modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;

**f)** neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăților furnizoare de servicii publice de utilități, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracțiune.

**(2)** Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

**a)** faptele prevăzute la lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

**b)** fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

**c)** faptele prevăzute la lit. e) și f), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

**(3)** Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) se aplică persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. f) funcționarilor publici sau personalului angajat al autorităților publice, inclusiv personalului regiilor ori societăților furnizoare de servicii de utilități publice.

**(4)** Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciții acestora.

**Art. 57.** - Prevederile art. 56 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

## CAPITOLUL IX

### Dispoziții tranzitorii și finale

**Art. 58.** - **(1)** Instituțiile administrației publice locale ori centrale sau orice alte societăți de stat, care dețin în proprietate apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în clădirile de locuințe, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociația de proprietari.

**(2)** Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari prevăzute în prezenta lege.

**Art. 59.** - În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, împreună cu Ministerul Economiei și Finanțelor, Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse, Ministerul Transporturilor și Ministerul Justiției vor elabora și supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

**Art. 60.** - Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**Art. 61.** - La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă: art. 35 alin. 3, art. 35<sup>1</sup>, art. 36, art. 64, art. 69 și anexa nr. 2 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 554 din 1 septembrie 2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002, precum și orice alte dispoziții contrare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, în condițiile art. 77 alin. (2), cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR PREȘEDINTELE SENATULUI  
BOGDAN OLTEANU NICOLAE VĂCĂROIU

București, 6 iulie 2007.

Nr. 230.