

Lege privind asociatiile de proprietari

Publicat la: 8 August 2007

Lege nr. 230/2007 din 06/07/2007, publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 490 din 23/07/2007, privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

CAPITOLUL I Dispozitii generale,definitii

Art. 1. - Prezenta lege reglementeaza aspectele juridice, economice si tehnice cu privire la infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, precum si modul de administrare si de exploatare a cladirilor de locuinte aflate in proprietatea a cel putin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv in cazul celor care au in structura lor si spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

Art. 2. - In conditiile art. 1, datorita starii de indiviziune fortata, proprietarii au obligatia sa ia masuri cu privire la drepturile si obligatiile comune ce le revin tuturor asupra proprietatii comune. In acest scop, proprietarii se pot asocia in asociatii de proprietari cu personalitate juridica.

Art. 3. - In sensul prezentei legi, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

a) cladire-bloc de locuinte-condominiu - proprietatea imobiliara formata din proprietati individuale, definite apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinte, si proprietatea comuna indiviza. Poate fi definit condominiu si un tronson cu una sau mai multe scari, din cadrul cladirii de locuit, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;

b) proprietate individuala - apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta, parte dintr-o cladire, destinata locuirii sau altor activitati, care impreuna cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna constituie o unitate de proprietate imobiliara. Cu exceptia unor situatii pentru care exista alte prevederi exprese in prezenta lege sau in acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietati individuale dintr-un condominiu trebuie considerat in acelasi mod ca si dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

c) proprietate comuna - toate partile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta;

d) proprietate comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor care nu poate fi delimitata - cel putin o instalatie pe verticala care alimenteaza in comun tronsoane ori scari sau parti de constructie comune tronsoanelor ori scarilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca pozitie si suprafata;

e) cota-parte indiviza - cota-parte de proprietate care ii revine fiecărei proprietati individuale din proprietatea comuna si este egala cu raportul dintre suprafata utila a proprietatii individuale si totalul suprafetelor utile ale tuturor proprietatilor individuale;

f) proprietar al spatiului, respectiv al apartamentului persoana fizica sau juridica, de drept public ori de drept privat, care are in proprietate acel spatiu, respectiv apartament, intr-un condominiu;

g) asociatie de proprietari - forma de asociere autonoma si nonprofit a majoritatii proprietarilor dintr-un condominiu;

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

i) cheltuieli ale asociatiei de proprietari - cheltuielile sau obligatiile financiare ale asociatiei care sunt legate de exploatarea, reparatia ori intretinerea proprietatii comune, precum si cheltuielile cu serviciile de care beneficiaza proprietarii si care nu sunt facturate individual catre proprietatile individuale;

j) cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari - suma corespunzatoare din cheltuielile asociatiei, pe care fiecare proprietar este obligat sa o plateasca lunar;

k) atestat - actul care dovedeste calitatea de administrator de imobil.

CAPITOLUL II

Infiintarea si inregistrarea asociatiei de proprietari

Art. 4. - (1) Asociatia de proprietari are drept scop administrarea si gestionarea proprietatii comune care, pe langa drepturi, impune obligatii pentru toti proprietarii.

(2) Consecintele neluării măsurilor de organizare si functionare cu privire la administrarea si gestiunea proprietatii comune sunt in raspunderea juridica a tuturor proprietarilor sau a reprezentantilor acestora, dupa caz.

Art. 5. - (1) Asociatia de proprietari se infiinteaza prin acordul scris a cel putin jumătate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, din cadrul unei cladiri. Acordul se consemneaza intr-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere.

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

(3) Daca este cazul, asociatiile de proprietari infiintate pe scari sau tronsoane de cladire isi reglementeaza intre ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexa la acordul de asociere.

Art. 6. - (1) Cererea pentru dobandirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari impreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii generale de constituire se depun si se inregistreaza la organul financiar local in a carui raza teritoriala se afla cladirea.

(2) Statutul si acordul de asociere se intocmesc in baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie sa contina:

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

b) numele si prenumele tuturor proprietarilor;

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

d) enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna;

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

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

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

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

Art. 7. - Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea generala de constituire se face la cererea scrisa a acestora, fara alte formalitati.

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

(2) Orice modificare sau completare se inregistreaza la judecatoria care a emis incheierea judecatoreasca de infiintare, fara alte formalitati.

CAPITOLUL III

Drepturile si obligatiile proprietarilor

Art. 9. - Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au dreptul sa participe, cu drept de vot, la adunarea generala a proprietarilor, sa isi inscrie candidatura, sa candideze, sa aleaga si sa fie ales in structura organizatorica a asociatiei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana in cauza trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu.

Art. 10. - Proprietarii au dreptul sa cunoasca toate aspectele ce tin de activitatea asociatiei si au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

Art. 11. - (1) Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari proprietatii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de catre autoritatea publica locala a modificarilor constructive, fara a pune in pericol integritatea structurala a cladirii sau a altor proprietati individuale.

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

Art. 12. - Zidurile dintre apartamentele sau spatiile alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii si din proprietatea comuna, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spatiilor respective, pe baza autorizatiei de modificare a constructiei, eliberata de autoritatea publica locala si cu instiintarea asociatiei. Zidurile dintre apartamente sau spatii si proprietatea comuna care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, in baza hotararii majoritatii proprietarilor si a autorizatiei de modificare a constructiei, eliberata de autoritatea publica locala.

Art. 13. - Veniturile obtinute din exploatarea proprietatii comune apartin asociatiei de proprietari. Aceste venituri alimenteaza fondurile speciale ale asociatiei de proprietari pentru reparatii si investitii cu privire la proprietatea comuna si nu se platesc proprietarilor.

Art. 14. - Proprietarul este obligat sa mentina proprietatea sa individuala, apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in stare buna, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala a celorlalti proprietari din condominiu.

Art. 15. - Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul in apartamentul sau in spatiul sau al unui delegat al asociatiei, atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu. Fac exceptie cazurile de urgenta, cand accesul se poate face fara preaviz.

Art. 16. - (1) Proprietarii sunt obligati sa ia masuri pentru consolidarea sau modernizarea cladirii, pentru reabilitarea termica si eficienta energetica, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura interventiilor, se va avea in vedere mentinerea aspectului armonios si unitar al intregii cladiri.

(2) In cladirile afectate de seisme, proprietarii au obligatia de a lua de urgenta masuri pentru consolidare, cu sprijinul autoritatii publice locale sau centrale.

Art. 17. - Daca proprietarul unui apartament ori spatiu sau oricare alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spatiu, respectivul proprietar sau respectiva persoana are obligatia sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

Art. 18. - In cazurile in care in cladirile de locuinte unul dintre proprietari sau chiriasi impiedica, cu buna-stiinta si sub orice forma, folosirea normala a cladirii de locuit, creand prejudicii celorlalti proprietari ori chiriasi, dupa caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instantei sa hotarasca masurile pentru folosirea normala a cladirii, precum si plata daunelor.

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

Art. 20. - (1) Proprietarii care isi instraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta sunt obligati ca la intocmirea formelor de instrainare sa faca dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de instrainare fara o adeverinta din partea societii de proprietari, care sa reprezinte dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, eliberata in original sub semnatura presedintelui si a administratorului asociatiei de proprietari, cu precizarea numelui si prenumelui acestora, si cu stampila asociatiei de proprietari. Actele de instrainare incheiate cu nerespectarea acestei obligatii sunt nule de drept.

(3) In cazul existentei unor datorii catre asociatia de proprietari, instrainarea proprietatii se poate face numai daca se introduce in contract o clauza privitoare la preluarea datoriilor de catre cumparator.

CAPITOLUL IV

Organizarea si functionarea asociatiei de proprietari

Art. 21. - (1) La adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenti un comitet executiv, format din presedintele asociatiei de proprietari si un cenzor sau o comisie de cenzori, si vor hotari numarul membrilor acestora si durata mandatelor lor. Daca dintre membrii asociatiei de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generala a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociatiei de proprietari, persoana fizica ori juridica de specialitate, pe baza de contract sau conventie de prestari de servicii.

(2) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie sa aiba cel putin studii medii si pot depune, daca adunarea generala a asociatiei de proprietari hotaraste astfel, intr-un cont bancar al asociatiei de proprietari, o garantie suficienta si indestulatoare, pe baza unui contract de garantie incheiat in acest sens. Cuantumul garantiei nu poate fi mai mic decat media anuala a totalului cheltuielilor lunare ale asociatiei.

(3) Presedintele asociatiei de proprietari este fie candidatul care va obtine cel mai mare numar de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin vointa sa si a majoritatii proprietarilor din cadrul adunarii generale. Presedintele, in situatii deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepresedinte caruia ii poate delega atributiile sale.

Art. 22. - (1) Deponentul garantiei mentionate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune in niciun mod de suma depusa drept garantie si nici de dobanda aferenta, decat dupa indeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii: aprobarea descarcarii de gestiune privind exercitiul financiar precedent de catre adunarea generala a membrilor asociatiei de proprietari, precum si incetarea efectelor delegatiei mentionate la art. 21.

(2) In cazul in care se constata de catre reprezentantii asociatiei de proprietari sau de catre proprietarii insisi minusuri in gestiune, asociatia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului in gestiune, direct din contul bancar mentionat la art. 21 alin. (2), cu aprobarea scrisa, expresa, anterioara a adunarii generale, fara a avea nevoie de consimtamantul deponentului garantiei.

Art. 23. - (1) Dupa adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari va avea loc cel putin o data pe an, in primul trimestru, o adunare generala a proprietarilor membri ai asociatiei. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel putin unei adunari generale a proprietarilor apartine membrilor comitetului executiv, inclusiv presedintelui asociatiei de proprietari.

(2) Adunarea generala este alcatuita din toti proprietarii membri ai asociatiei de proprietari.

(3) Adunarea generala ordinara se convoaca fie de presedintele asociatiei de proprietari, fie de comitetul executiv.

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

(5) Proprietarii trebuie anuntati, prin afisare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra oricarei adunari generale a asociatiei de proprietari, cu cel putin 7 zile inainte de data stabilita, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale. Ordinea de zi anuntata se poate completa prin hotarare a adunarii generale.

Art. 24. - (1) Adunarea generala poate adopta hotarari, daca majoritatea proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenti personal sau prin reprezentant legal.

(2) Daca la prima convocare nu este intrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generala va fi suspendata si reconvocata in termen de maximum 10 zile de la data primei convocari.

(3) La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora.

(4) Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari sunt obligatorii si pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenti la adunarea generala, precum si pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari.

Art. 25. - (1) Pentru adoptarea hotararilor in adunarea generala a asociatiei de proprietari, se vor avea in vedere urmatoarele:

- a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b) pentru hotararile cu privire la stabilirea fondurilor de investitii pentru consolidare, reabilitare si modernizare, votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna;
- c) proprietarul poate fi reprezentat in adunarea generala de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarul in numele caruia voteaza;
- d) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta unul sau mai multi membri absentii, daca prezinta imputernicire semnata de catre proprietarii in numele carora voteaza;
- e) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui asociatiei de proprietari este decisiv.

(2) Hotararile adunarilor generale vor fi luate cu votul majoritatii membrilor asociatiei de proprietari prezenti la adunarea generala convocata sau reconvocata, dupa caz. In statutul propriu al asociatiei de proprietari pot fi prevazute si alte conditii, dar nu mai putin de jumatate plus unu din voturile celor prezenti la adunarea generala convocata sau reconvocata.

(3) In situatii exceptionale, hotararile pot fi luate prin acordul scris al majoritatii proprietarilor unei scari sau unui bloc, membri ai asociatiei de proprietari, pentru probleme care ii vizeaza direct, pe baza de tabel nominal.

(4) Hotararile adunarilor generale se consemneaza in registrul de procese-verbale al asociatiei de proprietari, se semneaza de catre toti membrii comitetului executiv si se comunica, in scris, tuturor proprietarilor.

Art. 26. - Daca o hotarare a adunarii generale este contrara legii, statutului sau acordului de asociere a asociatiei de proprietari ori este de natura sa produca daune intereselor proprietarilor, acestia pot ataca in justitie respectiva hotarare, in termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Actionarea in justitie nu intrerupe executarea hotararii decat in cazul in care instanta dispune suspendarea acesteia.

Art. 27. - Adunarea generala a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

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

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

Art. 28. - (1) Asociatia de proprietari poate intermedia servicii intre furnizori si proprietarii consumatori, in special cu privire la serviciile publice de utilitati, pe baza unor contracte de prestari de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile si obligatiile cu privire la serviciul furnizat apartin, pe de o parte, furnizorului si de cealalta parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilitati, furnizorul serviciului va actiona impotriva proprietarilor restantieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociatiei de proprietari consta in: repartizarea facturilor catre proprietari prin lista de plata lunara, incasarea si plata sumelor reprezentand contravaloarea consumului facturat, instiintarea furnizorului cu privire la debitori.

Art. 29. - (1) Cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietatile individuale, apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, comitetul executiv reprezinta asociatia de proprietari in administrarea si exploatarea cladirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru indeplinirea atributiilor ce ii revin.

Art. 30. - (1) Comitetul executiv, reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari, are urmatoarele atributii:

- a) duce la indeplinire hotararile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere ale asociatiei de proprietari;
- b) emite, daca este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la indeplinire a hotararilor adunarilor generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea din asociatia de proprietari;
- c) intocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregateste desfasurarea adunarilor generale;
- d) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietatii comune;
- e) intocmeste sau propune planuri de masuri si activitati si urmareste realizarea lor;
- f) supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul asociatiei de proprietari, in mod special situatia incasarilor si platilor lunare;
- g) pentru scopul si activitatile asociatiei de proprietari, angajeaza si demite, incheie si reziliaza contracte;
- h) isi asuma obligatii, in nume propriu sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, privind interesele legate de cladire;
- i) initiaza sau apara in procese, in nume propriu sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, interesele legate de cladire;
- j) stabileste sistemul propriu de penalizari ale asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;
- k) avizeaza documentele asociatiei de proprietari;
- l) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;
- m) asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;
- n) gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;
- o) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale.

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

(3) Deciziile comitetului executiv se consemneaza in registrul de decizii al comitetului executiv.

Art. 31. - (1) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele acesteia. El reprezinta asociatia de proprietari in relatiile cu tertii, inclusiv in actiunile initiate de asociatie impotriva unui proprietar care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarare a adunarii generale a proprietarilor.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari supravegheaza si urmareste aplicarea hotararilor adunarii generale, respectarea prevederilor statutului si acordului de asociere, precum si aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, in functie de situatie, poate propune comitetului executiv sau adunarii generale, dupa caz, masuri impotriva celor care nu respecta regulile, regulamentele, hotararile si deciziile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale si statutare.

Art. 32. - (1) Presedintele asociatiei de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

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

Art. 33. - (1) Cenzorul sau comisia de cenzori a asociatiei de proprietari are, in principal, urmatoarele atributii:

- a) verifica legalitatea actelor si documentelor, a hotararilor, deciziilor, regulilor si regulamentelor;
- b) verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli;
- c) verifica gestiunea financiar-contabila;
- d) cel putin o data pe an, intocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand masuri.

(2) Cenzorul sau cenzorii alesi ai asociatiei de proprietari pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

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

Art. 34. - (1) Administrarea, intretinerea, investitiile si reparatiile asupra proprietatii comune sunt in sarcina asociatiei de proprietari.

(2) Asociatia de proprietari angajeaza persoane fizice atestate pentru functia de administrator sau incheie contracte cu persoane juridice specializate si autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrarii, intretinerii, investitiilor si reparatiilor asupra proprietatii comune.

CAPITOLUL V

Administrarea in asociatia de proprietari

Art. 35. - (1) Pentru activitatea de administrare care include activitati de administrare tehnica, de contabilitate si casierie, asociatia de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru functia de administrator de imobile, fie poate incheia contract de administrare cu persoane juridice specializate si autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari ori care au ca activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplica in mod corespunzator prevederile art. 21 alin. (2) si ale art. 22.

(2) Persoanele fizice pot fi angajate prin incheierea unui contract individual de munca, conform celor stabilite prin negociere directa.

(3) Candidatii pentru functia de administrator de imobile trebuie sa prezinte comitetului executiv al asociatiei de proprietari documentele solicitate, garantiile profesionale si materiale prevazute de lege si trebuie sa nu fi suferit nicio condamnare.

(4) Comitetul executiv adopta decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizatiilor si al eventualelor premii care se acorda personalului incadrat cu contract individual de munca, precum si asupra valorii si a modalitatilor de contractare, in cazul in care administrarea cladirii este asigurata de persoane juridice, in limita bugetului de venituri si cheltuieli adoptat de adunarea generala a proprietarilor.

(5) De asemenea, comitetul executiv decide si asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari care desfasoara activitati lucrative folositoare acesteia, in limita bugetului de venituri si cheltuieli adoptat de adunarea generala a proprietarilor.

Art. 36. - Administratorul, persoana fizica sau juridica, are, in principal, urmatoarele atributii:

- a) prestarea serviciilor in mod profesional;
- b) gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti;
- c) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;
- d) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comuna;
- e) gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatile publice. Obligatiile cetatenesti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generala a proprietarilor;
- f) indeplinirea oricaror alte obligatii expres prevazute de lege.

Art. 37. - Pentru lucrarile privind proprietatea comuna, administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, supune spre analiza, selectie de oferte si aprobare comitetului executiv al asociatiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerintele, in vederea executarii lucrarilor, conform legislatiei in vigoare.

Art. 38. - Pentru protejarea intereselor proprietarilor si ale asociatiei de proprietari impotriva riscurilor aferente activitatii de administrare intr-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot incheia polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

Asigurarea de raspundere civila profesionala nu acopera riscurile cu privire la frauda, inselaciune, deturnare de fonduri infaptuite cu buna-stiinta. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot incheia polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

Art. 39. - Proprietatea comuna poate fi utilizata de catre terti, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majoritatii proprietarilor membri ai asociatiei si al proprietarilor direct afectati de vecinatate, in baza unui contract de inchiriere, de folosinta sau de concesiune.

Art. 40. - Asociatia de proprietari are obligatia sa ia masuri cu privire la imbunatatirea confortului termic al cladirii.

Art. 41. - Modificarile constructive si utilizarea in alte scopuri a unor parti sau elemente de constructie ale cladirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereti, suspendarea de stalpi, pereti, scari interioare si altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectati si, dupa caz, pe baza unui proiect tehnic intocmit de institutii de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum si cu autorizatia pentru executarea de lucrari, eliberate in conditiile legii.

Art. 42. - Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta fata de destinata initiala, conform proiectului initial al cladirii cu locuinte, se poate face numai cu avizul comitetului executiv si cu acceptul proprietarilor direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii.

Art. 43. - Pentru lucrari majore cu privire la exploatarea, intretinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune, asociatia de proprietari poate angaja, in numele proprietarilor si cu semnatura lor individuala, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Art. 44. - Pentru riscurile cu privire la proprietatea comuna, asociatia de proprietari, in numele proprietarilor asociati, poate incheia polite de asigurare.

CAPITOLUL VI

Cheltuielile asociatiei de proprietari

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

(2) Inainte de inceputul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza, comitetul executiv va pregati si va prezenta proprietarilor in adunarea generala un buget anual de venituri si cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizarii si functionarii acesteia.

(3) Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au obligatia sa aprobe si un fond de reparatii anual, necesar pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune. Comitetul executiv va pregati si va prezenta adunarii generale suma anuala necesara pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimenteaza in avans, in transe lunare egale, prevazute in lista de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari. Platile pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune se vor face din fondul de reparatii. Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari pot aproba si alte fonduri cu caracter special.

(4) Asociatia de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancara, in conditiile legii.

Art. 46. - Toti proprietarii au obligatia sa plateasca lunar, conform listei de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari, in avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contributie ce le revine la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociatia de proprietari.

Art. 47. - Cheltuielile asociatiei de proprietari sunt urmatoarele:

- a) cheltuieli pe numar de persoane care locuiesc sau desfasoara activitati in proprietati individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviza, in functie de suprafata utila a proprietatii individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociatiei de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de alta natura.

Art. 48. - (1) Stabilirea si repartizarea sumei care priveste proprietatea comuna ce revine fiecarui proprietar din cadrul condominiului se fac proportional cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna.

(2) Cheltuielile efectuate de asociatia de proprietari pentru plata unor servicii de utilitati publice sau de alta natura, legate de proprietatile individuale din condominiu si care nu se factureaza individual pe fiecare dintre acestea, se repartizeaza dupa acelasi criteriu care a stat la baza emiterii facturii, in conformitate cu prevederile contractului incheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

Art. 49. - (1) Asociatia de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizari pentru orice suma cu titlu de restanta, afisata pe lista de plata. Penalizarile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de intarziere si se vor aplica numai dupa o perioada de 30 de zile care depaseste termenul stabilit pentru plata, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, afisate pe lista lunara de plata, este de maximum 20 de zile calendaristice.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de intarziere vor face obiectul fondului de penalitati al asociatiei de proprietari si se vor utiliza numai pentru plata penalizarilor impuse asociatiei de proprietari de catre terti si pentru cheltuieli cu reparatiile asupra proprietatii comune sau alte cheltuieli de natura administrativa.

Art. 50. - (1) Asociatia de proprietari are dreptul de a actiona in justitie pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

(2) Actiunea asociatiei de proprietari este scutita de taxa de timbru.

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

Art. 51. - (1) Asociatia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si altor spatii proprietati individuale ale proprietarilor din condominiu, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

(2) Privilegiul se inscrie in registrul de publicitate imobiliara al judecatoriei, la cererea presedintelui asociatiei de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima lista lunara de plata a cotelor de contributie din care rezulta suma datorata cu titlu de restanta. Privilegiul se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitantei ori a altui inscris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

(3) Operatiunile de publicitate imobiliara privitoare la privilegiul prevazut la alin. (1) si (2) sunt scutite de taxa de timbru.

CAPITOLUL VII

Raportul dintre administratia publica locala si centrala si asociatiile de proprietari

Art. 52. - (1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti sprijina activitatea asociatiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

(2) Consiliile locale organizeaza in cadrul aparatului propriu un compartiment specializat in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari.

Art. 53. - (1) Compartimentele specializate infiintate in cadrul autoritatii publice locale indruma si sprijina proprietarii pentru a se constitui in asociatii de proprietari.

(2) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti indruma si sprijina asociatiile de proprietari pentru indeplinirea obligatiilor locale ce le revin asupra proprietatii comune.

Art. 54. - (1) Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de catre primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autoritatii administratiei publice locale, in baza unei hotarari a consiliului local.

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

Art. 55. - Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, exercita controlul asupra activitatii financiar-contabile din cadrul asociatiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari.

CAPITOLUL VIII

Sanctiuni

Art. 56. - (1) Constituie contraventii urmatoarele fapte:

a) neluarea de catre proprietari, de catre asociatia de proprietari sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari a tuturor masurilor necesare pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta a cladirii si a instalatiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, de incalzire centrala, de preparare si distribuire a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie etc.) pe toata durata existentei acestora;

b) neindeplinirea atributiilor de catre presedinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) neexecutarea de catre proprietar a lucrarilor de intretinere, reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii aflate in proprietatea sa individuala, daca aceasta este de natura sa aduca prejudicii celorlalti proprietari;

d) schimbarea de catre proprietar a destinatiei locuintei fara autorizatiile si aprobarile legale;

e) modificarea aspectului proprietatii comune, precum si a elementelor constructive ale cladirii fara aprobarile si autorizatiile legale;

f) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de catre functionarii publici si personalul angajat al autoritatilor publice locale si centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societatilor furnizoare de servicii publice de utilitati, daca fapta nu a fost comisa in astfel de imprejurari incat sa constituie infractiune.

(2) Contravenitiile prevazute la alin. (1) se sanctioneaza dupa cum urmeaza:

a) faptele prevazute la lit. a), b) si c) se sanctioneaza cu amenda de la 500 lei la 3.000 lei;

b) fapta prevazuta la lit. d), cu amenda de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevazute la lit. e) si f), cu amenda de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sanctiunile pentru contravenitiile prevazute la alin. (1) lit. a)-e) se aplica persoanelor fizice constatate vinovate, iar cea prevazuta la alin. (1) lit. f) functionarilor publici sau personalului angajat al autoritatilor publice, inclusiv personalului regiilor ori societatilor furnizoare de servicii de utilitati publice.

(4) Constatarea contravenitiilor prevazute de prezenta lege, facuta la sesizarea oricarei persoane interesate, precum si aplicarea sanctiunilor corespunzatoare se fac de catre persoanele imputernicite de Inspectoratul de Stat in Constructii si de Ministerul Internelor si Reformei Administrative, de primari sau de imputernicitii acestora.

Art. 57. - Prevederile art. 56 referitoare la contraventii se completeaza cu dispozitiile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenitiilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAPITOLUL IX

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 58. - (1) Institutiile administratiei publice locale ori centrale sau orice alte societati de stat, care detin in proprietate apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta in cladirile de locuinte, au aceleasi drepturi si obligatii ca oricare alt proprietar din condominiu si au obligatia sa mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociatia de proprietari.

(2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriasul, indiferent de statutul locuintei, precum si nerespectarea obligatiilor contractuale de catre chirias nu absolve proprietarul de la obligatiile sale fata de asociatia de proprietari prevazute in prezenta lege.

Art. 59. - In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, Ministerul Internelor si Reformei Administrative, impreuna cu Ministerul Economiei si Finantelor, Ministerul Muncii, Familiei si Egalitatii de Sanse, Ministerul Transporturilor si Ministerul Justitiei vor elabora si supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere in aplicare a prevederilor acesteia.

Art. 60. - Prezenta lege intra in vigoare la 30 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

Art. 61. - La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga: art. 35 alin. 3, art. 35¹, art. 36, art. 64, art. 69 si anexa nr. 2 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordonanta Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 554 din 1 septembrie 2001, aprobata cu modificari prin Legea nr. 234/2002, precum si orice alte dispozitii contrare.

Aceasta lege a fost adoptata de Parlamentul Romaniei, in conditiile art. 77 alin. (2), cu respectarea prevederilor art. 75 si ale art. 76 alin. (1) din Constitutia Romaniei, republicata.

PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR
BOGDAN OLTEANU

Bucuresti, 6 iulie 2007.
Nr. 230.

PRESEDINTELE SENATULUI
NICOLAE VACAROIU