

Ghidul asociatiilor de proprietari

(varianta)

Proiect **Inaap** 2005

CUPRINS:

I. Definitii	2
II. Administrarea condominiilor.....	3
1. Constituirea Asociatiei de proprietar.....	3
2. Structura organizatorica.....	5
2.1. Adunarea generala.....	5
2.2. Comitetul executiv.....	6
2.3. Presedinte.....	9
2.4. Comisia de cenzori.....	10
2.5. Secretarul comitetului executiv.....	11
2.6. Contabilul Asociatiei de proprietari.....	11
2.7. Casierul Asociatiei de proprietari.....	11
3. Dizolvarea Asociatiei de proprietari.....	11
4. Patrimoniul Asociatiei de proprietari.....	12
III. Managementul Asociatiei de proprietari.....	13
1. Administratorul.....	14
2. Repartizarea cheltuielilor si veniturilor rezultate din intretinerea, repararea si exploatarea condominiilor.....	16
IV. Drepturile si obligatiile proprietarilor.....	21

I. Definitii:

Conform Legii nr. 114 din 11.10.1996 – Anexa 2

1. Bloc de locuinte, cladire, condominiu - o proprietate imobiliara din care unele parti au alte destinatie decit cea de locuinta, respectiv apartamente proprietate individuala, iar restul este proprietate comuna indiviza.

2. Spatiu, respectiv apartament, - o parte dintr-o cladire destinata locuirii, in regim de proprietate individuala, care, impreuna cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna, constituie o unitate de proprietate imobiliara.

3. Proprietate comuna - toate partile dintr-o cladire aflata in proprietate, care nu sunt apartamente si care sunt destinate folosirii in comun de catre toti proprietarii din acea cladire. Proprietatea comuna este indivizibila si este detinuta de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate.

Proprietatea comuna include toate partile proprietatii care sunt in folosinta comuna, ca: terenul pe care este construita cladirea, curtea inclusa, fundatia, structura de rezistenta, acoperisul, terasele, cosurile de fum, scarile, holurile, pivnitele, subsolurile, casa scarii, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apa, ascensoarele, instalatii ale cladirii aflate in folosinta comuna cu care a fost inzestrata cladirea in timpul constructiei sau cu care a fost dotata mai tirziu de catre proprietari, ca de exemplu; canale pluviale, paratrasnete, antene, instalatii de telefonie, instalatii electrice, conducte de apa, sisteme de incalzire si conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comuna pina la punctele de distributie din apartamentele individuale.

4. Cota-parte - cota de proprietate care ii revine fiecarui apartament proprietate individuala, din proprietatea comuna, si este inscrisa in actul de proprietate. In situatia in care cotele-parti nu sunt inscrise in actele de proprietate, ele vor fi calculate pentru fiecare apartament, corespunzator cu raportul dintre suprafata locativa a fiecarui apartament si totalul suprafetelor locative ale tuturor apartamentelor din imobil.

5. Fondatori - orice persoana juridica, inclusiv statul, o institutie a administratiei publice locale, o persoana sau un grup de persoane care actioneaza impreuna, care sau in numele careia se infiinteaza un condominiu si care prin vinzare sau orice alta forma de transfer ofera spatii, respectiv apartamente intr-un bloc de locuinte pentru proprietarii individuali.

6. Proprietar al spatiului, respectiv al apartamentului, - persoana sau grupul de persoane care are in proprietate acel spatiu, respectiv apartament, intr-un bloc de locuinte/condominiu.

7. Asociatie de proprietari - organizatia proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o cladire cu mai multe apartamente proprietate privata sau mixta.

8. Acord de asociere - actul care consfinteste hotarirea proprietarilor de a se asocia, dupa inregistrarea proprietatii in cartea funciara.

Cheltuieli comune - cheltuielile sau obligatiile financiare ale asociatiei, care sunt legate de proprietatea comuna sau care nu pot fi inregistrate pe fiecare locuinta.

II. Administrarea condominiilor

Conform H.G. nr.400 din 04.02.2003 – Anexa 2 la normele metodologice.

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 i calitative pentru care acestea au fost realizate.

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, cit 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.

Schimbarea destinatiei locuintelor si/sau a spatiilor cu alta destinatie decit 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.

1. Constituirea Asociatiilor de proprietar

Conform H.G. nr.400 din 04.02.2003.

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

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.

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 implicatii -electricitate, gaze naturale, apa sau altele asemenea -cu privire la posibilitatile tehnice de furnizare a utilitatilor pe tronsoane sau pe scari.

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

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 i 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.

Acordul proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza intr-un proces-verbal intocmit in doua exemplare originale, semnate de toti proprietarii care i-au dat consimtamintul. procesul-verbal constituie anexa la acordul de asociere.

Proprietarii isi dau consimtamintul, de regula, in adunarea de constituire; in cazul proprietarilor absenti consimtamintul poate fi exprimat prin simpla semnare a procesului-verbal, in termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire,

In cazul in care vreun proprietar nu poate semna se va consemna ca acesta i-a dat consimtamintul i se face mentiune despre cauza acestei imposibilitati. .

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 cota parte din proprietatea comuna ce revine fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decit cea de locuinta.

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

2. Structura organizatorica

Conform H.G. nr. 400 din 04.02.2003 – Anexa 2 la normele metodologice

2.1. Adunarea generala

Asociatia de proprietari adopta hotariri 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.

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

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

Asociatia de proprietari poate adopta hotariri, 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, hotaririle 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.

Adunarea generala a asociatiei de proprietari analizeaza principalele aspecte si adopta hotariri 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 decit cu acordul majoritatii membrilor asociatiei de proprietari si, in mod obligatoriu, cu acordul

celor direct afectati din vecinatate, atat pe orizontala, cit si pe verticala;

e) activitatea de administrare a condominiului, respectiv prin persoana fizica atestata 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.

Hotaririle 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.

Pentru adoptarea hotaririlor 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.

2.2.Comitetul executiv

Autoritatea de a stabili directiile privind functionalitatea si administrarea condominiului poate fi delegata de catre asociatia de proprietari catre comitetul executiv al acesteia.

Comitetul executiv va actiona in numele proprietarilor in ceea ce priveste administrarea si functionalitatea condominiului, cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv acestora.

Comitetul executiv se va intruni de cel putin 4 ori pe an. numarul membrilor ce formeaza comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generala a asociatiei de proprietari, dar va fi un numar impar si nu mai mic de 3.

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.

Comitetul executiv va alege vicepresedintele si secretarul, care sunt membri ai comitetului executiv.

Presedintele asociatiei de proprietari va fi si presedintele comitetului executiv

Atributiile comitetului executiv sunt:

a) aduce la indeplinire hotaririle adunarii generale a asociatiei de proprietari, executa bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari si intocmeste proiectul bugetului pentru anul urmator; prezinta dari de seama asupra activitatii desfasurate, precum si propuneri de masuri pentru imbunatatirea acesteia; in situatii exceptionale, hotaraste rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul in curs, in prima adunare generala validindu-se aceasta rectificare; convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari in sedinte extraordinare ori de cite ori este nevoie;

b) raspunde de ingrijirea, pastrarea in bune conditii si supravegherea utilitatilor condominiului, spatiilor comune si instalatiilor. angajarea personalului se face cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, prin negociere;

c) analizeaza oferte si negociaza contracte, in cazul in care administrarea condominiului, partial sau total, va fi asigurata de persoane juridice (societati comerciale, institutii specializate, asociatii);

d) raspunde de incasarea lunara a cotelor de contributie de la proprietari; emite somatii catre restantierii care depasesc termenul de plata; rezolva contestatiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contributie,

e) urmareste, in conditiile legii, recuperarea pagubelor produse asociatiei de proprietari; in cazul persoanelor angajate cu contract individual de munca, sunt aplicabile, in mod corespunzator, dispozitiile codului muncii; in cazul neidentificarii persoanelor vinovate, da dispozitii de reparare din contul asociatiei de proprietari, in conditiile legii;

f) negociaza contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociatiei de proprietari, pentru inchirierea ori intrebuintarea unor elemente sau suprafete din proprietatea comuna. elementele proprietatii comune sunt prevazute in acordul de asociere;

g) propune adunarii generale ca managementul de proprietate si managementul financiar, inclusiv atributiile comisiei de cenzori, sa fie preluate, pe baza de contract, de catre persoane juridice;

h) hotaraste necesitatea efectuarii operatiunilor de verificare si control asupra modului de gestionare a bunurilor asociatiei de proprietari;

i) instiinteaza proprietarii despre necesitatea efectuarii reparatiilor la partile si instalatiile comune ale cladirii (pentru apartamentele sau spatiile proprietate de stat instiintarea va fi facuta institutiei care le are in administrare); avizeaza inceperea, intr-o ordine de prioritati, a lucrarilor de reparatii;

j) da dispozitii de realizare a unui sistem propriu de protejare a bunurilor asociatiei de proprietari, de securitate a cladirii, a proprietatii;

k) propune adunarii generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna functionare si dezvoltare a cladirii, precum si pentru crearea unei ambianțe placute pentru petrecerea timpului liber in cadrul condominiului de catre proprietarii membri ai asociatiei si alte persoane; urmareste completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;

l) imputernicește administratorul pentru a putea efectua verificări privind: situația reparațiilor la instalațiile proprietate comună, înălțarea pierderilor de apă datorate instalațiilor pe verticală sau pe orizontală defecte ori a altor pierderi în instalațiile interioare, care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde există, și, dacă este cazul, în funcție de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzătoare, sugerind, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsecții, dezinsecții, deratizări asupra proprietății individuale și rezolvarea altor probleme;

m) participă la recepția lucrărilor angajate de asociația de proprietari pentru reparații asupra proprietății comune, precum și a altor lucrări;

n) stabilește modul de calcul și de încasare a fondului de rulment, dacă acesta se constituie, și avizează actualizarea acestuia, dacă este cazul;

o) hotărăște asupra managementului financiar al asociației de proprietari (data afișării listei de plată, formatul și caracteristicile listei de plată, locul și programul de încasări și altele asemenea), dacă acesta este asigurat de o persoană fizică; stabilește și supune validării adunării generale a asociației de proprietari sistemul de penalizări pentru neplata cotelor lunare de contribuție și pentru pierderi datorate inexistenței depozitelor bancare rezultate din exercitiul financiar-contabil, ținând cont de nivelul cel mai ridicat permis de legislație; hotărăște condițiile în care se efectuează introducerea la plată a persoanelor care locuiesc clandestin în bloc;

p) hotărăște acționarea în justiție a proprietarilor vinovați de neplata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele neprevăzute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit;

r) hotărăște acționarea în justiție a celor ce se fac vinovați de încălcarea prevederilor contractuale pe care asociația de proprietari le-a angajat, în cazul în care nu se găsesc soluții de rezolvare prin conciliere;

s) asigură condițiile necesare securității și igienei în procesul muncii, precum și măsuri de prevenire și stingere a incendiilor, conform prevederilor legale;

t) supune aprobării adunării generale a asociației de proprietari și transmite hotărârea acesteia cu privire la transformarea suprafețelor apartamentelor în spații cu altă destinație decât cea de locuință sau cu privire la modificarea destinației suprafețelor deja transformate, ținând cont de respectarea de către solicitant a prevederilor statutului și a legilor; anunță furnizorii de servicii dacă în termenul prevăzut de statut proprietarii cu astfel de solicitări nu prezintă asociației dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu acestia. Dacă în urma acestor transformări activitatea ce urmează să se desfășoare implică cheltuieli suplimentare pentru asociație, negociază și încheie, anual, o convenție cu proprietarul/propietarii;

u) hotărăște societatea bancară la care asociația de proprietari îi va deschide unul sau mai multe conturi;

v) propune adunării generale a asociației de proprietari măsuri și soluții cu privire la dezvoltarea condominiului și eficientizarea activității asociației de proprietari, modificări ale statutului, participări cu capital, cumpărări sau închirieri de spații, concesiuni de terenuri, contractări de credite, asigurări și altele asemenea;

x) răspunde tuturor întrebărilor și solicitărilor venite de la proprietari; încurajează și sprijină inițiative personale ale membrilor asociației de proprietari, în scopurile acesteia.

Asociatia de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din functie sau poate rezilia contractul individual de munca ori conventia civila de prestari de servicii, incheiata cu oricine din rindul personalului angajat ori, dupa caz, poate rezilia contractele incheiate cu alte persoane fizice sau juridice, in conditiile legii.

Comitetul executiv lucreaza valabil in prezenta a jumatate plus unu din numarul membrilor sai si adopta hotariri cu cel putin doua treimi din numarul membrilor prezenti.

Discutiile si hotaririle se consemneaza in registrul de procese-verbale, care se pastreaza la presedinte, procesele-verbale semnindu-se de toti membrii comitetului executiv prezenti.

2.3.Presedinte

Conducatorul executiv al asociatiei de proprietari este presedintele. Presedintele este inlocuit de vicepresedinte, care ii va indeplini atributiile, in cazul absentei acestuia sau cind se afla in imposibilitatea de a-i indeplini atributiile.

Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a) verifica respectarea si indeplinirea hotaririlor adoptate de adunarea generala a asociatiei de proprietari si de comitetul executiv, controleaza persoanele care deservesc asociatia de proprietari si propune solutii corespunzatoare pentru indeplinirea sarcinilor acestora; in cazul in care administrarea condominiului este asigurata de persoane juridice, supravegheaza stricta respectare a clauzelor contractuale;

b) reprezinta asociatia de proprietari in incheierea si derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele asociatiei; reprezinta asociatia de proprietari impotriva unor terti, inclusiv in actiunile judecatoresti initiate de asociatie impotriva unui proprietar, membru al asociatiei, care nu si-a indeplinit obligatiile statutare fata de asociatie, sau in procesele initiate de unul dintre proprietari, care contesta o decizie a asociatiei;

c) avizeaza ordinea de prioritati si planul lucrarilor de intretinere si reparatii ale partilor si instalatiilor comune ale condominiului;

d) are drept de semnatura asupra conturilor asociatiei de proprietari;

e) primeste cererile si reclamatii de la proprietari si sesizarile administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

f) convoaca comitetul executiv trimestrial sau ori de cite ori este nevoie;

g) intocmeste ordinea de zi a sedintei comitetului executiv si conduce lucrarile acesteia;

h) elibereaza adeverintele necesare proprietarilor care isi instraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decit cea de locuinta, din care sa rezulte daca acestia i-au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin in cadrul asociatiei de proprietari;

i) semneaza deciziile de imputare, precum si orice alte acte (cereri, actiuni de chemare in judecata, sesizari, reclamatii si altele asemenea) emise de comitetul executiv; semneaza contractele individuale de munca sau conventiile civile de prestari de servicii cu personalul angajat, precum si orice alte contracte incheiate de asociatia de proprietari cu persoane fizice sau juridice;

j) pastreaza si foloseste stampila asociatiei de proprietari.

La asociatiile de proprietari care cuprind pina la 10 proprietari presedintele poate

indeplini si functia de administrator.

2.4.Comisia de cenzori

Adunarea generala a asociatiei de proprietari alege dintre membrii asociatiei de proprietari o comisie de cenzori care va verifica situatia financiara si contabila si va concilia asociatia in ceea ce priveste problemele financiare si statutare.

Numarul membrilor comisiei de cenzori, care va fi impar, dar nu mai mic de 3, si durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari.

Membrii comisiei de cenzori nu pot face parte din comitetul executiv si trebuie sa aiba cunostinte in domeniile financiar, economic si/sau juridic. Comisia de cenzori va alege dintre membrii sai un presedinte.

Mandatul membrilor comisiei de cenzori inceteaza inainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau in cazul imposibilitatii de a-si continua atributiile.

Comisia de cenzori are urmatoarele atributii:

a) verifica indeplinirea conditiilor statutare privind prezenta si votul in adunarile generale ale asociatiei de proprietari;

b) verifica executia bugetara, propunerile pentru proiectul bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul urmator si propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul in curs;

c) efectueaza controlul preventiv pentru platile cu numerar si urmareste depunerile in contul curent al asociatiei de proprietari ale numerarului ce depaseste plafonul de casa, in cazul in care managementul financiar al asociatiei de proprietari este asigurat de o persoana fizica. Viza de control preventiv se acorda de un membru al comisiei de cenzori, in cazul in care asociatia de proprietari nu are o persoana care indeplineste functia de contabil;

d) daca managementul financiar este asigurat de o persoana fizica, verifica, cel putin o data pe semestru, gestiunea asociatiei de proprietari, stabilirea si incasarea cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei, consemnand constatările intr-un registru de procese-verbale, care se pastreaza de presedintele comisiei de cenzori sau de un alt membru stabilit de aceasta;

e) verifica daca registrele asociatiei de proprietari indeplinesc conditiile legale necesare desfasurarii corespunzatoare a managementului financiar;

f) intocmeste, pe baza verificarilor efectuate, si prezinta adunarii generale a asociatiei de proprietari rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunind anual descarcarea de gestiune a comitetului executiv si a celui care asigura managementul condominiului;

g) propune spre aprobare adunarii generale a asociatiei de proprietari sau, dupa caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu masuri necesare desfasurarii managementului financiar; propune recuperarea, in conditiile legii, a pagubelor produse

de personalul ce deserveste asociatia de proprietari sau de membri ai acesteia. Recomanda comitetului executiv sesizarea instantelor de urmarire penala, cind constata savirsirea unor infractiuni prevazute de legislatia financiar-contabila;

h) in cazul in care managementul financiar se hotaraste a fi asigurat de persoane juridice, comisia de cenzori, prin presedinte sau membri delegati, participa la negocierea contractelor respective, stabilind si modalitatile de exercitare a acestuia.

Adunarea generala a asociatiei de proprietari poate hotari transferarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati, pe baza de contract.

2.5. Secretarul comitetului executiv

Secretarul comitetului executiv va pastra si va intocmi procesele-verbale ale sedintelor comitetului executiv si procesele-verbale ale tuturor adunarilor generale ale asociatiei de proprietari.

Secretarul comitetului executiv poate pastra registrele si celelalte acte ale asociatiei de proprietari, potrivit hotaririi comitetului executiv.

2.6. Contabilul Asociatiei de proprietari

Contabilul asociatiei de proprietari raspunde de organizarea si conducerea contabilitatii potrivit legii. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla administratorul poate cumula si functia de contabil.

2.7. Casierul Asociatiei de proprietari

Casierul asociatiei de proprietari 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 administratorul poate cumula si functia de casier.

3. Dizolvarea Asociatiei de proprietari

Conform H.G. nr. 400 din 04.02.2003 – Anexa 2 la normele metodologice

Asociatia de proprietari se va dizolva in situatia in care numarul proprietarilor condominiului scade sub 5 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentantilor acestora, in conditii de maxima urgenta, cind situatia sau cind starea condominiului o impune.

Asociatia de proprietari se va putea dizolva si in urmatoarele cazuri:

a) cind scopul pentru care a fost legal infiintata nu se indeplineste;
b) prin hotarirea adunarii generale a asociatiei de proprietari, adoptata cu votul a cel putin doua treimi din numarul membrilor asociati.

In momentul dizolvarii patrimoniul asociatiei de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociatiei, acesta va fi distribuit proprietarilor proportional cu cotele-parti din proprietatea comuna sau, daca este cazul,

dupa cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociatiei.

Dizolvarea asociatiei de proprietari va fi anuntata la judecatoria sau administratia financiara unde aceasta a fost inregistrata.

4. Patrimoniul Asociatiei de proprietari

Conform H.G. nr. 400 din 04.02.2003 – Anexa 2 la normele metodologice

Patrimoniul asociatiei de proprietari este format din:

- mijloace banesti, in valoare de ... Lei, care pot fi majorate sau reduse in urma deciziei adunarii generale a asociatiei de proprietari, cu respectarea prevederilor legale.

Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin varsarea de lichiditati;

- mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje si mijloace fixe necesare in administrarea proprietatii comune,

Mijloacele banesti ale asociatiei de proprietari sunt alcatuite din fondurile constituite la infiintarea asociatiei, din sumele prevazute si incasate conform listelor lunare de plata a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile asociatiei, care reprezinta contravaloarea facturilor sau actelor de plata, precum si din alte venituri ale asociatiei.

Asociatia de proprietari are unul sau mai multe conturi la unitatea bancara sau la filiala C.E.C. stabilita de comitetul executiv al acesteia.

Fondul de rulment se constituie pe baza hotaririi adunarii generale a asociatiei de proprietari. Necesitatea constituirii acestuia este determinata de modul de intocmire a listei lunare de plata, termenul de plata a cotelor de contributie si sistemul de penalizari al asociatiei de proprietari si al furnizorilor de servicii.

Fondul de rulment se calculeaza pentru fiecare proprietar in functie de numarul de persoane inregistrate in cartea de imobil si de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna, dupa natura serviciului facturat (modul de repartizare a consumurilor aferente facturilor).

Valoarea fondului de rulment trebuie sa fie egala cu suma corespunzatoare acoperirii cheltuielilor lunare, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, dintr-un an calendaristic.

Daca este cazul, in conditii de instabilitate economica, fondul de rulment se actualizeaza periodic prin depunerea de catre fiecare proprietar a unei sume reprezentind diferenta dintre valoarea existenta si cea necesara acoperirii cheltuielilor lunare ale asociatiei de proprietari, corespunzatoare fiecarui proprietar.

Fiecare proprietar va beneficia de propriul fond de rulment pentru acoperirea cheltuielilor curente.

Fondul de rulment constituit se utilizeaza numai pentru plata facturilor curente,

aferente consumurilor lunii anterioare. După plata facturilor curente fondul de rulment se Reintegreste lunar prin incasarea cotelor de contributie afisate pe lista de plata a lunii in curs, avind ca referinta de calcul aceste facturi curente, corespunzatoare consumurilor lunii anterioare.

In perioadele in care valoarea fondului de rulment este mai mare decit volumul cheltuielilor, diferenta devine depozit bancar purtator de dobinda.

Fondul de rulment se incaseaza distinct fata de cota de contributie lunara.

Fondul de rulment se restituie in intregime respectivului proprietar, in momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, urmind ca viitorul proprietar, membru al asociatiei, sa achite fondul de rulment, corespunzator cheltuielilor aferente lui.

Fondul de reparatii se constituie pina la limita maxima aprobata de adunarea generala a asociatiei de proprietari la stabilirea bugetului de venituri si cheltuieli anual, in functie de necesitatile stabilite de comitetul executiv, prin contributia lunara a membrilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna.

Dupa efectuarea reparatiilor, fondul de reparatii se reintegreste lunar prin

contributia fiecarui proprietar, iar sumele ramase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie intr-un depozit bancar, urmind a fi incluse in bugetul anual urmator, potrivit hotaririi adunarii generale a asociatiei de proprietari.

In momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, fondul de reparatii nu se restituie decit in conditiile alineatului precedent, urmand a fi alimentat in continuare de viitorul proprietar.

Fondurile special constituite si alte fonduri au acelasi regim ca si fondul de reparatii.

Mijloacele materiale se compun din: mobilier, unelte, utilaje, materiale pentru curatenie si iluminat, consumabile necesare desfasurarii activitatilor in cadrul asociatiei de proprietari si altele asemenea.

Mijloacele materiale se dobindesc prin cumparare sau prin donatie. Sumele necesare pentru cumpararea mijloacelor materiale, altele decit cele care sunt cuprinse in cheltuielile administrative, se obtin prin contributia proprietarilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna, si se restituie sau se depoziteaza, in masura in care nu au fost cheltuite, conform hotaririi adunarii generale a asociatiei de proprietari.

Patrimoniul asociatiei de proprietari poate proveni si din donatii si sponsorizari.

Apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decit cea de locuinta, cumparate de asociatia de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociatiei.

Gestionarea patrimoniului, precum si activitatea financiar-contabila se exercita fie de membri ai comisiei de cenzori sau alti membri ai asociatiei de proprietari, cu cunostiinte de specialitate si experienta in domeniile economic, financiar si juridic, fie de persoane fizice sau juridice, asociatii ori agenti economici specializati.

Controlul gestiunii patrimoniului, precum si al activitatii financiar-contabile se exercita de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

Patrimoniul asociatiei de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligatii personale ale asociatilor.

III. Managementul Asociației de proprietari

Conform H.G. nr. 400 din 04.02.2003 – Anexa 2 la normele metodologice

Prin managementul asociației de proprietari, managementul condominiului sau administrarea condominiului se înțelege managementul de proprietate (administrarea propriu-zisă a condominiului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației de proprietari) și managementul financiar (contabilitate și casierie).

Activitatea de management al condominiului se asigură fie de persoane fizice angajate cu contracte individuale de muncă sau convenții civile de prestări de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

1. Administratorul

Conform H.G. nr. 400 din 04.02.2003 – Anexa 2 la normele metodologice

Administratorul este persoana fizică, atestată în condițiile prezentelor norme metodologice și care asigură managementul de proprietate (administrarea propriu-zisă a structurii condominiului, instalațiilor și tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau administrarea asociației) și managementul financiar (contabilitate și casierie) de calitate.

Administratorul, persoana fizică, poate fi desemnat dintre membrii asociației de proprietari sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale ori cu experiența necesară în domeniu.

Administratorul, persoana fizică, poate fi angajat și pe funcția de contabil, dacă îndeplinește condițiile prevăzute în statut și în normele metodologice.

Asociația de proprietari angajează administratorul și contabilul, persoane fizice, pe baza de contract individual de muncă sau de convenție civilă de prestări de servicii, care prevede drepturile și obligațiile fiecăreia dintre părți, stabilite prin negociere.

Pentru reparații și pentru alte activități de întreținere administratorul, ținând cont de cost, timp de execuție și calitate, propune comitetului executiv, spre analiză și aprobare, agenți economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legilor existente.

Pentru asigurarea funcționării centralelor termice aparținând asociațiilor de

proprietari sau aflate in administrarea acestora pot fi angajati fochisti si alte persoane, prin contract individual de munca sau prin conventie civila de prestari de servicii, sau poate fi delegat un agent economic specializat, persoana juridica.

Incadrarea personalului cu contract individual de munca se face cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare.

Durata si valoarea contractului individual de munca si a conventiei civile de prestari de servicii, sarcinile, drepturile si obligatiile se stabilesc prin negocieri intre parti, cu respectarea prevederilor legale.

Administratorul, persoana fizica sau juridica, are urmatoarele atributii principale:

❖ . Asigura managementul financiar al asociatiei de proprietari prin:

- a) gestiunea bunurilor si fondurilor banesti;
- b) intocmirea listelor lunare de plata;
- c) incasarea, in locuri specifice, a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociatiei de proprietari;
- d) efectuarea platilor si incasarilor;
- e) sesizarea comitetului executiv in vederea somarii restantierilor si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor, cu penalizarile aferente;
- f) calcularea si incasarea penalizarilor conform sistemului aprobat de adunarea generala a asociatiei de proprietari;
- g) actualizarea, daca este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) intocmirea si pastrarea evidentelor contabile si a registrelor asociatiei de proprietari, specifice managementului financiar;
- i) prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori, a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificari financiar-contabile ale asociatiei de proprietari;
- j) verificarea sau avizarea, daca este cazul, a indexului contoarelor de retea aferente mai multor asociatii de proprietari;
- k) controlul facturarii corecte a consumurilor in functie de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, daca acestea exista si au fost montate in conformitate cu prevederile legale, si in functie de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu exista contorizare la nivel de asociatie de proprietari;
- l) verificarea existentei contractelor intre persoanele juridice, membre ale asociatiei de proprietari si furnizorii de servicii (apa, gaze, energie electrica si termica, salubritate si altele asemenea);
- m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;

❖ Asigura managementul de proprietate al asociatiei de proprietari prin:

- a) urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata contractului; intocmirea fiselor tehnice periodice cu privire la starea cladirii si a instalatiilor acesteia;
- b) raspunderea fata de functionalitatea si integritatea elementelor proprietatii

comune, fata de mijloacele materiale ale asociatiei de proprietari si de utilizarea in bune conditii a acestora;

c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru intretinerea si reparatiile curente ale elementelor proprietatii comune; raspunderea asupra integritatii acestora;

d) instiintarea comitetului executiv si luarea masurilor necesare pentru efectuarea la timp si eficient a lucrarilor de intretinere si reparatii;

e) 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;

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

g) supravegherea executiei lucrarilor de reparatii si de intretinere si participarea la receptia lor, consemnand finalizarea acestora; asigurarea efectuarii de plati corespunzatoare stadiului lucrarii;

h) 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;

i) efectuarea de verificari in vederea inlaturarii defectiunilor aparute la instalatiile de folosinta comuna si a eliminarii pierderilor care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor asociatiei de proprietari (scurgeri de apa si altele asemenea). Daca se constata defectiuni la instalatiile apartinand proprietatii individuale (apartament sau spatiu cu alta destinatie decit cea de locuinta), se instiinteaza proprietarul respectiv asupra obligatiei de a remedia aceste defectiuni;

j) asigurarea cunoaterii si respectarii regulilor de locuit in condominiu;

❖ **Indeplineste orice alte obligatii prevazute de legislatia in vigoare.**

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

Conform H.G. nr.400 din 04.02.2003.

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.

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.

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

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.

Pentru spatiile cu alta destinatie decit 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.

In situatia in care, la notificarea asociatiei de proprietari, proprietarii spatiilor cu alta destinatie decit 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

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.

Daca nu exista contoare de apa la fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decit 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.

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

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.

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.

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.

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.

In cazuri exceptionale, cind 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, tinindu-se seama de dotarea fiecaruia: numarul de becuri si de aparate electrice de uz casnic, masini de calcat si de spalare, aparate de radio, televizoare, frigider 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.

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.

Prin hotarire 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 hotarire 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 decit 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.

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.

Daca nu exista contoare de apa calda menajera la fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decit 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.

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.

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 hotarire 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.

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.

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

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.

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 predareprimire si contractul de schimb sau contractul de donatie.

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

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

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 legale.

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 legale.

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 decit 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.

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 decit 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 legale.

Cheltuielile privind consumurile de apa, canalizare, apa calda menajera, gaze naturale, aferente proprietatii comune, se repartizeaza proportional cu cota-parte 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 legale avand la baza contracte incheiate cu furnizorii acestor utilitati.

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 legale

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 recalculat conform prevederilor legal

C. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici si de alta natura

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

Cheltuielile pentru incalzirea centrala asigurata prin centrale termice proprii sau aflate in exploatarea directa a asociatiei de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia pina 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.

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

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.

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.

Daca proprietarul unui apartament sau al unui spatiu cu alta destinatie decit 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 aceluiasi proces verbal de constatare emis de comitetul executiv. Hotarirea definitiva privind modul de calcul al cheltuielilor de incalzire in noile conditii se adopta de adunarea generala a asociatiei de proprietari.

Suprafata echivalenta termic a tuturor corpurilor de incalzire apartinand fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decit 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 incepind din iarna 2003/2004, daca sunt intrunite conditiile tehnice necesare.

Cheltuielile pentru lucrarile de intretinere, reparatii si inlocuiri la antenele collective de televiziune se repartizeaza in raport cu numarul prizelor de televizoare aflate in locuinte si in spatiile cu alta destinatie decit 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 decit cea de locuinta existente in cladire, bloc, condominiu.

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.

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 considerindu-se ca fiind aferenta incalzirii.

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

IV. Drepturile si obligatiile proprietarilor

Conform H.G. nr. 400 din 04.02.2003 – anexa 2 la normele metodologice

❖ Drepturile proprietarilor

Fiecare proprietar, indiferent daca face parte sau nu din asociatia de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din condominiu in conditiile stabilite de lege, de regulamente ale autoritatilor in drept, dar nici un proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel incit sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul statut.

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate instraina, in deplina libertate, proprietatea imobiliara pe care o detine in cadrul condominiului.

Membrii asociatiei de proprietari au si urmatoarele drepturi:

a) sa participe cu vot deliberativ la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa aleaga si sa fie alesi in structura organizatorica a asociatiei. pentru a beneficia de acest drept, persoana in cauza trebuie sa posede capacitate juridica deplina. minorii si persoanele puse sub interdictie nu pot fi alei in organele de conducere sau de control ale asociatiei de proprietari;

b) sa solicite si sa primeasca, ori de cite ori este necesar si motivat, explicatii cu privire la calculul cotei de contributie afisat pe lista de plata si sa conteste, in scris, la comitetul executiv al asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei,

cuantumul stabilit al acestei cote, iar in cazul in care contestatia a fost respinsa, sa se adreseze adunarii generale; contestatia nu suspenda plata contributiei, dar determina, in cazul aprobarii, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioara, in cadrul comitetului executiv sau al adunarii generale a asociatiei de proprietari;

c) daca o decizie a asociatiei de proprietari este contrara statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natura sa produca daune considerabile unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate actiona in justitie valabilitatea respectivei decizii, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia;

d) sa solicite, in baza unei cereri catre presedintele asociatiei de proprietari, diminuarea temporara a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei (reducerea cheltuielilor de intretinere, dar nu si a cheltuielilor comune), daca lipsa din apartament este de cel putin 15 zile calendaristice pe luna;

e) sa puna intrebari si sa solicite explicatii comitetului executiv, referitoare la activitatea asociatiei de proprietari;

f) sa beneficieze, cind este cazul, de toate facilitatile rezultate in urma activitatilor desfasurate de asociatia de proprietari, in functie de cota-parte de proprietate i de gradul de implicare;

g) sa participe la activitatile lucrative ale asociatiei, benevol, in functie de capacitatile profesionale;

h) sa beneficieze de garantii morale i materiale, stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari, pentru initiative personale, finalizate, in folosul asociatiei de proprietari;

i) sa prezinte spre rezolvare probleme specifice asociatiei de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi solutionate pe cale obisnuita, si sa participe activ la actiunea de solutionare.

❖ **Obligatiile proprietarilor**

Fiecare proprietar este obligat sa isi mentina proprietatea imobiliara (proprietatea individuala si cota-parte de proprietate comuna indiviza aferenta acesteia) in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii.

Proprietarii de apartamente si spatii cu alta destinatie decit cea de locuinta sunt obligati sa plateasca cotele de intretinere obisnuite sau speciale catre asociatia de proprietari, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale cladirii.

Proprietarii din condominiu, indiferent daca fac parte sau nu din asociatia de proprietari, sunt obligati:

a) sa plateasca in avans cota ce le revine din bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari;

b) sa anunte, in scris, numele persoanelor care locuiesc temporar, venite in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti in timpul zilei, de minimum 15 zile pe luna;

c) sa semnaleze in timp util orice problema care apare la instalatiile de folosinta comuna;

d) sa respecte regulamentul intern al asociatiei de proprietari cu privire la normele de convietuire sociala in cadrul condominiului, sa anunte comitetul executiv al asociatiei de proprietari despre intentia de a schimba destinatia proprietatii individuale, cerind acordul in scris, si sa prezinte, in copie, toate documentele necesare desfasurarii

activitatilor propuse (contracte, avize si altele asemenea), in termen de 30 de zile lucratoare de la obtinerea acordului;

e) sa nu schimbe aspectul proprietatii comune fara acceptul scris al comitetului executiv al asociatiei de proprietari;

f) sa accepte accesul in spatiul sau, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociatiei de proprietari, atunci cind este necesar sa se repare sau sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai prin spatiul respectiv. reprezentantul asociatiei de proprietari va fi insotit de persoana care va repara defectiunea si de cel putin un martor din cadrul asociatiei de proprietari. fac exceptie cazurile de maxima urgenta, cind nu este necesar nici un preaviz;

g) in conditii de neparticipare la luarea deciziilor si la desfasurarea activitatilor in cadrul asociatiei de proprietari, sa nu aduca prejudicii morale celorlalti proprietari asociati sau celor care desfasoara activitati pentru asociatie;

h) sa incheie cu asociatia de proprietari contracte de inchiriere, pe care le negociaza cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafete din proprietatea comuna folosita in interes personal.

Proprietarii, membri ai asociatiei de proprietari, au urmatoarele obligatii:

a) sa respecte statutul asociatiei de proprietari;

b) sa se supuna hotaririlor adunarii generale a asociatiei de proprietari;

c) sa participe la adunarile generale ale asociatiei de proprietari;

d) sa respecte orice angajament facut fata de asociatia de proprietari;

e) sa nu aduca prejudicii materiale asociatiei de proprietari;

f) sa participe, atunci cind este solicitat, la actiuni deosebite, de maxima urgenta, corespunzatoare scopurilor asociatiei de proprietari;

g) sa se conformeze obligatiilor proprietarilor din condominiu, prevazute mai sus.

Daca proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decit cea de locuinta sau orice alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau altei proprietati individuale, trebuie sa realizeze reparatiile necesare ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

In cazul spatiilor cu alta destinatie decit cea de locuinta, respectiv al apartamentelor, cu mai mult de un proprietar, relatiile de coproprietate dintre proprietari vor fi reglementate in conformitate cu prevederile codului civil.

Zidurile dintre apartamentele alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului, pot fi reamplasate, prin acord intre proprietarii apartamentelor sau spatiilor respective si cu intiintarea asociatiei de proprietari, in conditiile legii.

Zidurile dintre apartamente si proprietatea comuna, care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

Daca unul dintre proprietari impiedica, cu buna stiinta si sub orice forma, folosirea normala a condominiului, creind prejudicii celorlalti proprietari, dupa caz, masurile pentru folosirea normala a condominiului se vor hotari pe cale judecatoreasca, la solicitarea asociatiei de proprietari.

Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament ori spatiu cu alta destinatie decit cea de locuinta are obligatia sa se conformeze regulilor statutului asociatiei de proprietari, precum si regulilor, regulamentelor, hotaririlor si rezolutiilor

adoptate legal de asociatia de proprietari.