

LEGE Nr. 230 din 6 iulie 2007

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

EMITENT: PARLAMENTUL ROMÂNIEI

PUBLICATA ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 490 din 23 iulie 2007

Parlamentul României adopta prezenta lege.

CAP. 1

Dispoziții generale, definiții

ART. 1

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

ART. 2

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

ART. 3

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

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

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

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

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

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

f) proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului - persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

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

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

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

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

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

CAP. 2

Înfiintarea si înregistrarea asociatiei de proprietari

ART. 4

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

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

ART. 5

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

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

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

ART. 6

(1) Cererea pentru dobândirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari împreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii generale de constituire se depun si se înregistreaza la organul financiar local în a carui raza teritoriala se afla cladirea.

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

(3) Acordul de asociere trebuie sa contina:

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

b) numele si prenumele tuturor proprietarilor;

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

d) enumerarea si descrierea partilor aflate în proprietate comuna;

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

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

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

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

ART. 7

Înscrierea ulterioara în asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea generala de constituire se face la cererea scrisa a acestora, fara alte formalitati.

ART. 8

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

(2) Orice modificare sau completare se înregistreaza la judecatoria care a emis încheierea judecatoreasca de înfiintare, fara alte formalitati.

CAP. 3

Drepturile si obligatiile proprietarilor

ART. 9

Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au dreptul sa participe, cu drept de vot, la adunarea generala a proprietarilor, sa își înscrie candidatura, sa candideze, sa aleaga si sa fie alesi în structura organizatorica a asociatiei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauza trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu.

ART. 10

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

ART. 11

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

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

ART. 12

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

ART. 13

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

ART. 14

Proprietarul este obligat sa mentina proprietatea sa individuala, apartament sau spatiu cu alta destinatie decât aceea de locuinta, în stare buna, pe propria cheltuiala. Niciun

proprietar nu poate încalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala a celorlalti proprietari din condominiu.

ART. 15

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

ART. 16

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

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

ART. 17

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

ART. 18

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

ART. 19

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

ART. 20

(1) Proprietarii care își înstraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decât aceea de locuinta sunt obligati ca la întocmirea formelor de înstrainare sa faca dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari.

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

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

CAP. 4

Organizarea si functionarea asociatiei de proprietari

ART. 21

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

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

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

ART. 22

(1) Deponentul garantiei mentionate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusa drept garantie si nici de dobânda aferenta, decât dupa îndeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii: aprobarea descarcarii de gestiune privind exercitiul financiar precedent de catre adunarea generala a membrilor asociatiei de proprietari, precum si încetarea efectelor delegatiei mentionate la art. 21.

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

ART. 23

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

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

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

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

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

ART. 24

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

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

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

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

ART. 25

(1) Pentru adoptarea hotarârilor în adunarea generala a asociatiei de proprietari, se vor avea în vedere urmatoarele:

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

b) pentru hotarârile cu privire la stabilirea fondurilor de investitii pentru consolidare, reabilitare si modernizare, votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna;

c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generala de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o împuternicire scrisa si semnata de catre proprietarul în numele caruia voteaza;

d) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta unul sau mai multi membri absenti, daca prezinta împuternicire semnata de catre proprietarii în numele carora voteaza;

e) în cazul unui vot paritar, votul presedintelui asociatiei de proprietari este decisiv.

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

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

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

ART. 26

Daca o hotarâre a adunarii generale este contrara legii, statutului sau acordului de asociere a asociatiei de proprietari ori este de natura sa produca daune intereselor proprietarilor, acestia pot ataca în justitie respectiva hotarâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Actionarea în justitie nu întrerupe executarea hotarârii decât în cazul în care instanta dispune suspendarea acesteia.

ART. 27

Adunarea generala a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

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

b) adopta, modifica sau revoca hotărâri;

c) adopta și modifica bugetele de venituri și cheltuieli;

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

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

ART. 28

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

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

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

ART. 29

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

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

ART. 30

(1) Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) stabileste sistemul propriu de penalizari ale asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizeaza documentele asociatiei de proprietari;

l) asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;

m) asigura urmarirea comportarii în timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;

n) gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;

o) exercita alte atributii care i-au fost conferite prin hotarârile adunarii generale.

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

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

ART. 31

(1) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia în derularea contractelor si își asuma obligatii în numele acesteia. El reprezinta asociatia de proprietari în relatiile cu tertii, inclusiv în actiunile initiate de asociatie împotriva unui proprietar care nu si-a îndeplinit obligatiile fata de asociatie sau în procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarâre a adunarii generale a proprietarilor.

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

ART. 32

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

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

ART. 33

(1) Cenzorul sau comisia de cenzori a asociatiei de proprietari are, în principal, urmatoarele atributii:

a) verifica legalitatea actelor si documentelor, a hotarârilor, deciziilor, regulilor si regulamentelor;

b) verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli;

c) verifica gestiunea financiar-contabila;

d) cel puțin o data pe an, întocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunând masuri.

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

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

ART. 34

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

(2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

CAP. 5

Administrarea în asociația de proprietari

ART. 35

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

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

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

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

(5) De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi banesti membrilor asociației de proprietari care desfasoara activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

ART. 36

Administratorul, persoana fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții:

- a) prestarea serviciilor în mod profesional;
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor banesti;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenesti ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenesti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;
- f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege.

ART. 37

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

ART. 38

Pentru protejarea intereselor proprietarilor si ale asociatiei de proprietari împotriva riscurilor aferente activitatii de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polite de asigurare de raspundere civila profesionala. Asigurarea de raspundere civila profesionala nu acopera riscurile cu privire la fraudă, înselaciune, deturnare de fonduri înfaptuite cu buna-stiinta. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

ART. 39

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

ART. 40

Asociatia de proprietari are obligatia sa ia masuri cu privire la îmbunatatirea confortului termic al cladirii.

ART. 41

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

ART. 42

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

ART. 43

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

ART. 44

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comuna, asociatia de proprietari, în numele proprietarilor asociati, poate încheia polite de asigurare.

CAP. 6

Cheltuielile asociatiei de proprietari

ART. 45

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

(2) Înainte de începutul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza, comitetul executiv va pregăti si va prezenta proprietarilor în adunarea generala un buget

anual de venituri si cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizarii si functionarii acesteia.

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

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

ART. 46

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

ART. 47

Cheltuielile asociatiei de proprietari sunt urmatoarele:

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

ART. 48

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

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

ART. 49

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

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

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de întârziere vor face obiectul fondului de penalitati al asociatiei de proprietari si se vor utiliza numai pentru plata penalizarilor

impuse asociatiei de proprietari de catre terti si pentru cheltuieli cu reparatiile asupra proprietatii comune sau alte cheltuieli de natura administrativa.

ART. 50

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

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

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

ART. 51

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

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

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

CAP. 7

Raportul dintre administratia publica locala si centrala si asociatiile de proprietari

ART. 52

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

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

ART. 53

(1) Compartimentele specializate înfiintate în cadrul autoritatii publice locale îndruma si sprijina proprietarii pentru a se constitui în asociatii de proprietari.

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

ART. 54

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

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

ART. 55

Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, exercita controlul asupra activitatii

financiar-contabile din cadrul asociatiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari.

CAP. 8

Sanctiuni

ART. 56

(1) Constituie contraventii urmatoarele fapte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 57

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

CAP. 9

Dispozitii tranzitorii si finale

ART. 58

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

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

ART. 59

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

ART. 60

Prezenta lege intra în vigoare la 30 de zile de la data publicarii în Monitorul Oficial al României, Partea I.

ART. 61

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

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

PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR

BOGDAN OLTEANU

PRESEDINTELE SENATULUI

NICOLAE VACAROIU

Bucuresti, 6 iulie 2007.

Nr. 230.
