

HG 400/2003

Norme metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

Publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 311 din 08/05/2003

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

ARTICOLUL 1

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

ARTICOLUL 2

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

ANEXA

NORME METODOLOGICE - privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

Cap. 1. Dispozitii generale

Cap. 2. Administrarea condominiilor

Cap. 3. Repartizarea cheltuielilor si veniturilor rezultate din intretinerea, repararea si exploatarea condominiilor

Cap. 4. Indrumarea metodologica a asociatiilor de proprietari

Cap. 5. Atestarea administratorilor - persoane fizice

Cap. 6. Dispozitii sanctionatorii, tranzitorii si finale

ANEXA 1 la normele metodologice - ACORD DE ASOCIERE (model)

ANEXA 2 la normele metodologice - STATUTUL Asociatiei de Proprietari (model)

CAPITOLUL I

Dispozitii generale

ARTICOLUL 1

(1) Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispozitie asociatiilor de proprietari si autoritatilor administratiei publice centrale si locale a cadrului general pentru organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, exploatarea si administrarea cladirilor - blocuri de locuinte - condominii, precum si exercitarea controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiilor de proprietari in aplicarea prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale O.G. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

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

ARTICOLUL 2

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

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

ARTICOLUL 3

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

ARTICOLUL 4

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

CAPITOLUL II

Administrarea condominiilor

ARTICOLUL 5

(1) Condominiile pot fi administrate de persoane fizice atestate in conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) si angajate cu contract individual de munca ori cu conventie civila de prestari de servicii sau de persoane juridice specializate, cu care se incheie un contract de administrare, potrivit hotararii adunarii generale a proprietarilor. Administratorii trebuie sa prezinte garantii morale, materiale si profesionale acceptate de proprietarul cladirii sau de reprezentantul legal al acestuia.

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

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

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

ARTICOLUL 6

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

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

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

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

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

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

e) aducerea la cunostinta, prin afisare la loc vizibil, tuturor persoanelor care locuiesc in cladire despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru

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

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

(3) Schimbarea destinatiei locuintelor si/sau a spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, situate in cladiri colective, se poate face numai cu acordul proprietarului cladirii sau al asociatiei de proprietari si, in mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor cu care se invecineaza pe orizontala si pe verticala, indiferent daca proprietarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu este membru al asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 7

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

ARTICOLUL 8

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

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

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

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

ARTICOLUL 9

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

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

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

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

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

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

a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;

b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;

c) mijloace materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; venituri si cheltuieli;

d) membrii asociatiei de proprietari, drepturile si obligatiile acestora;

e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;

f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;

g) conditiile in care se dizolva asociatia de proprietari;

h) dispozitii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relatii contractuale, penalizari, daca adunarea generala a proprietarilor a adoptat sistemul propriu de penalizari, in conditiile legii.

ARTICOLUL 10

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

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

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

ARTICOLUL 11

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

ARTICOLUL 12

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

ARTICOLUL 13

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

ARTICOLUL 14

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

ARTICOLUL 15

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

juridice cu care asociatia de proprietari are relatii.

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

ARTICOLUL 16

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

ARTICOLUL 17

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

ARTICOLUL 18

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

(2) Pentru situatii speciale, adunarea generala a asociatiei de proprietari poate fi convocata oricand de catre comitetul executiv sau de catre membri ai asociatiei care detin in total cel putin 20% din cotele de proprietate.

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

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

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

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

sau fizice cu care are relatii;

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

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

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

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

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

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

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

h) alegerea comisiei de cenzori, precum si stabilirea sarcinilor detaliate ale membrilor acesteia;

i) numarul si functiile persoanelor necesare pentru administrarea si gospodarirea cladirii, functiile care se remunereaza, cuantumul si modalitatea de actualizare a remuneratiilor;

j) activitatea comitetului executiv si a presedintelui;

k) rotunjirea la leu a contravalorii obligatiilor de plata.

(6) Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari privind buna intretinere si exploatare a condominiului sunt obligatorii si pentru proprietarii din acelasi condominiu care nu sunt membri ai asociatiei.

(7) Pentru adoptarea hotararilor asociatiei de proprietari se vor avea in vedere

urmatoarele:

- a) votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota parte din proprietatea comuna;
- b) proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o imputernicire semnata de proprietarul in numele caruia voteaza;
- c) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult inca un membru absent, prin imputernicire scrisa;
- d) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui este decisiv.

ARTICOLUL 19

(1) Comitetul executiv, format dintr-un numar de 3-11 membri stabiliti de adunarea generala dintre membrii asociatiei de proprietari, asigura ducerea la indeplinire a hotararilor adunarii generale si actioneaza operativ in legatura cu:

- a) activitatea curenta de administrare si de intretinere a condominiului; repartizarea lunara a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, incheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea condominiului; angajarea personalului de administrare, intretinere si curatenie, potrivit legii, si aprobarea cheltuielilor curente;
- b) constatarea prin inspectii periodice si stabilirea masurilor necesare care sa asigure functionarea in bune conditii a partilor comune ale condominiului, a constructiilor si instalatiilor, precum si in locuinte sau in spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta, cu respectarea prevederilor art. 23 lit. f) din Statutul asociatiei de proprietari (anexa 2), pentru a constata daca instalatiile sunt in stare buna de functionare si nu produc pierderi prin neintretinerea corespunzatoare a acestora, constatari care se vor inscrie intr-o fisa de inspectie care se va depune la presedintele asociatiei de proprietari;
- c) problemele ridicate de membrii asociatiei de proprietari, luand masuri pentru rezolvarea lor;
- d) organizarea adunarilor generale, precum si a altor actiuni stabilite de adunarea generala.

(2) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari pregateste si supune spre aprobare adunarii generale bugetul anual de venituri si cheltuieli.

(3) Dupa aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli comitetul executiv va urmari derularea acestuia in conditiile legii.

ARTICOLUL 20

(1) Presedintele asociatiei de proprietari este ales, prin votul adunarii generale, dintre membrii comitetului executiv al acesteia.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari urmareste si asigura respectarea statutului si a hotararilor asociatiei de proprietari, realizarea contractelor

angajate de aceasta, indeplinirea in conditiile legii a prevederilor bugetului de venituri si cheltuieli, respectarea de catre asociatia de proprietari a ordinii publice si a reglementarilor autoritatilor publice centrale si locale.

(3) Presedintele asociatiei de proprietari convoaca si conduce sedintele de lucru ale comitetului executiv si ale adunarii generale.

(4) Presedintele asociatiei de proprietari angajeaza prin semnatura sa asociatia de proprietari in relatiile acesteia cu tertii.

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

ARTICOLUL 21

(1) Comisia de cenzori urmareste si asigura respectarea legalitatii in administrarea bunurilor materiale si a fondurilor financiare ale asociatiei de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formata dintr-un numar impar de membri, care au cunostinte de specialitate si experienta in domeniile financiar, economic si/sau juridic si care nu fac parte din comitetul executiv.

(3) Comisia de cenzori isi alege la prima reuniune presedintele din randul membrilor ei.

(4) Atributiile comisiei de cenzori sunt urmatoarele:

a) verificarea executiei bugetare;

b) verificarea si validarea documentelor si a angajamentelor de plata;

c) urmarirea depunerii in contul curent al asociatiei de proprietari a numerarului care depaseste plafonul de casa;

d) verificarea trimestriala a gestiunii asociatiei de proprietari;

e) verificarea modului de stabilire a cotelor de contributie la cheltuielile curente si constituirea fondurilor speciale ale asociatiei de proprietari, in conformitate cu prevederile art. 24 alin. (5);

f) verificarea lunara a situatiei de incasari si plati;

g) controlul inopinat al incasarilor si al platilor;

h) verificarea lunara a situatiei soldurilor elementelor de activ si de pasiv.

(5) Comisia de cenzori prezinta in fata adunarii generale a proprietarilor, o data pe an, raportul asupra activitatii sale.

(6) Asociatiile de proprietari au obligatia sa organizeze si sa conduca contabilitatea proprie potrivit prevederilor Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata in M.Of. 629 din 26 august 2002, in partida dubla sau in partida simpla, prin optiune, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(7) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in

partida dubla aplica Planul de conturi pentru persoanele juridice fara scop lucrativ si normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor nr. 1.591/1998, cu modificarile ulterioare.

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

ARTICOLUL 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de proprietari;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- o) intocmirea listelor lunare de plati;
- p) aducerea la cunostinta tuturor proprietarilor care locuiesc in condominiu despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru functionarea si intretinerea condominiului, precum si a cheltuielilor care decurg din alte plati efectuate, inclusiv cele pentru reparatia capitala a condominiului; introducerea la plata consumurilor si a persoanelor care locuiesc temporar sau presteaza activitati gospodaresti, care depasesc limita minima de sedere in condominiu prevazuta de hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari, conform procesului-verbal consemnat in registrul asociatiei de proprietari.
Constituie obligatie din partea proprietarilor sa anunte, tot prin cerere, numarul persoanelor care locuiesc temporar, venite in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti conform prevederilor art. 18 alin. (5) lit. c). Persoanele care locuiesc temporar sau presteaza activitati gospodaresti pot fi constatate si vizual sau la sesizarea altor persoane;
- r) propune presedintelui comitetului executiv, motivat din oficiu sau la sesizarea altor persoane, anulara cererii de scutire a cheltuielilor privind consumurile atunci cand se constata ca solicitantul nu a anuntat in timp util modificarea datelor inscrise in respectiva cerere;
- s) sesizarea comitetului executiv in vederea somarii restantierilor la plata cheltuielilor comune si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor cu penalizarile aferente;
- t) calcularea si incasarea penalizarilor conform sistemului aprobat de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

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

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

ARTICOLUL 23

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

A. Drepturi:

- a) sa participe la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa aleaga si sa fie alesi in organele asociatiei de proprietari, daca au calitatea de membru al asociatiei de proprietari;
- b) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si, eventual, sa o conteste presedintelui asociatiei de

proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata. Presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa raspunda la contestatie in termen de 5 zile;

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

B. Obligatii:

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

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

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

ARTICOLUL 24

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 25

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

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

(2) Modul de folosire a sumelor incasate din penalitati de intarziere si din dobanzile la sumele depuse in contul asociatiei de proprietari se stabileste de adunarea generala a asociatiei de proprietari, cu respectarea prevederilor prezentelor norme metodologice.

ARTICOLUL 26

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

ARTICOLUL 27

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

justitiei nr. 2.371/C/1997.

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

ARTICOLUL 28

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

ARTICOLUL 29

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

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

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

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

ARTICOLUL 30

Cererea poate fi depusa de presedintele asociatiei de proprietari sau de o alta persoana imputernicita de acesta, care va atasa procura, imputernicirea avocatiala sau delegatia de jurisconsult.

ARTICOLUL 31

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

ARTICOLUL 32

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

ARTICOLUL 33

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

ARTICOLUL 34

(1) In cazurile in care unii proprietari sau chiriasi nu respecta regulile si obligatiile adoptate de asociatia de proprietari, in conformitate cu prevederile art. 31 din Regulamentul-cadru al asociatiilor de proprietari, cuprins in anexa 2

la Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, acestia pot fi actionati in justitie de catre asociatia de proprietari legal constituita, potrivit dreptului comun.

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

CAPITOLUL III

Repartizarea cheltuielilor si veniturilor rezultate din intretinerea, repararea si exploatarea condominiilor

ARTICOLUL 35

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

(2) Veniturile obtinute de asociatia de proprietari din activitati economice sau din alte activitati desfasurate se constituie ca fond special si se vor utiliza in exclusivitate pentru imbunatatirea confortului si eficientei condominiului, pentru intretinerea si repararea proprietatii comune. In aceste venituri se cuprind si cele obtinute din inchirierea unor spatii aflate in proprietate comuna indiviza, a spatiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum si alte venituri obtinute din orice sursa. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociatiei de proprietari, nu se repartizeaza proprietarilor si nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

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

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

A) cheltuieli pe persoana

B) cheltuieli pe cota-parte de proprietate detinuta in condominiu

C) cheltuieli pe consumatori tehnici si de alta natura

ARTICOLUL 36

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

Cheltuielile pentru apa rece si canalizare, apa calda menajera, incalzire, gaze

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

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

A. Repartizarea cheltuielilor pe persoana

ARTICOLUL 37

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

ARTICOLUL 38

(1) Daca nu exista contoare de apa la fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, din condominiu, montate cu acordul asociatiei de proprietari si furnizorilor de utilitati potrivit prevederilor legale, cheltuielile pentru consumul de apa si pentru canalizare, corespunzatoare facturilor prezentate de furnizor si insusite de beneficiar/asociatia de proprietari, vor fi repartizate proportional cu numarul de persoane care locuiesc/desfasoara activitati in mod curent in condominiu, pentru perioada in care s-a produs consumul.

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

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

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

(5) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor si a gunoaielor menajere, pentru

deratizarea, dezinfectia, dezinfectia condominiului, precum si cheltuielile pentru vidanjarea haznalelor se repartizeaza in conformitate cu clauzele prevazute in contractul incheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, in lipsa acestora, proportional cu numarul persoanelor care locuiesc curent in condominiu.

ARTICOLUL 39

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

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

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

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

(4) Prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari, pot sa nu contribuie la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din condominiile fara mezanin. De asemenea, in cazul condominiilor care au amplasate la etajele superioare bai, spalatorii, uscatorii, prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari, persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din condominiile fara mezanin, toate sau in parte, pot sa nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, in baza unor angajamente personale, date in scris catre asociatia de proprietari de catre persoanele care nu folosesc spatiile de la

etajele superioare. In contextul celor de mai sus, adunarea generala a asociatiei de proprietari va hotari, in conditiile statutului asociatiei de proprietari, in legatura cu participarea persoanelor care locuiesc in mod curent in condominiu la sustinerea acestor cheltuieli. Celelalte cheltuieli determinate de intretinerea-revizia ascensorului/ascensoarelor se suporta de toti proprietarii apartamentelor sau spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, chiar daca nu locuiesc in aceste spatii, ascensorul/ascensoarele fiind o instalatie comuna ca si acoperisul, fatada, casa scarii si altele asemenea.

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

ARTICOLUL 40

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

ARTICOLUL 41

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

ARTICOLUL 42

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

(2) Daca toate proprietatile individuale din condominiu au sisteme proprii de inregistrare a consumurilor, asociatia de proprietari va stabili modul de facturare si de plata a cheltuielilor comune, impreuna cu furnizorul si cu beneficiarii serviciului respectiv. In toate cazurile de existenta a aparatelor de inregistrare a consumurilor aferente proprietatilor individuale, plata consumurilor proprii nu scuteste de la plata contributiei aferente cotei din

cheltuielile comune, conform modalitatii stabilite in adunarea generala a asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 43

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

B. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte de proprietate

ARTICOLUL 44

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

ARTICOLUL 45

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

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

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

ARTICOLUL 46

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

ARTICOLUL 47

(1) Cheltuielile pentru incalzirea spatiilor aflate in proprietate comuna intr-o cladire - casa scarii, culoare, spalatorii, uscatorii, holuri si alte spatii comune se

repartizeaza proportional cu cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna care revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este inscrisa in acordul de asociere sau care a fost recalculata conform prevederilor art. 45.

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

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

ARTICOLUL 48

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

ARTICOLUL 49

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

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

C. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici si de alta natura

ARTICOLUL 50

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

ARTICOLUL 51

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

ARTICOLUL 52

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

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

ARTICOLUL 53

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

(2) Daca proprietarul unui apartament sau al unui spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta modifica suprafata echivalenta termic de incalzire din apartamentul sau din spatiul pe care il detine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru incalzire se va recalcula fie prin marirea cu un coeficient de modificare a suprafetei echivalente termic initiale, conform normativelor legale, in baza procesului verbal de constatare emis de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, fie proportional cu suprafata echivalenta termic a

tuturor corpurilor de incalzire, recalculata, pentru fiecare apartament/spatiu in care s-au produs modificari asupra corpurilor de incalzire - tip, numar de elemente si altele asemenea, conform aceluasi proces-verbal de constatare emis de comitetul executiv. Hotararea definitiva privind modul de calcul al cheltuielilor de incalzire in noile conditii se adopta de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

(3) Suprafata echivalenta termic a tuturor corpurilor de incalzire apartinand fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta din cladire, bloc sau condominiu, se va determina pana la data de 1 septembrie 2003 de catre asociatia de proprietari in colaborare cu specialisti din cadrul unitatii furnizoare de utilitati, iar plata in acest sistem se va aplica incepand din iarna 2003/2004, daca sunt intrunite conditiile tehnice necesare.

ARTICOLUL 54

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

ARTICOLUL 55

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

ARTICOLUL 56

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

ARTICOLUL 57

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

CAPITOLUL IV

Indrumarea metodologica a asociatiilor de proprietari

ARTICOLUL 58

Indrumarea metodologica a asociatiilor de proprietari in realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, se efectueaza prin compartimentele specializate in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari, create in cadrul aparatului propriu al consiliilor locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti, conform prevederilor O.G. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

ARTICOLUL 59

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

ARTICOLUL 60

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

- a) indrumarea si sprijinirea asociatiilor de locatari prin consilierea proprietarilor apartamentelor de bloc si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta in scopul infiintarii asociatiilor de proprietari, in conditiile legii;
- b) indrumarea si sprijinirea asociatiei de proprietari pentru indeplinirea de catre acestea a obligatiilor ce le revin pentru intretinerea si repararea constructiilor si instalatiilor din condominiu;
- c) intocmirea si distribuirea materialelor informative de interes pentru asociatia de proprietari prin care sa contribuie la buna desfasurare a acestora;
- d) organizarea, in colaborare cu organizatii neguvernamentale, a seminarilor de instruire pentru presedintii si administratorii de condominii;
- e) organizarea si asigurarea exercitarii controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiilor de proprietari, in conditiile legii. In situatia descoperirii unor fraude sau lipsuri in gestiune de catre comisia de cenzori a asociatiei de proprietari, vor fi sesizate organele competente, iar comitetul executiv al asociatiei de proprietari va fi indrumat sa foloseasca caile legale pentru recuperarea prejudiciului si pentru a actiona in justitie impotriva celui care se face vinovat;
- f) confirmarea achitarii la zi a cheltuielilor prin dovada eliberata de presedintele comitetului executiv si de administratorul asociatiei de proprietari, in situatia in care proprietarii doresc sa-si instraineze apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, avand la baza extrasul din ultima lista de plata

a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, precum si copia chitantei de plata de pe ultima luna;

g) indrumarea si sprijinirea asociatiilor de proprietari pentru respectarea de catre acestea a prevederilor O.G. 85/2001, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002, si ale prezentelor norme metodologice;

h) in situatia in care comitetul executiv al asociatiei de proprietari si presedintele acesteia nu isi indeplinesc obligatiile legale ce le revin potrivit prevederilor legale si statutului, consiliile locale, prin compartimentele de specialitate ale acestora, vor organiza cu sprijinul unui comitet de initiativa din cadrul asociatiei de proprietari o adunare generala care va dezbate probleme ivite in activitatea asociatiei de proprietari si, daca este cazul, vor organiza chiar noi alegeri.

CAPITOLUL V

Atestarea administratorilor - persoane fizice

ARTICOLUL 61

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

ARTICOLUL 62

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

ARTICOLUL 63

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

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

ARTICOLUL 64

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

ARTICOLUL 65

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

ARTICOLUL 66

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

ARTICOLUL 67

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

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

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

- a) curriculum vitae;
- b) copii legalizate de pe actele de stare civila;
- c) copii legalizate de pe actele de studii, inclusiv certificatul de pregatire profesionala emis in conditiile legii;
- d) certificatul de cazier;
- e) recomandari din partea presedintelui comitetului executiv al asociatiei de proprietari, in cazul in care a desfasurat munca de administrare in cadrul asociatiei de proprietari.

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

ARTICOLUL 68

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

ARTICOLUL 69

Evaluarea capacitatii solicitantului va fi determinata prin:

- a) interviuri luate acestuia;
- b) recomandari;
- c) orice investigatii suplimentare care sunt considerate utile de catre comisia de atestare.

ARTICOLUL 70

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

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

ARTICOLUL 71

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

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

(3) Atestatul poate fi reinnoit, suspendat sau retras de catre autoritatea emitenta, la propunerea motivata a compartimentului specializat al consiliului local, sesizat din oficiu sau la cererea asociatilor.

ARTICOLUL 72

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

CAPITOLUL VI - Sus

Dispozitii sanctionatorii, tranzitorii si finale

ARTICOLUL 73

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

ARTICOLUL 74

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

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

ARTICOLUL 75

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