

LEGE nr. 196 din 20 iulie 2018

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 660 din 30 iulie 2018

Data intrării în vigoare 28-09-2018

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Capitolul I

Dispoziții generale, definiții

Articolul 1

(1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:

- a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;
- b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cot-parte indiviză din proprietatea comună.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

Secțiunea 1

Definiții

Articolul 2

În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) acord de asociere - actul care consfințește decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu de a se asocia în condițiile prezentei legi;
- b) ansamblu rezidențial - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, în iruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;
- c) asociație de chiriași - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- d) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;
- e) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform **lit. f)**, sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;
- f) certificat de calificare profesională - actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;
- g) cheltuieli ale asociației de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

- h) condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivizibile de proprietate comună;
- i) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominiu, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;
- j) convenție individuală de facturare - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plata serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;
- k) cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;
- l) cot-parte indivizibilă - cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivizibile trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;
- m) locatar - persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, dobândește de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință a unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- n) locator - persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, se obligă să asigure celelalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;
- o) membru al asociației de proprietari - proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;
- p) părți comune - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;
- q) părți comune aferente tronsoanelor sau scrilor care nu pot fi delimitate - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scrilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;
- r) proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial - persoană juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiarii a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

- s) proprietar din condominiu/prorietar - persoana fizic sau juridic , titular al unui drept de proprietate asupra a cel pu in o unitate de proprietate imobiliar dintr-un condominiu;
- t) proprietate individual - locuin a sau spa iul cu alt destina ie decâ t aceea de locuin , parte dintr-un condominiu, destinat locuirii sau altor activit i, de inut în proprietate exclusiv ;
- u) regulament al condominiului - document de ordine interior al asocia iei de proprietari care con ine totalitatea instruc iunilor, normelor, regulilor care stabilesc i asigur ordinea i buna func ionare a unui condominiu;
- v) statut - act cuprinzând ansamblul de dispozi ii, adoptat de cel pu in jum tate plus unu din num rul proprietarilor dintr-un condominiu, prin care se reglementeaz scopul, structura i modul de organizare i func ionare a asocia iei de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;
- w) unitate de proprietate imobiliar - proprietatea individual , definit conform **lit. t)**, care constituie bunul principal, împreun cu cota-parte indiviz din proprietatea comun .

Sec iunea a 2-a

Dispozi ii generale

Articolul 3

- (1) În scopul exercit rii drepturilor i obliga iilor ce le revin asupra propriet ii comune, în cazul condominiilor, se constituie asocia ii de proprietari, care se organizeaz i func ioneaz conform prevederilor prezentei legi.
- (2) Pentru promovarea valorilor civice ale democra iei i statului de drept i pentru reprezentarea la nivel local i na ional, asocia iile de proprietari se pot asocia în federa ii, uniuni, ligi ale asocia iilor de proprietari din municipii, ora e sau jude e, respectiv la nivel na ional, în condi iile prev zute de lege.
- (3) În sensul **art. 2 lit. h)**, constituie condominiu:
 - a) cl diri cu mai multe locuin e sau spa ii cu alt destina ie în care exist propriet i individuale i propriet i comune;
 - b) cl diri multietajate; un tronson cu una sau mai multe sc ri din cadrul cl dirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comun ;
 - c) un ansamblu reziden ial format din locuin e i/sau construc ii cu alt destina ie, amplasate izolat, în iruit sau cuplat, în care exist propriet i comune i propriet i individuale.

Articolul 4

- (1) În condominii, unit ile de proprietate imobiliar se supun prevederilor prezentei legi ca entit i individuale.
- (2) Niciun act de dispozi ie nu poate s aib ca obiect exclusiv cota-parte indiviz din coproprietatea for at asupra p r ilor comune ale condominiului, decâ t odat cu înstr inarea locuin ei/spa iului cu alt destina ie care constituie bunul principal.
- (3) P r ile comune din condominii i drepturile aferente acestora pot face obiectul unei ac iuni de partaj numai atunci când aceste p r i înceteaz a mai fi destinate folosin ei comune, în condi iile legii.
- (4) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate i a celorlalte drepturi reale asupra unei unit i de proprietate imobiliar se face potrivit dispozi iilor **Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată**, cu modific rile ulterioare.

Articolul 5

În cazul modific rii suprafe ei utile a unei propriet i individuale, toate cotele-p r i indivize din condominiu se modific propor ional.

Articolul 6

(1) În vederea înscrierii condominiului se aplică prevederile **art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată**, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Înscrierea condominiului se face de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară în circumscripția în care se situează acesta, la solicitarea oricărui proprietar din condominiu sau a asociației de proprietari.

(3) Condominiile se identifică prin adresă poștală, acolo unde există, prin număr cadastral și număr de carte funciar.

Articolul 7

În cazul unităților de proprietate imobiliară cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate sunt reglementate potrivit dreptului comun.

Articolul 8

Unitățile de înțoarcere ale cărților tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhivă cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de asociația de proprietari solicitant. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Secțiunea a 3-a

Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari

Articolul 9

(1) Autoritățile administrației publice centrale ori locale sau orice alte instituții publice care dețin în proprietate locuințe sau spații cu altă destinație decât acelea de locuință în condominii au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate în cadrul asociației de proprietari.

(2) În cazul în care în condominiu sunt locuințe sau locuințe și spații cu altă destinație decât cea de locuință, care apar în domeniului public sau privat al statului, persoana fizică/juridică care exercită unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuinței sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, decât dreptul de proprietate, poate, cu acordul proprietarului, reprezenta statul în cadrul asociației de proprietari.

Articolul 10

(1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la **alin. (1)**, asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la **alin. (1)** informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

(4) Compartimentele prevăzute la **alin. (1)** 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.

(5) La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

(6) Atestatul prevăzut la **alin. (5)** se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocuparea de administrator de condominii, conform prevederilor **art. 2 lit. f)**;

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal.

Capitolul II

Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

Secțiunea 1

Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari

Articolul 11

(1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

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

Articolul 12

Pentru realizarea scopului menționat la **art. 11 alin. (1)**, asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.

Articolul 13

(1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris al cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu.

(2) În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson.

(3) Divizarea unei asociații de proprietari existente în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson, la propunerea majorității proprietarilor din scară sau tronsonul respectiv, cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează să se divizeze.

(4) 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.

Articolul 14

În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi informeze la momentul

întrînrii pe cump rtori cu privire la necesitatea constituirii asocia iilor de proprietari, în condi iile prezentei legi.

Articolul 15

(1) Anterior constituirii asocia iei de proprietari, proprietarii unit ilor de proprietate imobiliar din condominii se întrunesc pentru a hot rî cu privire la înfiin area asocia iei de proprietari sau, dup caz, la reorganizarea asocia iei de locatari în asocia ie de proprietari. Totodat , se hot r te i cu privire la persoana fizic sau juridic îns rcinat cu întocmirea acordului de asociere i a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adun rii de constituire i la modalitatea de decontare a costurilor generate de această ac iune. Hot rrea proprietarilor se consemneaz într-un proces-verbal care se semneaz de to i cei prezen i.

(2) Cu cel pu in 10 zile înainte de data fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asocia iei de proprietari, proprietarii se convoac prin afiare la avizier i prin tabel convocator. Tabelul convocator se semneaz de cel pu in cincizeci la sut plus unu din num rul proprietarilor din condominiu.

(3) În cadrul adun rii proprietarilor pentru constituirea asocia iei de proprietari se prezint i se adopt statutul asocia iei de proprietari, care cuprinde cel pu in urm toarele informa ii:

a) denumirea, sediul, durata de func ionare ale asocia iei de proprietari;

b) scopul asocia iei de proprietari, conform prevederilor legale;

c) structura veniturilor i a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

d) membrii asocia iei de proprietari, precum i drepturile i obliga iile acestora;

e) structura organizatoric i modul de func ionare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;

f) repartizarea cheltuielilor asocia iei de proprietari, conform legii;

g) condi iile în care se dizolv asocia ia de proprietari;

h) modalitatea de solu ionare a litigiilor, rela iile contractuale, penaliz rile, cazurile de urgen în care se permite, în condi iile legii, accesul în proprietatea individual al pre edintelui sau al unui membru al comitetului executiv;

i) asigurarea, dup caz, a unui spa iu de administrare special amenajat, unde se va putea desf ura serviciul de administrare i în care pot fi p strate în siguran documentele asocia iei.

(4) Statutul asocia iei de proprietari stabile te modul de organizare, regulile generale de func ionare i atribu iile asocia iei de proprietari, ale adun rii generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori i administratorului de condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Articolul 16

(1) Hot rrea proprietarilor privind constituirea asocia iei de proprietari se consemneaz prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asocia iei de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adun rii generale, comitetului executiv i cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de to i proprietarii care i-au dat consim mântul. Procesul-verbal semnat de c tre proprietarii care au hot rât, în condi iile [art. 13 alin. \(1\)](#), constituirea asocia iei de proprietari constituie anex la acordul de asociere.

(2) Proprietarii î i dau consim mântul, de regul , în adunarea proprietarilor în vederea constituirii asocia iei de proprietari. În cazul proprietarilor absen i, consim mântul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prev zut la [alin. \(1\)](#), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, în condi iile [art. 15](#).

Articolul 17

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(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 asociației;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea condominiului, structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciar, pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și carte funciar;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indivizibilă care revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

f) declarațiile pe propria răspundere ale proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite în situația în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnată de președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

(5) Încheierea se deține citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscriserile ulterioare în asociația a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se prezintă la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificate, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(9) Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

Articolul 18

Dacă numărul proprietarilor dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstrăinare, proprietarul sau proprietarii cer judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul încetarea personalității juridice.

Articolul 19

(1) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează la organul fiscal local în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul sau orice alt document emis la înființare în baza legii și prin codul de

identificare fiscal al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.

(3) Toate asociațiile de proprietari sunt obligate să afișeze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a căii de acces în condominiu, sediul și denumirea asociației respective.

Articolul 20

(1) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină un singur cont bancar.

(2) În vederea plății cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, datele de identificare ale contului bancar prevăzute la **alin. (1)** se comunică tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari.

(3) Prin datele de identificare ale contului bancar menționate la **alin. (2)** se înțelege numele titularului contului, banca la care este deschis contul, sucursala și codul IBAN.

Articolul 21

(1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(2) Modificările și/sau completările trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari într-oedin convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi.

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

(4) Modificările și/sau completările aduse statutului sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor **alin. (3)** nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

Secțiunea a 2-a

Regulamentul condominiului

Articolul 22

(1) Proprietarii din condominii trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bun vecinătate dintre proprietari, numit regulamentul condominiului.

(2) Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiu și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

(3) Regulile de folosință a părților comune nu vor fi afectate de schimbarea titularului dreptului de proprietate.

(4) Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, a cămă este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

(5) Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu sau persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată în condominiu sunt obligați să respecte regulamentul condominiului. Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

(6) În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari cu privire la aceste nereguli.

Sec iunea a 3-a

Asocia iile de chiria i

Articolul 23

Asocia iile de chiria i se constituie i se organizeaz în conformitate cu prevederile **Ordonanței Guvernului nr. 26/2000** cu privire la asocia ii i funda ii, aprobat cu modific ri i complet ri prin **Legea nr. 246/2005**, cu modific rile i complet rile ulterioare.

Articolul 24

(1) Proprietarii condominiilor, persoane fizice sau juridice, destinate în întregime închirierii, în care sunt constituite asocia ii de chiria i, pot s încredin eze asocia iilor de chiria i administrarea p r ilor comune din condominiu.

(2) Administrarea p r ilor comune conform prevederilor **alin. (1)** se face numai în baza unui contract de dare în administrare semnat între proprietar i asocia ia de chiria i, numai cu acordul majorit ii chiria ilor membri ai asocia iei de chiria i.

Articolul 25

(1) Asocia iile de chiria i nu pot efectua modific ri constructive în condominiu, nu pot schimba destina ia propriet ii comune din condominiu, nu pot înstr ina i nu pot închiria bunurile sau spa iile comune, f r acordul scris al proprietarului, în condi iile legii.

(2) Asocia iile de chiria i desf oar numai activit ile prev zute în contractul de dare în administrare.

Articolul 26

Darea în administrare a p r ilor comune c tre asocia iile de chiria i nu aduce nicio atingere drepturilor i obliga iilor titularului dreptului de proprietate, conform legisla iei în vigoare.

Capitolul III

Drepturile i obliga iile proprietarilor

Sec iunea 1

Drepturile proprietarilor din condominii

Articolul 27

To i proprietarii membri ai asocia iei de proprietari au dreptul s participe, cu drept de vot, la adunarea general a asocia iei de proprietari, s î i înscrie candidatura, s candideze, s aleag i s fie ale i în structura organizatoric a asocia iei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauz trebuie sa aib capacitate deplin de exerci iu.

Articolul 28

(1) Proprietarii din condominiu au dreptul s fie informa i în leg tur cu toate aspectele ce privesc activitatea asocia iei, s solicite în scris i s primeasc copii dup orice document al acesteia. Proprietarii care solicit copii dup documentele asocia iei de proprietari vor suporta costul de multiplicare a acestora.

(2) În vederea bunei inform ri a proprietarilor, asocia ia de proprietari amplaseaz la loc vizibil un avizier la care sunt afi ate documente, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(3) Proprietarii din condominii au dreptul s primeasc explica ii cu privire la calculul cotei de contribu ie la cheltuielile asocia iei de proprietari i, dup caz, s o conteste în scris în termen de 10 zile de la afi area listei de plat . Pre edintele asocia iei de proprietari este obligat s r spund , în scris, la contesta ie în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

(4) În cazul în care pre edintele sau administratorul nu ia toate m surile necesare în scopul facilit rii accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document al asocia iei de proprietari, conform legii, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv i cenzorul/comisia de cenzori. În situa ia nesolu ion rii sau a

solu ioni necorespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 10 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevăzute la [art. 10](#).

Articolul 29

(1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vădită într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniilor publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

(2) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vădită într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevăzute la [art. 10](#) sau, după caz, poate solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.

(3) Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vădită/vădită într-un drept al său din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator se poate adresa în scris compartimentelor prevăzute la [art. 10](#) sau, după caz, instanțelor judecătorești.

Secțiunea a 2-a

Obligațiile proprietarilor din condominii

Articolul 30

(1) Proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței.

(2) Notificarea prevăzută la [alin. \(1\)](#) se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.

(3) În condițiile prezentei legi și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chirie sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

(4) În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să țină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu.

(5) Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune ori pierderi din proprietatea comună sau din proprietatea individuală altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

(6) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de

locator, de obligațiile sale față de asociația de proprietari sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în prezenta lege.

Articolul 31

(1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, 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 respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(2) În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile **alin. (1)**, acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

(3) Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor prevăzute la **alin. (1)** sunt despăgubiți de către asociația de proprietari, din fondul de reparații.

(4) În cazul în care prejudiciul este cauzat de către executantul lucrărilor de intervenție, persoană fizică /juridică, despăgubirea va fi recuperată de la acesta, în condițiile legii.

(5) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune, efectuate în baza **alin. (1)**, se execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate printr-un acord semnat de către proprietarii și asociația de proprietari.

(6) În situația în care, pe parcursul executării lucrărilor de intervenție în baza prevederilor **alin. (1)**, se afectează în orice mod proprietatea individuală, cheltuielile necesare pentru aducerea la starea tehnic inițială a acestora se suportă în condițiile **alin. (3)** și/sau **(4)**, după caz.

Articolul 32

(1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor.

(2) În cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fațadei se face numai în mod unitar pe întregul condominiu, indiferent de numărul asociațiilor de proprietari constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, de către arhitecții cu drept de semnătură și cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice a clădirilor și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(3) Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari solicită, în scris, autorității administrației publice locale toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritar stabilite în cadrul programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(4) În cazul condominiilor cu mai multe tronsoane sau scări legate structural, lucrările de consolidare sau modernizare, reabilitare termică și structural-arhitectural se vor realiza în mod unitar pentru întregul ansamblu, cu respectarea întocmai a caracterului arhitectural al condominiului și a caracterului ambiental al ansamblului/zonei de amplasament.

(5) Proprietarii construcțiilor, persoane fizice sau juridice, și asociațiile de proprietari, precum și persoanele juridice care au în administrare construcții încadrate în clasele de risc seismic și/sau afectate de seisme sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor.

Articolul 33

(1) Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice.

(2) Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinit una din următoarele condiții:

a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverința se prezintă notarului public de către înstrăinator, în original, cu semnătura olografă a administratorului asociației de proprietari și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu stampila asociației de proprietari. Prin excepție, semnătura oricărui este suficientă, caz în care în cuprinsul adeverinței se va menționa motivul lipsei celei de-a doua semnături.

În situația în care condominiul nu are constituită asociație de proprietari sau, deși constituită, aceasta nu are președinte și administrator în funcție sau plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreeată de proprietarii condominiului, înstrăinatorul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect, declarație care va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare, și va prezenta notarului public copia ultimei facturi împreună cu dovada achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și/sau cuantumului debitelor acestora de la acea dată. Factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni;

b) în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de înstrăinare dacă dobânditorul acceptă expres să prelucreze în întregime toate debitele înstrăinatorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice.

(3) Dispozițiile **alin. (2)** se aplică în mod corespunzător și la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care înlocuiește actul de înstrăinare, prin care se înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință dintr-un condominiu.

(4) Actele de înstrăinare autentificate de notarul public cu nerespectarea prevederilor **alin. (2)** sunt anulabile.

(5) La înstrăinarea proprietății, proprietarul este obligat să transmită dobânditorului orice documente pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, inclusiv certificatul de performanță energetică aferent acesteia, întocmit în condițiile legii. În actul de înstrăinare părțile vor declara în mod corespunzător despre îndeplinirea acestor obligații.

(6) La încheierea actului autentic sau, după caz, la pronunțarea hotărârii judecătorești ori a încheierii actului de adjudecare, notarul public sau, după caz, instanța de judecată ori executorul judecătoresc va menționa în act cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și revine obligația să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, și datele de contact ale proprietarului.

(7) În cazul închirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitație, precum și în cazul unor contracte de comodat pentru spațiile din condominiu, obligația de plată a cotelor de întreținere revine proprietarului, acesta recuperând de la beneficiarii dreptului de folosință a spațiilor respective contravaloarea acestora, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere/constituire/comodat.

(8) La solicitarea oricărui proprietar, președintele și/sau administratorul sunt/este obligați/obligat să elibereze adeverința prevăzută la **alin. (2) lit. a)** care să dovedească achitarea la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari sau existența unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice, după caz, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării acesteia.

(9) Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitelor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciară a locuințelor sau spațiilor cu altă destinație.

(10) Notarea în cartea funciară a debitelor prevăzute la **alin. (9)** este scutită de plata taxei de timbru.

Secțiunea a 3-a

Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune

Articolul 34

(1) Utilizarea proprietății individuale este stabilită de proprietar în conformitate cu destinația acesteia.

(2) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcții de către autoritatea administrației publice competente, fără a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale, precum și buna funcționare a instalațiilor aferente acestora.

(3) Modificările suprafețelor construite sau utile se comunică președintelui asociației de proprietari și organului fiscal local în termen de 30 de zile de la încheierea lucrărilor și se introduc în cartea tehnică a construcției în baza de date a asociației, în vederea stabilirii consumurilor corespunzătoare cu noile suprafețe utile.

Articolul 35

(1) În cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate constituie părți comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia;

b) fundația, curțile, grădinile, căile de acces;

- c) clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;
- d) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
- e) locurile de trecere, scările în casa scrilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune; subsolul; coșurile de fum; holurile; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate individuală; canalele pluviale; paratrăsnetele; antenele colective; podul; pivnițele, boxele, șplătoră, uscător; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă; centrala termică proprie a clădirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deeurilor menajere; structura, structura de rezistență; fațadele; acoperișul; terasele;
- f) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.

(2) În cazul ansamblurilor rezidențiale formate din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, în iruit sau cuplat, constituie părți comune din condominiu, dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele:

- a) curțile, grădinile, căile de acces;
- b) elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;
- c) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
- d) locurile de trecere; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate individuală; canalele pluviale; rezervoarele de apă;
- e) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.

Articolul 36

Schimbarea destinației proprietății comune este permisă cu îndeplinirea cumulativ a următoarelor condiții:

- a) numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari;
- b) numai dacă prin aceasta nu se împiedică folosirea în condiții normale a condominiului de către toți proprietarii;
- c) în baza acordului în scris al tuturor proprietarilor din condominiu;
- d) după obținerea prealabilă a acordurilor, avizelor și autorizațiilor necesare prevăzute de legislația în vigoare, emise în condițiile legii de instituțiile/autoritățile abilitate în acest sens.

Articolul 37

(1) Zidurile ce separă proprietățile individuale și/sau părțile comune dintr-un condominiu sunt proprietate comună.

(2) Zidurile dintre proprietățile individuale, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate cu acordul proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, în baza unei expertize tehnice și a autorizației de construire, eliberate de autoritatea publică locală, în conformitate cu legislația în vigoare, cu înțelegerea asociației de proprietari.

(3) Zidurile dintre proprietățile individuale și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului pot fi reamplasate numai în baza unei expertize tehnice, prin modificarea acordului de asociere, cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu și a autorizației de construire, eliberate de autoritatea administrației publice competente în conformitate cu legislația în vigoare, numai dacă prin aceste modificări nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari din condominiu.

(4) Proprietarii din condominii au obligația de a depune la președintele asociației de proprietari fotocopii după autorizațiile de construire pentru executarea lucrurilor, eliberate în condițiile legii, în scopul recalculării suprafețelor utile și a suprafețelor construite.

(5) Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se 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 la terminarea lucrurilor și a planurilor din proiectul tehnic.

(6) Modificarea instalațiilor interioare ale condominiului aflate în proprietate comună se realizează numai în condițiile legii, pe baza unui referat tehnic de specialitate, emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective și a autorizației de construire. Pe baza referatului tehnic, adunarea generală hotărâte, cu votul majorității a două treimi din numărul membrilor asociației, asupra necesității și oportunității 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.

(7) În cazul în care unul sau mai mulți proprietari din condominiu doresc modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietăților individuale, aceste lucruri se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociației de proprietari, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, decide 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.

Articolul 38

(1) Fiecare proprietar din condominiu poate folosi, în condițiile acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

(2) Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori.

Articolul 39

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, precum și amplasarea de mijloace publicitare pe fațadă și/sau pe terasă/invelitoarea imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea se fac numai cu acordul a două treimi din proprietarii membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați și pe baza autorizației de construire, cu respectarea legislației în vigoare.

Articolul 40

(1) Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

(2) Odată cu acordul menționat la **alin. (1)**, proprietarii direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării și proprietarul care solicită acordul

pentru schimbarea destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință semnificativă o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane în funcție de care vor fi calculate cheltuielile pe număr de persoane.

(3) O copie a convenției prevăzute la **alin. (2)** se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.

Articolul 41

Anterior modificărilor constructive în cadrul proprietăților individuale, proprietarii obișnuiți și autorizațiile care cum sunt reglementate de legislația în vigoare și au obligația să nu pună în pericol integritatea structurală a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și sănătatea populației, conform legislației în vigoare.

Articolul 42

În cazul distrugerii în întregime sau parțială a condominiului, se aplică prevederile **art. 657 din Legea nr. 287/2009, republicată**, cu modificările ulterioare.

Capitolul IV

Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu

Articolul 43

(1) Părțile comune pot fi atribuite proprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari.

(2) Hotărârea de atribuire în folosință exclusivă se adoptă cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu și ai cotelor-părți indivize.

(3) Atribuirea în folosință exclusivă se face în baza unui contract încheiat între asociația de proprietari și proprietarul cota și se atribuie în folosință exclusivă partea de proprietate comună.

(4) Contractul prevăzut la **alin. (3)** se încheie pe o perioadă de maximum 12 luni și poate fi reînnoit numai cu acordul ambelor părți și cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(5) Veniturile obținute din atribuirea părților comune în folosință exclusivă respectă prevederile **art. 70** din prezenta lege.

Articolul 44

(1) Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din condominiu se poate hotărî motivat cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) În cazul prevăzut la **alin. (1)** devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza numai cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu.

(3) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru părțile comune se face prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari adoptată în unanimitate de către proprietarii din condominiu.

(4) Imobilul, respectiv partea din condominiu care rezultă din încetarea destinației folosinței comune se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.

(5) Prevederile prezentului articol nu se aplică părților comune din condominiu pentru care nu poate înceta destinația de folosință comună, întrucât poate afecta buna funcționare a condominiului și pot fi lezate drepturile celorlalți proprietari.

(6) Înscrierea în cartea funciară ca unitate individuală distinctă a părților de folosință comună pentru care încetează această destinație, potrivit dispozițiilor legale, implică parcurgerea următoarelor etape:

a) emiterea hotărârii adunării generale a asociației de proprietari prin care se constată încetarea destinației de folosință comună ;

- b) recepția documentației cadastrale pentru recalcularea cotelor-părți indivize, în vederea scoaterii din părțile de folosință comună;
- c) încheierea actului în formă autentică prin care toți proprietarii din condominiu își exprimă acordul pentru încetarea destinației de folosință comună și pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor-părți din proprietatea comună.

Capitolul V

Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Articolul 45

Organele asociației de proprietari sunt:

- a) adunarea generală;
- b) comitetul executiv;
- c) președintele;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Articolul 46

(1) La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 4 ani și pot fi reînnoite.

(2) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

(3) Structurile prevăzute la **alin. (1)** sunt obligatorii pentru asociațiile de proprietari din condominiile cu mai mult de 10 unități de proprietate imobiliară.

(4) La asociațiile de proprietari din condominiile care cuprind maximum 10 unități de proprietate imobiliară, dacă adunarea generală hotărâte în acest sens, președintele asociației de proprietari poate îndeplini și funcția de administrator și se constituie următoarele organe:

- a) adunarea generală;
- b) președintele;
- c) cenzorul.

(5) Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

(6) Nu au dreptul de a fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care deja ocupă aceste funcții.

(7) Nu pot fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.

(8) Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor **alin. (7)**, pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare și, în cazul administratorului și al cenzorului ori, după caz, al

membrilor comisiei de cenzori, și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu.

(9) Prin excepție de la prevederile [alin. \(8\)](#), sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.

Articolul 47

(1) După constituirea asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o întrunire a adunării generale a asociației de proprietari. Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv.

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

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

a) președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv;

b) cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la [alin. \(3\)](#), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor/comisia de cenzori, se aprobă și se completează prin hotărârea adunării generale.

Articolul 48

(1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează.

(2) Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din membrii asociației de proprietari, întrunirea adunării generale se suspendă și se reconvoacă în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări în condițiile prevăzute la [art. 47](#).

(3) La adunarea generală reconvoacată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

(5) Hotărârile luate, în conformitate cu prevederile [alin. \(1\)-\(4\)](#), obligă toți proprietarii să participe, în proporțiile stabilite de adunarea generală, la plata lucrurilor, precum și la cheltuielile de funcționare, administrare, întreținere și de înlocuire a părților comune sau a elementelor transformate sau create.

Articolul 49

(1) Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală a proprietarilor, iar executarea lor este încredințată comitetului executiv și administratorului.

(2) În vederea punerii în practică a hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației de proprietari emite decizii în conformitate cu prevederile legii.

(3) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari se au în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară ;

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

c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată , fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari;

d) proprietarul, membru al asociației, 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 ;

e) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează . O copie a împuternicirii se atașează procesului-verbal al adunării;

f) președintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;

g) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv;

h) administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

(4) Hotărârile adunărilor generale se iau în cadrul adunării generale convocată sau reconvoacă , după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții de luare a hotărârilor, dar nu cu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoacă . Pentru situațiile care vizează numai proprietarii unui tronson sau ai unei scări, hotărârile sunt luate prin acordul scris al majorității proprietarilor scării sau tronsonului respectiv, membri ai asociației de proprietari, pe bază de tabel nominal.

(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează , numai în timpul adunării, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier.

(6) În condițiile prevăzute la [art. 28](#), cu cel puțin 3 zile înainte de adunarea generală , proprietarii au acces la toate documentele referitoare la execuția bugetară pe anul trecut și la proiectul de buget pe anul în curs, precum și la orice alte documente necesare bunei desfășurări a adunării generale.

(7) Procesul-verbal al adunării, care descrie evenimentele în desfășurare, hotărârile adoptate și rezultatele voturilor, va fi redactat de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenți. În termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală , procesul-verbal al adunării generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari.

Articolul 50

Acordul de voință al asociației de proprietari se realizează :

- a) în adunarea generală a asociației de proprietari sau
- b) în baza declarațiilor scrise și semnate ale fiecărui proprietar.

Articolul 51

Adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște, cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu, asupra oricărei acțiuni vizând modernizarea condominiului, cum ar fi transformarea unui sau mai multor elemente de echipament existent aparținând imobilului respectiv, adăugarea de elemente noi, amenajarea corpurilor de clădiri destinate folosinței comune sau crearea unor astfel de corpuri, cu condiția ca ea să fie conform destinației condominiului, cu respectarea legislației în vigoare.

Articolul 52

(1) Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămat într-un drept al său pot/ poate ataca în justiție respectiva hotărâre.

(2) Acționarea în justiție în conformitate cu prevederile **alin. (1)** nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Articolul 53

Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, ceilalți membri ai comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori;
- b) adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului;
- c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- d) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;
- e) adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului;
- f) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidare și modernizarea condominiului, modernizarea instalațiilor și dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și pentru reabilitarea structural-architecturală a anvelopei în vederea creșterii calității ambiental-architecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;
- g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii și indemnizații;
- h) adoptă hotărâri asupra cuantumului indemnizațiilor, precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, dar și asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;
- i) stabilește modalitățile și termenele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;
- j) stabilește sistemul de penalizări pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale în vigoare;
- k) mandatează președintele și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a condominiului;

l) poate stabili plafoanele minime de la care achiziționarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare;

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

Articolul 54

(1) Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari.

(2) Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci.

(3) În cazul în care o persoană juridică, proprietară a unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul condominiului, este aleasă ca membru al comitetului executiv, aceasta este reprezentată în comitetul executiv de un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.

(4) În cazurile prevăzute la [art. 46 alin. \(4\)](#), președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv.

Articolul 55

(1) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

a) convoacă adunarea generală a asociației de proprietari cel puțin o dată pe an și ori de câte ori este necesar;

b) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului, a acordului de asociere și a regulamentului condominiului;

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

d) propune spre adoptare adunării generale proiectul de regulament al condominiului, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi;

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

f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale;

g) ia măsurile pentru recalcularea cotelor-părți indivize rezultate în urma modificării suprafețelor utile ale locuințelor sau spațiilor cu altă destinație din condominiu;

h) întocmește și propune adunării generale planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

i) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare;

j) stabilește programul de încasări al asociației de proprietari;

k) își asumă obligații, în baza hotărârii adunării generale, în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, în ceea ce privește administrarea condominiului, luând toate măsurile legale necesare;

l) este consultat în legătură cu toate activitățile care implică asociația de proprietari;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
 - o) urmărește recuperarea eventualelor creanțe ale asociației;
 - p) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obținute pentru consolidare, reabilitare termică, creșterea calității ambiental-architecturale a condominiului și alte lucrări;
 - q) propune sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației, în conformitate cu [art. 77](#) și cu prevederile legale în vigoare;
 - r) notifică instituțiile publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare;
 - s) ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar-contabile ale asociației de proprietari;
 - t) propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor, precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru bună administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;
 - u) exercită alte atribuții legale, care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.
- (2) Comitetul executiv avizează toate documentele asociației de proprietari, corespunzătoare și registrele privind gestiunea administratorului.
- (3) Ședințele comitetului executiv se țin cel puțin o dată pe lună și se convoacă, pe bază de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință.
- (4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți, precum și de către cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data ședinței comitetului executiv.
- (5) Administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari.
- (6) În cazul schimbării sau demisiei comitetului executiv al asociației de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat să transmită noului comitet executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare și în folosință.
- (7) În cazul schimbării sau demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, acesta este obligat să transmită, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, celorlalți membri ai comitetului executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.
- (8) În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia.

Articolul 56

(1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin votul jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

(2) În caz de încetare a mandatului pre edintelui înainte de termen, comitetul executiv convoacă, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, o adunare generală pentru alegerea unui nou pre edinte.

(3) În cazul schimbării pre edintelui asociației de proprietari, vechiul pre edinte este obligat să transmită noului pre edinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

(4) În cazul în care adunarea generală a asociației de proprietari decide în acest sens, și cu acordul pre edintelui în funcție, asociația de proprietari poate finanța participarea pre edintelui la cursuri de perfecționare acreditate conform legii, referitoare la constituirea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Articolul 57

Pre edintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) în baza mandatului acordat de adunarea generală reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță;
- b) semnează documentele asociației de proprietari;
- c) supraveghează și urmărește corectă punere în aplicare a hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;
- d) aduce la cunoștință proprietarilor prevederile statutului și regulamentul condominiului;
- e) răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;
- f) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;
- g) prezintă, spre verificare la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociației, oferind toate informațiile solicitate;
- h) poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul condominiului, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare;
- i) întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- j) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari;
- k) întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari;
- l) asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu 10 zile înainte de data stabilită pentru aceasta;
- m) afișează programul de încasări și datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv și ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului;
- n) afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale edinelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;
- o) în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, pre edintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociației;
- p) informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informațiilor furnizate de autoritățile administrației publice locale;
- q) conduce edinele adunărilor generale și ale comitetului executiv;

- r) afi eaz la avizier lista contractelor asocia iei de proprietari cu furnizorii de utilit i publice, cu administratorul i cu personalul angajat sau contractual al asocia iei;
- s) afi eaz la avizier lista i datele de contact ale institu iilor cu atribu ii de inspec ie i control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asocia iei de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asocia iei.

Articolul 58

- (1) Pre edintele asocia iei de proprietari i membrii comitetului executiv pot fi remunera i pe baza unui contract de mandat, conform hot rârii adun rii generale a proprietarilor, consemnat în procesul-verbal.
- (2) Pentru neîndeplinirea atribu iilor ce le revin sau pentru dep irea atribu iilor legale i statutare, pre edintele asocia iei de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, dup caz, cenzorul r spund personal sau solidar pentru daunele i prejudiciile cauzate proprietarilor sau ter ilor, dup caz.

Articolul 59

- (1) Cenzorul/Comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asocia ia de proprietari s urm reasc aplicarea prevederilor prezentei legi de c tre organele de conducere ale asocia iei de proprietari i s verifice execu ia bugetului de venituri i cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare.
- (2) Comisia de cenzori este format dintr-un num r impar de membri, nu mai mare de cinci.

Articolul 60

- (1) În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie s aib cel pu în studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.
- (2) În cazul în care cenzorul este persoan juridic , acesta trebuie s aib domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultan în domeniul fiscal, conform legisla iei în vigoare.
- (3) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori depun, dac adunarea general a asocia iei de proprietari hot r te astfel, în contul bancar al asocia iei de proprietari o garan ie, pe baza unui contract de garan ie încheiat în acest sens. Quantumul garan iei nu poate fi mai mic decât media anual a totalului cheltuielilor lunare ale asocia iei.
- (4) Deponen ii garan iei prev zute la **alin. (3)** nu pot dispune în niciun mod de suma depus drept garan ie i nici de dobânda aferent , decât dup îndeplinirea cumulativ a urm toarelor condi ii:
- a) adunarea general a asocia iei de proprietari a aprobat desc rcarea de gestiune privind exerci iul financiar precedent;
 - b) încetarea efectelor contractului încheiat între asocia ie i cenzor/membrii comisiei de cenzori.
- (5) În cazul în care se constat de c tre reprezentan ii asocia iei de proprietari sau de c tre proprietari deficit în gestiune, asocia ia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu quantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar men ionat la **alin. (3)**, cu aprobarea scris anterioar a adun rii generale, f r a avea nevoie de consim mântul deponentului garan iei.
- (6) Rapoartele de verificare a gestiunii asocia iei de proprietari se întocmesc de c tre cenzor/comisia de cenzori trimestrial i se prezint comitetului executiv în cadrul edin elor comitetului executiv, pentru luare de m suri în cazul în care se constat nereguli financiar-contabile, i anual, în cadrul adun rilor generale.
- (7) În cazul constat rii unor nereguli în gestiunea financiar-contabil a asocia iei de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor prezentei legi în cazul hot rârilor

adun rii generale sau comitetului executiv, cenzorul/comisia de cenzori în tiineaz proprietarii prin afiare la avizierul asociaiei de proprietari, în termen de cel mult 5 zile de la constatare.

(8) Cenzorul/Membrii comisiei de cenzori, angajat/angaja i al/ai asociaiei de proprietari, este/sunt remunerat/remunera i pe baza unui contract de mandat, conform hot rrii adun rii generale a asociaiei de proprietari, consemnat în procesul-verbal.

(9) Pentru neîndeplinirea atribu iilor ce îi/le revin, cenzorul/ membrii comisiei de cenzori r spunde/r spund personal sau în solidar pentru prejudiciile cauzate din vina lui/lor asociaiei i/sau proprietarilor.

Articolul 61

Cenzorul/Comisia de cenzori a asociaiei de proprietari are, în principal, urm toarele atribu ii:

- a) urm re te aplicarea prevederilor prezentei legi de c tre organele de conducere ale asociaiei de proprietari;
- b) verific gestiunea financiar-contabil ;
- c) verific lunar execu ia bugetului de venituri i cheltuieli conform documentelor, registrelor i situa iei soldurilor elementelor de activ i pasiv întocmite de c tre administrator;
- d) cel pu in o dat pe an întocme te i prezint adun rii generale rapoarte asupra activit ii sale i asupra gestiunii asociaiei de proprietari, propunând m suri;
- e) execut controale inopinate, împreun cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilit ii i a activit ii de casierie, i consemneaz rezultatele controalelor în registrul unic de procese-verbale al asociaiei de proprietari;
- f) particip la adun rile generale ale asociaiei i ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desf ur rii acestora.

Articolul 62

În vederea facilit rii comunic rii dintre autorit ile administra iei publice locale i asocia iile de proprietari, pre edintele asociaiei de proprietari este obligat s transmit , în termen de 30 de zile de la data modific rii, compartimentelor prev zute la art. 10 datele de contact actualizate privind pre edintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, dup caz, cenzorul i administratorul.

Capitolul VI

Administrarea condominiilor

Articolul 63

(1) Administrarea, exploatarea, între inerea, repararea, reabilitarea i/sau modernizarea, dup caz, a propriet ii comune aferente condominiului sunt în sarcina asociaiei de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activit i reprezint cheltuieli comune.

(2) În scopul administr rii i între inerii condominiului, asocia ia de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înfiin ate potrivit prevederilor legale în vigoare.

(3) Desemnarea administratorului i încheierea contractului de administrare se fac de c tre comitetul executiv reprezentat de pre edintele asociaiei de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea general , i decizia se comunic tuturor proprietarilor.

Articolul 64

(1) Administrarea condominiului poate fi realizat de c tre persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

- (2) Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.
- (3) Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari.
- (4) Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- (5) Candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu:
- atestatul prevăzut la **art. 2 lit. e)**;
 - cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.
- (6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.
- (7) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la **alin. (6)** au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.
- (8) Atestatul se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.
- (9) Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.
- (10) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.
- (11) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Articolul 65

Ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare și în baza împuternicirii acordate de adunarea generală a asociației, poate negocia contractele de furnizare/prestare a serviciilor între furnizori/prestatori și asociația de proprietari.

Articolul 66

(1) Administratorul are, în principal, următoarele atribuții:

- administrează imobilul, propune și supraveghează lucrările având ca scop conservarea și întreținerea acestuia;
- supraveghează atât lucrările care privesc administrarea, cât și personalul angajat;
- în caz de urgență, cu acordul comitetului executiv, inițiază executarea tuturor lucrărilor necesare protejării imobilului;
- prestează serviciile prevăzute în contractul de administrare cu responsabilitate și în mod profesional;
- execută dispozițiile prevăzute în hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu prezenta lege, regulamentul condominiului și conform contractului de administrare;
- organizează și conduce contabilitatea în partid simplu și activitatea de casierie;
- gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației, conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;
- propune, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de

- între inere și lucrările de reabilitare și îmbunătățiri, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;
- i) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
 - j) asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
 - k) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;
 - l) gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;
 - m) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;
 - n) întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe acțiuni teritoriale se află condominiul situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;
 - o) afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;
 - p) asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;
 - q) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu legea.
- (2) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz.
- (3) Administratorul are obligația de a ține evidențe contabile separate pentru fiecare condominiu în parte pe care îl are în administrare.
- #### Articolul 67
- (1) Pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații sau investiții privind proprietatea comună, administratorul, înănd seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză și aprobare comitetului executiv oferte ale operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare.
- (2) Administratorul este obligat să folosească pentru plățile curente și pentru încasări contul curent al asociației prevăzut la **art. 20 alin. (1)**, la care au acces pentru informare, în condițiile **art. 2.184-2.190 din Legea nr. 287/2009, republicată**, cu modificările ulterioare, toți proprietarii. În acest cont sunt versate, în termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite în numele sau în contul asociației.
- (3) Contul menționat la **alin. (2)** poate fi utilizat și pentru plata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de către proprietari.
- (4) În cazul în care administratorul nu își îndeplinește obligațiile sau le îndeplinește în mod defectuos, cauzând prejudicii asociației de proprietari, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale, poate retrage din garanția administratorului o sumă de bani pentru acoperirea prejudiciilor create sau poate hotărî diminuarea venitului în funcție de

gravitatea faptei, în condițiile prevăzute în contractul de administrare, precum și de a acționa în instanță pentru recuperarea prejudiciilor provocate.

(5) Prin excepție de la prevederile **alin. (2)**, cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, exclusiv în vederea efectuării operațiunilor de plăți pentru cheltuieli neprevăzute, administratorul poate presta în casierie numerar, în limita unui plafon lunar de 1.000 lei.

Articolul 68

Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii, la solicitarea asociațiilor de proprietari, sunt obligați să încheie, pe cheltuiel proprie, polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Articolul 69

(1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmit noului administrator, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în administrarea sa, situația financiar-contabilă a asociației și a fiecărui proprietar în raport cu asociația, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv la data predării. Procesul-verbal cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele proprietarilor restanțieri, sumele restante, contractele în derulare, plățile ce urmează a fi făcute după data predării.

(2) În caz de neîndeplinire a prevederilor prevăzute la **alin. (1)**, administratorul nu este descărcat de gestiune și poate fi acționat în instanță de asociația de proprietari.

Capitolul VII

Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari

Secțiunea 1

Veniturile asociației de proprietari

Articolul 70

(1) Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, inclusiv veniturile din dobânzi bancare, apar în asociației de proprietari.

(2) Veniturile prevăzute la **alin. (1)** alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport aflat la avizierul asociației, și se evidențiază în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari.

Articolul 71

(1) Anul fiscal și exercițiul financiar al asociației de proprietari este anul calendaristic. Excedentele anuale rezultate din execuția bugetelor de venituri și cheltuieli, rămase neutilizate la finele exercițiului bugetar, se reportează în anul următor cu aceeași destinație.

(2) Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv fundamentează și prezintă adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea fondului de reparații, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Fondul de reparații este utilizat numai pentru consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-architecturale a construcțiilor, precum și pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune.

(3) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparații se depun, în conformitate cu prevederile prezentei legi, în contul asociației de proprietari prevăzut la **art. 20 alin. (1)**.

(4) Pentru încasarea fondului de reparații, administratorul eliberează chitanță nominal separat.

(5) În termen de 5 zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, în condițiile prevăzute la **art. 69 alin. (1)**, președintelui asociației de proprietari și cenzorului/comisiei de cenzori contabilitatea fondului de reparații, a fondului de rulment și să transfere noului administrator.

Articolul 72

(1) În scopul asigurării sumelor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari este obligată să stabilească cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se stabilește astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin aproximarea acestuia cu fondul de rulment stabilit la alte asociații de proprietari echivalente ca mărime.

(2) Fondul de rulment se depune în contul curent al asociației de proprietari, menționat la **art. 20 alin. (1)**.

(3) 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 aferente pe lista de plată.

(4) Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul eliberează chitanță nominal separat.

(5) Fondul de rulment încasat se restituie la transmiterea dreptului de proprietate, dacă prin actele translativă de proprietate nu se stipulează altfel.

Articolul 73

(1) În cadrul adunării generale, proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special, precum și modul de constituire al acestora.

(2) Toate fondurile speciale ale asociației de proprietari se depun în contul asociației de proprietari, prevăzut la **art. 20**, au evidență separată și pentru fiecare se emite chitanță separat.

Articolul 74

(1) Administratorul organizează și conduce contabilitatea în partid simplă a veniturilor și cheltuielilor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind legislația financiar-contabilă.

(2) Dacă din calculele efectuate rezultă un excedent, în sensul că sumele încasate depășesc în valoare totalul cheltuielilor, aceste sume trebuie regularizate prin lista de plată aferentă lunii următoare sau rambursate proprietarilor îndreptățiți în termen de maximum 30 de zile de la constatarea acestora.

(3) În cazul în care din calculele efectuate rezultă un debit față de sumele încasate, acesta trebuie acoperit de cei în drept în termen de 30 de zile de la constatare.

Secțiunea 2-a

Cheltuielile asociației de proprietari

Articolul 75

(1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

(2) Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietari individuale, sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietari individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de altă natură.

(3) Asociația de proprietari are obligația de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept.

(4) Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună.

(5) Prin excepție de la prevederile [alin. \(4\)](#), în baza hotărârii 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 I din clădirile fără mezanin.

Articolul 76

Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac în conformitate cu prevederile [art. 48 alin. \(5\)](#) coroborate cu prevederile [art. 75 alin. \(2\)](#).

Articolul 77

(1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile 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 de la termenul scadent pentru plată, fiindcă suma penalităților 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 30 de zile calendaristice de la data afișării.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere, prevăzute la [alin. \(1\)](#), se includ în fondul de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza cu prioritate pentru plata penalităților impuse asociației de proprietari de către terți, precum și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune, reabilitarea termică sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere nu pot fi utilizate și în alte scopuri.

Articolul 78

(1) Administratorul este obligat să notifice, în scris, proprietarul care are plăți restante la cheltuielile comune ale imobilului asupra datorităților și în timpurile preedinte și comitetul executiv al asociației de proprietari despre restanțele.

(2) Asociația de proprietari, prin preedinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.

(3) Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxa de timbru, atât în primul instanță, cât și în cazul exercitării de către aceasta a căilor de atac, ordinare sau extraordinare.

(4) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar din condominiu, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datorităților prin orice

modalitate permis de **Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată**, cu modificările ulterioare.

Articolul 79

Autoritățile administrației publice locale au drept de preempțiune la preț egal asupra locuințelor aflate în procedura de executare silită pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației, cu respectarea normelor de procedură civilă în vigoare. Aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile de acces la locuințele sociale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Articolul 80

(1) Asociația de proprietari are ipotecă legală asupra apartamentelor și altor spații proprii și 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.

(2) De asemenea, pentru aceleași creanțe, asociația de proprietari beneficiază de un privilegiu general mobilier asupra bunurilor mobile situate în apartamentele și celelalte spații proprii și individuale amplasate în condominiul respectiv. Privilegiul vizează doar bunurile mobile situate în imobilul cu privire la care există sumele datorate.

(3) Ipoteca imobiliară legală se înscrie în cartea funciară 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, numai după împlinirea termenelor prevăzute la **art. 78 alin. (2)**. Ipoteca imobiliară legală 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.

(4) Președintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar.

(5) Pentru nerespectarea termenului prevăzut la **alin. (4)**, președintele asociației de proprietari răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse proprietarului.

(6) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca imobiliară legală și privilegiul general mobilier prevăzute la **alin. (1)** și **(2)** sunt scutite de tarif sau taxă de timbru.

(7) Executorii judecătorești sunt obligați să înținereze în scris, potrivit prevederilor **art. 666 din Legea nr. 134/2010, republicată**, cu modificările ulterioare, asociația de proprietari cu privire la termenele de intervenție și la posibilitatea intervenției în cursul executării silite pornite de un creditor împotriva debitorului, proprietar în condominiul în care este constituită respectiva asociație de proprietari.

Articolul 81

Orice proprietar are dreptul de a contracta, în numele și pe cheltuiala proprie, lucrări de expertiză tehnică a proprietății sale individuale sau a proprietății comune și/sau expertiză contabilă a cheltuielilor asociației de proprietari, cu o persoană fizică sau juridică autorizată, conform legislației în vigoare.

Secțiunea a 3-a

Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale

Articolul 82

(1) Cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare.

(2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea de eurilor menajere, vidanjare.

(3) Modul de repartizare a cheltuielilor prevăzute la **alin. (1)** se stabilește printr-un regulament aprobat de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(4) Comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire.

(5) Dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște în acest sens, comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună, și stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, au dreptul de a 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.

Secțiunea a 4-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

Articolul 83

(1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă de consum; energia termică, combustibilul și apă rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea proprietății individuale.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice și metodologiilor elaborate de autoritățile naționale de reglementare sau de autoritățile administrației publice locale, sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile, cu respectarea legislației și a reglementărilor în vigoare.

Secțiunea a 5-a

Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

Articolul 84

(1) Cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar.

(2) Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

Articolul 85

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, servicii, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în/și pe proprietatea comună, astfel cum este descris în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de

distribu ie i coloanele instala iilor de ap , canalizare, înc lzire, energie electric ; echipamente de echilibrare hidraulic a instala iilor; casa sc rii; podul; sp l toria; usc toria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instala ie de pe proprietatea comun ; centrala termic proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a de eurilor menajere; structura de rezisten ; fa adele; acoperi ul i altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asocia iei: salarii sau remunera ii pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, îngrijitor, personalul care asigur cur enia etc.; indemniza ii acordate membrilor asocia iei de proprietari ori persoanelor alese: pre edintele, membrii comitetului executiv i censorului/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau poli e de asigur ri; cheltuieli cu produse i accesorii pentru cur enie, alte servicii administrative c tre proprietatea comun .

Articolul 86

(1) Suprafa a util a propriet ilor individuale i cota-parte indiviz de proprietate sunt cele înscrise în cartea funciar în baza unei documenta ii cadastrale sau, în lips , cele din actul de proprietate.

(2) În cazul în care suma cotelor-p r i indivize din actele de proprietate, care sunt frac iuni abstracte pentru fiecare proprietate individual din cl direa care constituie condominiul, nu este egal cu 100%, pre edintele asocia iei de proprietari este obligat s solicite întocmirea unei documenta ii cadastrale, prin punerea la dispozi ie a c r ii tehnice a imobilului i cu respectarea prevederilor în vigoare.

Sec iunea a 6-a

Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

Articolul 87

(1) Cheltuielile pe beneficiari reprezint cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiaz în mod individual proprietarii, to i sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asocia iei de proprietari.

(2) Cheltuielile pe beneficiari se repartizeaz conform valorii care revine fiec rui beneficiar în cauz , pe baza facturilor/documentelor justificative.

Articolul 88

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul i gestiunea consumurilor individuale de ap rece, ap cald , c ldur , gaze, energie electric , de euri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spa iilor comune - boxe, casa sc rii, holuri, spa iu ghen , teras etc.; gestiunea financiar ; gestiunea contractelor cu caracter individual; între inerea interfonului i a p r ii de instala ie din interiorul propriet ii individuale; verificarea metrologic a contoarelor individuale de energie termic , în cazul distribu iei orizontale; reviziile instala iilor interioare de gaze, ap i înc lzire; alte servicii individuale c tre proprietari.

Articolul 89

Pentru proprietarii care beneficiaz de anumite servicii de utilit i i determin consumuri suplimentare, în condi iile în care nu exist nicio interdic ie legal în acest sens, calculul cotei de contribu ie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în func ie de cantitatea consumat .

Sec iunea a 7-a

Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

Articolul 90

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezint cheltuielile asocia iei de proprietari pentru înc lzirea propriet ilor individuale - locuin e sau spa ii cu alt destina ie decât aceea de

locuin : energia termic sub form de c ldur , combustibilul i energia electric pentru înc lzure, salariu/remunera ie pentru fochist i echipament de lucru, costuri pentru func ionarea instala iilor de înc lzure central

Sec iunea a 8-a

Repartizarea cheltuielilor de alt natur

Articolul 91

Cheltuielile de alt natur reprezint cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate dup criteriile prev zute la **art. 75 alin. (2) lit. a)-e).**

Articolul 92

Cheltuielile de alt natur reprezint cheltuielile asocia iei de proprietari pentru: lucr rile de între inere, repara ii i înlocuiri la anten ori antenele colective de televiziune, care se repartizeaz în raport cu num rul prizelor de televizoare aflate în locuin e i în spa iile cu alt destina ie decât aceea de locuin , în condi iile în care nu exist o hot râre a adun rii generale prin care sistemul de anten colectiv s fie desfiin at sau casat; cutiile po tale, cheile de la u a de intrare comun în cl dire, care se repartizeaz în raport cu num rul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea f cându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; cur atul co urilor de fum, care se repartizeaz fiec rui proprietar propor ional cu num rul sobelor i al ma inilor de g tit racordate la co urile de fum ale cl dirii.

Articolul 93

Alte cheltuieli în cadrul asocia iei de proprietari se repartizeaz în conformitate cu normele i normativele avute în vedere la facturarea comun a acestora i/sau în conformitate cu clauzele prev zute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

Capitolul VIII

Contractarea i facturarea serviciilor de utilit i publice în condominii

Sec iunea 1

Contractarea i facturarea serviciilor de utilit i publice în condominii

Articolul 94

(1) Raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilit i publice i asocia iile de proprietari - în calitate de consumatori colectivi sau proprietari - în calitate de consumatori individuali, dup caz, se stabilesc la nivelul bran amentului, respectiv al racordului, în punctul de delimitare/separare a instala iilor între re eaua public de distribu ie a utilit ilor i re eaua interioar a utilizatorului, respectiv a utilizatorului colectiv sau a consumatorului individual, dup caz.

(2) Calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilit i publice, revine:

a) asocia iei de proprietari, în cazul în care instala iile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se bran eaz / racordeaz la instala iile comune interioare ale condominiului aflate în proprietatea comun a tuturor proprietarilor;

b) proprietarului, în cazul în care instala iile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se bran eaz / racordeaz direct la instala iile interioare individuale ale apartamentului sau spa iului cu alt destina ie decât cea de locuin ce apar în propriet ii individuale.

Articolul 95

În imobilele de tip condominiu, facturarea serviciilor de utilit i publice se face de c tre furnizor cu respectarea dispozi iilor prezentei legi, într-unul dintre urm toarele dou moduri:

- a) facturarea în comun la nivel de asociație de proprietari, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru întreg imobilul care se repartizează tuturor proprietarilor din condominiu, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezenta lege și/sau prin legislația specifică serviciului de utilitate publică respectiv;
- b) facturarea individuală la nivel de proprietar, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu.

Articolul 96

(1) Facturarea individuală la nivel de proprietar în cadrul condominiilor se face în baza:

a) convențiilor de facturare individuală, anexe la contractul de furnizare/prestare încheiat cu asociația de proprietari; sau

b) contractului individual de furnizare/prestare a serviciilor încheiat cu fiecare proprietar.

(2) Facturarea individuală este permisă numai dacă determinarea consumului se realizează prin intermediul contoarelor supuse controlului metrologic legal, prevăzute la branșamentele condominiului în situația prevăzută la [art. 95 lit. a\)](#) ori la branșamentele proprii individuale în situația prevăzută la [art. 95 lit. b\)](#).

(3) Pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se pot încheia contracte individuale de furnizare/prestare între furnizori și proprietari fără a fi necesară executarea racordurilor proprii individuale pentru evacuarea apelor uzate și pluviale de la fiecare proprietate individuală, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) există branșamente proprii individuale de alimentare cu apă realizate între rețeaua publică și rețeaua interioară a fiecărei proprietăți individuale, dotate cu aparate de măsură legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuală;

b) furnizarea serviciului de alimentare cu apă, precum și prestarea serviciului de canalizare se fac de către același operator;

c) toți proprietarii din condominiu au fost de acord, în scris, cu introducerea în contractul individual de furnizare/prestare încheiat în nume propriu a clauzei de sistare/întrerupere a serviciului de alimentare cu apă în caz de neplata contravalorii serviciului de canalizare;

d) soluția tehnică de realizare a branșamentelor proprii de alimentare cu apă, precum și tipul de contoare achiziționate/montate de către proprietari au fost avizate de către furnizor.

(4) Pentru serviciul public de alimentare cu energie termică, contractele individuale de furnizare între furnizori și proprietari pot fi încheiate numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) există branșamente proprii individuale de alimentare cu energie termică realizate între rețeaua publică și rețeaua interioară a fiecărei proprietăți individuale, dotate cu aparate de măsură legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuală;

b) toți proprietarii din condominiu încheie contracte individuale de facturare;

c) soluția tehnică de realizare a branșamentelor proprii de alimentare cu energie termică și tipul de contoare achiziționate/montate de către proprietar au fost avizate de către furnizor;

d) citirea contoarelor individuale și defalcarea consumurilor individuale și comune din condominiu se realizează de către o societate specializată, avizat de autoritatea de reglementare competentă, cheltuielile cu citirea contoarelor fiind suportate de către asociația de proprietari.

(5) Operatorii economici care furnizează/prestează servicii de utilități publice către consumatorii alimentației/racordării printr-un branșament/racord comun au obligația să asigure aceste servicii numai dacă la nivel de condominiu există o asociație de proprietari constituită în condițiile legii care să aibă calitatea de utilizator, titular de contract, sau dacă în termen de 180 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi se constituie asociații de proprietari conform legii.

(6) Contractele de furnizare/prestare servicii de utilități publice în care asociația de proprietari este titular de contract se încheie pentru toți consumatorii din condominiu, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu sunt semnatari ai acordului de asociere și nu au calitatea de membri ai asociației de proprietari.

(7) Niciun proprietar nu poate să lezeze dreptul altui proprietar de a beneficia de facturarea individuală și să afecteze furnizarea/prestarea serviciului pentru întreg condominiul ca urmare a neachitării cotelor de contribuție ce îi revin la cheltuielile asociației de proprietari.

Articolul 97

(1) În situația în care asociația de proprietari este titulara contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, în vederea facturării individuale, contractul de furnizare/prestare servicii de utilități publice este însoțit de convenții de facturare individuală anexate la acesta. Convențiile de facturare individuală se încheie în condițiile stabilite în legislația specifică aplicabilă fiecărui serviciu de utilități publice.

(2) Furnizorul serviciilor de utilități publice încheie convenții de facturare individuală pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu, în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) În baza convențiilor de facturare individuală, furnizorii emit facturi individuale către toți proprietarii din condominiu care includ atât contravaloarea consumului repartizat proprietății individuale, cât și contravaloarea cotei-părți ce le revine din consumul comun.

(4) Convențiile individuale de facturare a serviciului public de alimentare cu apă și cu energie termică încheiate între furnizori și proprietarii din condominii în calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației, se încheie în una dintre următoarele condiții:

a) la propunerea furnizorului serviciilor de utilități publice, cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

b) la solicitarea asociației de proprietari, în urma hotărârii adunării generale cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu.

(5) În condițiile prevăzute la **alin. (4) lit. b)** furnizorii serviciilor de utilități publice sunt obligați să dea curs solicitării asociației de proprietari, iar proprietarii suportă toate costurile suplimentare generate de facturarea individuală a respectivului serviciu. Costurile suplimentare se includ în facturile lunare individuale.

(6) În funcție de modul de facturare practicat în condominiu, fiecare proprietar are obligația să plătească asociației de proprietari, respectiv furnizorului serviciilor de utilități publice, contravaloarea serviciilor aferente unității de proprietate imobiliară.

(7) În baza contractelor individuale de furnizare/prestare servicii de utilități publice sau în baza convențiilor individuale de facturare, anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației, pentru recuperarea debitelor, furnizorii pot acționa direct împotriva proprietarilor restanțieri.

Articolul 98

(1) Furnizorul serviciilor de utilități publice are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin în 7 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.

(2) Sentința dată în favoarea furnizorului serviciilor de utilități publice, pentru sumele datorate, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisă de **Legea nr. 134/2010, republicată**, cu modificările ulterioare.

Articolul 99

- (1) Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat apar în, pe de o parte, furnizorului și, de cealaltă parte, proprietarului.
- (2) În cazul contractelor încheiate între furnizorii serviciilor de utilități publice și asociația de proprietari, în lipsa convențiilor individuale de facturare, asociația de proprietari repartizează facturile către proprietari prin lista de plată lunară, încasează și achită sumele reprezentând contravaloarea consumului facturat și înținează furnizorul cu privire la debitori.
- (3) În cazul facturării individuale la nivel de proprietar, conform **art. 95 lit. b)**, furnizarea serviciilor de utilități publice la nivelul întregului condominiu nu poate fi întrerupt/sistat temporar pentru neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de către unul sau mai mulți proprietari. Furnizarea serviciilor comunitare de utilități publice poate fi întrerupt/sistat temporar numai proprietarilor restanțieri, până la achitarea facturilor/sumelor restante, în baza contractului de furnizare/prestare încheiat la nivel individual, respectiv a convenției individuale de facturare încheiată între furnizor și proprietarii din condominiu în calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației.
- (4) În cazul facturării individuale la nivel de proprietar, conform **art. 95 lit. b)**, proprietățile individuale din condominiu pot fi deconectate/debranate de la serviciile de utilități publice la cerere, în baza solicitării în scris a proprietarilor acestora și cu respectarea prevederilor legale în vigoare, sau în caz de neplătirea sumelor datorate, în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale de facturare anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației, după caz.
- (5) În cazul serviciilor de utilități publice care se facturează individual este interzis sistarea, limitarea sau întreruperea furnizării/prestării serviciului la nivel de condominiu, pentru neplata facturilor de către unul sau mai mulți proprietari.
- (6) Condominiile pot fi deconectate/debranate de la serviciile de utilități publice numai la cererea asociației de proprietari, în baza solicitării în scris a tuturor proprietarilor din condominiu și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- (7) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile de utilități publice facturate individual la nivel de proprietar, furnizorul serviciului acționează strict împotriva proprietarilor restanțieri, în baza contractului de furnizare/prestare individual sau, după caz, a convenției individuale anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației.

Secțiunea a 2-a

Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale

Articolul 100

- (1) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.
- (2) În ansamblurile rezidențiale calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine:
 - a) asociației de proprietari constituită la nivelul întregului ansamblu rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânzează / racordează la instalațiile comune interioare ale ansamblului rezidențial aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din ansamblul rezidențial;

b) proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se bранеază /racordează la instalațiile aflate în proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial;

c) asociației de proprietari constituită la nivelul unui condominiu de tip bloc, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se bранеază /racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului de tip bloc aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din acel condominiu de tip bloc;

d) proprietarului, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se bранеază /racordează direct la instalațiile interioare ce apar în proprietăți individuale.

(3) În situațiile prevăzute la **alin. (2) lit. a) și b)**, asociația de proprietari constituită la nivelul ansamblului rezidențial, respectiv proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcții, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatarea acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială respectivă. În cazul asociațiilor de proprietari constituite la nivelul ansamblurilor rezidențiale, decizia de predare în administrare se face cu acordul scris al tuturor proprietarilor.

(4) În cazul ansamblurilor rezidențiale finalizate la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 3 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatarea acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială respectivă.

(5) În situația prevăzută la **alin. (2) lit. b)**, proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial are obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.

Articolul 101

(1) Preurile și tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilități publice de către proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale se aprobă de către autoritatea de reglementare competentă. Acestea au obligația să înregistreze în evidența contabilă separat pentru fiecare serviciu de utilitate publică furnizat/prestat.

(2) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să monteze la branșamentele imobilelor contoare de măsurare înregistrate a consumurilor, conform legislației în vigoare. Determinarea consumurilor care se facturează se face numai prin metoda directă în baza indicațiilor contoarelor montate la branșamentul fiecărui imobil din ansamblul rezidențial.

(3) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale care asigură furnizarea serviciilor de utilități publice prin rețele private au aceleași drepturi și obligații ca și operatorii care furnizează /prestează servicii de utilități publice prin intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile din **Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată**, cu modificările și completările ulterioare, și din legislația specifică serviciului furnizat/prestat.

Capitolul IX

Contravenții și sancțiuni

Articolul 102

(1) Următoarele fapte constituie contravenții, dacă nu au fost sancționate în astfel de condiții încălcând constituția, potrivit legii penale, infracțiuni:

- a) neconvocarea adunării generale, conform prevederilor prezentului act normativ;
- b) necomunicarea de către proprietar a modificării suprafeței utile a cotei de asociație de proprietari și administrația financiar locală;
- c) neluarea de către asociația de proprietari, de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea, reabilitarea și menținerea în stare de siguranță și funcționare a condominiului și a instalațiilor comune aferente pe toată durata existenței acestora, conform prevederilor legale în vigoare;
- d) nerespectarea de către proprietari a prevederilor **art. 31 alin. (1)**;
- e) nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președintele, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator;
- f) punerea în pericol de către proprietari a integrității structurale a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și a bunei funcționări a instalațiilor aferente acestora;
- g) schimbarea de către proprietar a destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință fără autorizațiile și aprobările legale;
- h) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari. Fac excepție cazurile în care au fost îndeplinite prevederile **art. 30 alin. (5)**;
- i) modificarea aspectului proprietății comune de către proprietari, precum și a elementelor constructive ale condominiului fără respectarea prevederilor prezentei legi;
- j) neluarea măsurilor în scopul constituirii fondului de reparații sau a fondului de rulment;
- k) neîncheierea de către administrator a asigurării pentru răspunderea civilă profesională a administratorului;
- l) utilizarea cu altă destinație a fondului de rulment sau a fondului de reparații, altfel decât este prevăzut la **art. 71** și **72**;
- m) utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la **art. 20, 70** și **74**;
- n) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor **art. 95-97** și ale **art. 99** din prezenta lege de către furnizorii serviciilor de utilități publice;
- o) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către proprietarii ansamblurilor rezidențiale, conform prevederilor **art. 14**;
- p) nefurnizarea sau refuzul proprietarilor/dezvoltatorilor ansamblurilor rezidențiale de a furniza/presta serviciile de utilități publice prin intermediul rețelelor aflate în proprietatea acestora a cotelor locuințelor sau spațiilor cu altă destinație din respectivele ansambluri rezidențiale;
- q) desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la **art. 64**;
- r) nerespectarea prevederilor **art. 55 alin. (1) lit. s)**;
- s) nerespectarea prevederilor **art. 104 alin. (1)**.

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

- a) faptele prevăzute la **alin. (1) lit. d), f) și k)**, cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;
- b) faptele prevăzute la **alin. (1) lit. a), b), c), r) și s)**, cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;
- c) faptele prevăzute la **alin. (1) lit. e) și j)**, cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;

d) faptele prev zute la **alin. (1) lit. g), h), i), m), p) i q)**, cu amend de la 5.000 lei la 10.000 lei;

e) faptele prev zute la **alin. (1) lit. l), n), i o)**, cu amend de la 4.000 lei la 9.000 lei.

(3) Sanc iunile pentru contraven iile prev zute la **alin. (1)** se aplic persoanelor fizice sau juridice vinovate.

(4) Constatarea contraven iilor prev zute la **alin. (1)**, f cut la sesizarea oric rei persoane interesate sau din oficiu, precum i aplicarea sanc iunilor corespunz toare se fac dup cum urmeaz :

a) de c tre Inspectoratul de Stat în Construc ii în cazul faptelor prev zute la **alin. (1) lit. f), g) i h)**;

b) de c tre primari sau de împuternici ii acestora sau de c tre Poli ia Local în cazul faptelor prev zute la **alin. (1) lit. a)-e), i)-m) i o)-s)**;

c) de c tre Autoritatea Na ional de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilit i Publice sau, dup caz, de c tre Autoritatea Na ional de Reglementare în Domeniul Energiei în cazul faptelor prev zute la **alin. (1) lit. n)**.

(5) În cazul în care contravenientul se afl la prima înc lcare a obliga iei legale, organul constator poate s aplice sanc iunea avertismentului, conform prevederilor legale în vigoare, numai în cazul faptelor prev zute la **alin. (1) lit. a), b), i) sau s)**.

Articolul 103

Prevederile referitoare la contraven ii din prezenta lege se completeaz cu dispozi iile **Ordonanței Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contraven iilor, aprobat cu modific ri i complet ri prin **Legea nr. 180/2002**, cu modific rile i complet rile ulterioare.

Capitolul X

Dispozi ii tranzitorii i finale

Articolul 104

(1) În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, asocia iile de locatari din condominiile ale c ror unit i de proprietate individual au fost dobândite în proprietate în condi iile legii i care nu au fost reorganizate în asocia ii de proprietari au obliga ia s se reorganizeze în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(2) Asocia iile de proprietari înfiin ate anterior intr rii în vigoare a prezentei legi î i p streaz statutul juridic ob inut la data înfiin rii acestora, dar se vor organiza i vor func iona în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Articolul 105

În termen de 60 de zile de la data intr rii în vigoare a prezentei legi, pre edin ii asocia iilor de proprietari sunt obliga i s transmit autorit ilor administra iei publice locale numele i datele de contact actualizate privind pre edintele comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul i administratorul.

Articolul 106

Persoanele fizice atestate pentru func ia de administrator în conformitate cu prevederile **Legii nr. 230/2007** privind înfiin area, organizarea i func ionarea asocia iilor de proprietari, cu modific rile i complet rile ulterioare, pot îndeplini func ia de administrator numai dac , în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, ob in certificate de calificare profesional care dovedesc calificarea profesional pentru a îndeplini ocupa ia de administrator, în conformitate cu prezenta lege.

Articolul 107

În termen de 12 luni de la data intr rii în vigoare a prezentei legi:

a) proprietarii din condominii sunt obliga i s aprobe un regulament al condominiului;

b) proprietarii care nu au informat asociația de proprietari, în conformitate cu **art. 34 alin. (3)**, respectiv cu privire la modificările suprafețelor construite sau utile efectuate anterior intrării în vigoare a prezentei legi, sunt obligați să comunice asociației de proprietari modificările suprafețelor respective;

c) președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să actualizeze, în baza actelor de proprietate asupra locuințelor și/sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu, toate informațiile privind proprietățile, suprafețele și cotele-părți indivize aferente acestora, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației pentru respectiva locuință.

Articolul 108

(1) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupanților privind ocuparea de administrator de condominiu.

(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului și al regulamentului de condominiu.

Articolul 109

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

Articolul 110

La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă **Legea nr. 230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și **Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007** pentru aprobarea **Normelor metodologice** de aplicare a **Legii nr. 230/2007** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 43 din 18 ianuarie 2008, precum și orice alte prevederi contrare.

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

p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR,

FLORIN IORDACHE

PREȘEDINTELE SENATULUI

CĂLIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TĂRICEANU

București, 20 iulie 2018.

Nr. 196.
