

Sinteza a Legii nr. 196/2018 - Lege privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor

Legea 196/2018 - Lege privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor a fost publicata in Monitorul Oficial din data 30.07.2018 si a intrat in vigoare la data 28.09.2018.

Legea aduce de principiu fie mici modificari, fie precizari sau reformulari mai clare ale acelorasi prevederi.

În prezentarea de mai jos se găsește o selectie de articole care produc cele mai notabile modificari. Pentru o intelegere completa a legii se recomandă lecturarea intregii legi a asociatiilor de proprietari.

Regulamentul condominiului

Art. 22. - (1) Proprietarii din condominii trebuie sa adopte un document scris cu privire la regulile si conditiile de folosinta a partilor comune ale condominiului si normele de conduita si buna vecinatate dintre proprietari, numit regulament al condominiului.

(2) Regulamentul condominiului se initiaza de catre presedintele asociatiei sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari, se dezbate si se adopta in adunarea generala a asociatiei de proprietari cu acordul majoritatii proprietarilor din condominiu si este adus la cunostinta, prin afisare la avizier sau prin inmanarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, in termen de 7 zile de la adoptare.

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

(4) Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restrictie exercitarii drepturilor proprietarilor in afara celor care sunt justificate prin destinatia imobilului, asa cum este prevazuta in proiectul tehnic si cartea tehnica a constructiei.

(5) Toti proprietarii, precum si chirasii din condominiu sau persoanele care sunt gazduite pe perioada determinata in condominiu sunt obligati sa respecte regulamentul condominiului. Responsabilitatea informarii chirasilor si a persoanelor care tranziteaza condominiu referitor la prevederile regulamentului condominiului apartine proprietarului.

(6) In cazul nerespectarii regulamentului condominiului de catre unul dintre proprietari sau chiriasi, ceilalti proprietari pot sesiza presedintele si/sau comitetul executiv al asociatiei de proprietari cu privire la aceste nereguli.

Obligatiile proprietarilor din condominii

Art. 30. - (1) Proprietarii din condominii au obligatia sa notifice presedintelui orice schimbare intervenita in structura si numarul membrilor familiei prin deces, casatorii sau nasteri, persoanele luate in spatiu, precum si locatarii/comodatarii ca urmare a inchirierii sau a imprumutarii locuintei.

(2) Notificarea prevazuta la alin. (1) se face in scris in termen de 10 zile de la schimbarea intervenita, de la luarea in spatiu, respectiv de la semnarea contractului de inchiriere/comodat.

(3) In conditiile prezentei legi si cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare privind calitatea in constructii, proprietarul este obligat sa mentina proprietatea sa individuala, locuinta sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in stare buna din punct de vedere tehnic si functional, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar, chiras sau angajat al asociatiei de proprietari nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala a celorlalti proprietari din condominiu si nu poate afecta functionarea normala si intretinerea condominiului.

(4) In cadrul proprietatii individuale, proprietarul are obligatia sa pastreze si sa intretina in stare de functionare si siguranta spatiile interioare, echipamentele si instalatiile din dotarea tehnica a proprietatii individuale, respectiv instalatiile sanitare, de incalzire, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, apa, precum si altele de aceasta natura, pe cheltuiala sa, astfel incat sa nu aduca prejudicii celorlalti proprietari din condominiu.

(5) Daca proprietarul unei locuinte ori al unui spatiu cu alta destinatie provoaca daune oricarei parti din

proprietatea comuna sau din proprietatea individuala a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligatia sa repare stricaciunile sau sa suporte cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

Art. 31. - (1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, proprietarul este obligat sa permita accesul presedintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului si al unei persoane calificate in realizarea lucrarilor de constructii/reparatii, dupa caz, in proprietatea sa individuala, atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuala. Fac exceptie cazurile de urgenta cand termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(2) In cazul in care proprietarul nu permite accesul in proprietatea sa, in conformitate cu prevederile alin. (1), acesta raspunde civil si penal, dupa caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectati, in conditiile legii.

(3) Proprietarii din condominiu care sufera un prejudiciu ca urmare a executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) sunt despagubiti de catre asociatia de proprietari, din fondul de reparatii.

(4) In cazul in care prejudiciul este cauzat de catre executantul lucrarilor de interventie, persoana fizica/juridica, despagubirea va fi recuperata de la acesta, in conditiile legii.

(5) Lucrarile de interventie la elementele componente ale proprietatii comune, efectuate in baza alin. (1), se executa in conditii stabilite de comun acord si consemnate printr-un acord semnat de catre proprietar si asociatia de proprietari.

(6) In situatia in care, pe parcursul executarii lucrarilor de interventie in baza prevederilor alin. (1), se afecteaza in orice mod proprietatea individuala, cheltuielile necesare pentru aducerea la starea tehnica initiala a acestora se suporta in conditiile alin. (3) si/sau (4), dupa caz.

Art. 32. - (1) Proprietarii sunt obligati sa ia masuri pentru consolidarea si modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalatiilor si dotarilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuala, reabilitarea termica in scopul cresterii performantei energetice, precum si reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei condominiului pentru cresterea calitatii arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, in conditiile mentinerii aspectului armonios si unitar al intregului condominiu, indiferent de natura interventiilor.

(2) In cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fatadei se face numai in mod unitar pe intreg condominiul, indiferent de numarul asociatiilor de proprietari constituite pe scari sau tronsoane, in baza unei documentatii tehnice elaborate in conditiile legii, de catre arhitecti cu drept de semnatura si cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, regimul monumentelor istorice si al zonelor protejate, reabilitare termica pentru cresterea performantei energetice a cladirilor si reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei acestora pentru cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor.

(3) Inainte de modificarea aspectului fatadei condominiului, presedintele asociatiei de proprietari solicita, in scris, autoritatii administratiei publice locale toate informatiile si restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de interventie aferente zonelor de interventie prioritara stabilite in cadrul programelor multianuale privind cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor.

(4) In cazul condominiilor cu mai multe tronsoane sau scari legate structural, lucrarile de consolidare sau modernizare, reabilitare termica si structural-arhitecturala se vor realiza in mod unitar pentru intregul ansamblu, cu respectarea intocmai a caracterului arhitectural al condominiului si a caracterului ambiental al ansamblului/zonei de amplasament.

(5) Proprietarii constructiilor, persoane fizice sau juridice, si asociatiile de proprietari, precum si persoanele juridice care au in administrare constructii incadrate in clasele de risc seismic si/sau afectate de seisme sunt obligati sa ia masurile prevazute de lege pentru reducerea riscului seismic al constructiilor.

Art. 33. - (1) Proprietarii din condominii care isi instraineaza locuintele sau spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta sunt obligati ca la intocmirea actelor de instrainare sa faca dovada platii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si a utilitatilor publice.

(2) Notarii publici vor autentifica actele de instrainare a unitatilor de proprietate imobiliara din condominii numai daca este indeplinita una din urmatoarele conditii:

a) proprietarul prezinta o adeverinta din partea asociatiei de proprietari, care reprezinta dovada achitarii pana la acea data a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, iar in cazul neachitarii integrale, mentionarea cuantumului debitelor existente la acea data. Adeverinta va avea numar de

inregistrare din evidentele asociatiei, data eliberarii si termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverinta se prezinta notarului public de catre instrainator, in original, cu semnatura olografa a administratorului asociatiei de proprietari si a presedintelui, cu precizarea numelui si prenumelui acestora si cu stampila asociatiei de proprietari. Prin exceptie, semnatura oricarui dintre acestia este suficienta, caz in care in cuprinsul adeverintei se va mentiona motivul lipsei celei de-a doua semnaturi. In situatia in care condominiul nu are constituita asociatie de proprietari sau, desi constituita, aceasta nu are presedinte si administrator in functie sau plata cotelor de contributie la cheltuielile comune ale asociatiei de proprietari sau/si pentru utilitatile publice se face printr-o alta modalitate agreeata de proprietarii condominiului, instrainatorul va da o declaratie pe propria raspundere cu privire la acest aspect, declaratie care va fi mentionata in cuprinsul actului notarial de instrainare, si va prezenta notarului public copia ultimei facturi impreuna cu dovada achitarii utilitatilor publice si/sau a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si/sau cuantumul debitelor acestora de la acea data. Factura prezentata nu poate fi pentru o perioada anterioara mai mare de 2 luni;

b) in cazul existentei unor datorii catre asociatia de proprietari sau catre furnizorii de utilitati publice in cazul facturarii individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de instrainare daca dobanditorul accepta expres ca va prelua in intregime toate debitele instrainatorului catre asociatia de proprietari, precum si toate debitele catre toti furnizorii de utilitati publice.

(3) Dispozitiile alin. (2) se aplica in mod corespunzator si la pronuntarea unei hotarari judecatoresti care tine loc de act de instrainare, prin care se instraineaza locuintele sau spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta dintr-un condominiu.

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

(5) La instrainarea proprietatii, proprietarul este obligat sa transmita catre dobanditor orice documente pe care le detine si care pot avea consecinte asupra drepturilor si obligatiilor privitoare la proprietatea care este instrainata, inclusiv certificatul de performanta energetica aferent acesteia, intocmit in conditiile legii. In actul de instrainare partile vor declara in mod corespunzator despre indeplinirea acestor obligatii.

(6) La incheierea actului autentic sau, dupa caz, la pronuntarea hotararii judecatoresti ori a incheierii actului de adjudecare, notarul public sau, dupa caz, instanta de judecata ori executorul judecatoresc va mentiona in act ca noului proprietar ii revine obligatia sa prezinte presedintelui asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile lucratoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informatiile necesare, conform actelor de proprietate, in vederea calculului cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari pentru respectiva locuinta sau pentru spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, si datele de contact ale proprietarului.

(7) In cazul inchirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitatie, precum si in cazul unor contracte de comodat pentru spatiile din condominiu, obligatia de plata a cotelor de intretinere revine proprietarului, acesta recuperand de la beneficiarii dreptului de folosinta a spatiilor respective contravaloarea acestora, in conditiile stabilite prin contractul de inchiriere/constituire/comodat.

(8) La solicitarea oricarui proprietar, presedintele si/sau administratorul sunt/este obligati/obligat sa elibereze adeverinta prevazuta la alin. (2) lit. a) care sa dovedeasca achitarea la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari sau existenta unor datorii catre asociatia de proprietari sau catre furnizorii de utilitati publice, dupa caz, in termen de 3 zile lucratoare de la primirea solicitarii acesteia.

(9) Presedintele sau administratorul asociatiei de proprietari are obligatia solicitarii notarii in cartea funciara a debitelor mai vechi de 3 luni si care depasesc valoarea salariului de baza minim brut pe tara garantat in plata. Birourile de cadastru si publicitate imobiliara vor proceda la notarea acestor debite in cartea funciara a locuintelor sau spatiilor cu alta destinatie.

(10) Notarea in cartea funciara a debitelor prevazute la alin. (9) este scutita de plata taxei de timbru.

Constituie părți comune:

Art. 35. - (1) In cazul cladirilor cu mai multe locuinte sau spatii cu alta destinatie si in cazul cladirilor multietajate constituie parti comune din condominiu, daca actele de proprietate nu prevad altfel, urmatoarele:

- a) terenul pe care se afla cladirea, compus atat din suprafata construita, cat si din cea neconstruita necesara, potrivit naturii sau destinatiei constructiei, pentru a asigura exploatarea normala a acesteia;
- b) fundatia, curtile, gradinile, caile de acces;
- c) cladirea propriu-zisa, elementele de echipament comun, inclusiv partile de canalizare aferente, care traverseaza proprietatile private;
- d) corpurile de cladiri destinate serviciilor comune;
- e) locurile de trecere, scarile si casa scarilor si coridoarele; peretii perimetrali si despartitori dintre proprietati si/sau spatiile comune; subsolul; cosurile de fum; holurile; instalatiile de apa si canalizare,

electrice, de telecomunicatii, de incalzire si de gaze de la bransament/racord pana la punctul de distributie catre partile aflate in proprietate individuala; canalele pluviale; paratrasnetele; antenele colective; podul; pivnitele, boxele, spalatoria, uscatoria; ascensorul; interfonul - partea de instalatie de pe proprietatea comuna; rezervoarele de apa; centrala termica proprie a cladirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deseurilor menajere; structura, structura de rezistenta; fatadele; acoperisul; terasele;

f)alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau vointei partilor, sunt in folosinta comuna.

Art. 40. - (1) Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, prezente in proiectul initial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv si cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii.

(2) Odata cu acordul mentionat la alin. (1), proprietarii direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii si proprietarul care solicita acordul pentru schimbarea destinatiei locuintei sau spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta semneaza si o conventie cu privire la declararea activitatii care se va desfasura in spatiul respectiv, precum si numarul de persoane in functie de care vor fi calculate cheltuielile pe numar de persoane.

(3) O copie a conventiei prevazute la alin. (2) se inmaneaza presedintelui asociatiei de proprietari in vederea anexarii acesteia la acordul de asociere.

(4) Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari sunt obligatorii de la data afisarii acestora la loc vizibil, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenti la adunarea generala, precum si pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari.

d)proprietarul, membru al asociatiei, poate fi reprezentat in adunarea generala de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarul in numele caruia voteaza;

e)un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, daca prezinta imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarii in numele carora voteaza. O copie a imputernicirii se ataseaza procesului-verbal al sedintei;

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

Art. 51. - Adunarea generala a asociatiei de proprietari hotaraste, cu acordul a doua treimi din numarul total al proprietarilor din condominiu, asupra oricarei actiuni vizand modernizarea condominiului, cum ar fi transformarea unuia sau mai multor elemente de echipament existent apartinand imobilului respectiv, adaugarea de elemente noi, amenajarea corpurilor de cladiri destinate folosintei comune sau crearea unor astfel de corpuri, cu conditia ca ea sa fie conforma destinatiei condominiului, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Art. 57. - Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a)in baza mandatului acordat de adunarea generala reprezinta asociatia de proprietari in relatiile cu tertii, inclusiv in actiunile in instanta;

b)semneaza documentele asociatiei de proprietari;

c)supravegheaza si urmareste corecta punere in aplicare a hotararilor adunarii generale, respectarea prevederilor statutului si acordului de asociere, precum si aplicarea deciziilor comitetului executiv;

d)aduce la cunostinta proprietarilor prevederile statutului si regulamentului condominiului;

e)raspunde in scris la sesizarile si contestatiile scrise ale proprietarilor din condominiu in termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;

f)gestioneaza modul de indeplinire a obligatiilor ce revin asociatiei de proprietari in raport cu autoritatile publice;

g)prezinta, spre verificare la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociatiei, oferind toate

informatiile solicitate;

h) poate propune, in scris, comitetului executiv sau adunarii generale, dupa caz, masuri impotriva celor care nu respecta regulamentul condominiului, hotararile si deciziile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale si statutare;

i) intocmeste si actualizeaza cartea de imobil, in conformitate cu legislatia in vigoare;

j) pastreaza si asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei, precum si a celorlalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari;

k) intocmeste tabelul convocator si afisul pentru avizier pentru adunarile generale si asigura semnarea acestuia de catre proprietari;

l) asigura informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunarilor generale, cu 10 zile inainte de data stabilita pentru aceasta;

m) afiseaza programul de incasari si datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv si ale membrilor comisiei de cenzori ori, dupa caz, ale cenzorului;

n) afiseaza la avizier hotararile adunarii generale si ale sedintelor comitetului executiv in termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;

o) in cazul modificarii cadrului legislativ privind asociatiile de proprietari, presedintele convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari pentru modificarea conforma a statutului asociatiei;

p) informeaza proprietarii din condominiu cu privire la toate restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informatiilor furnizate de autoritatile administratiei publice locale;

q) conduce sedintele adunarilor generale si ale comitetului executiv;

r) afiseaza la avizier lista contractelor asociatiei de proprietari cu furnizorii de utilitati publice, cu administratorul si cu personalul angajat sau contractual al asociatiei;

s) afiseaza la avizier lista si datele de contact ale institutiilor cu atributii de inspectie si control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociatiei de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asociatiei.

Art. 58. - (1) Presedintele asociatiei de proprietari si membrii comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, consemnata in procesul-verbal.

(2) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin sau pentru depasirea atributiilor legale si statutare, presedintele asociatiei de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, dupa caz, cenzorul raspund personal sau solidar pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor sau tertilor, dupa caz.

Art. 63. - (1) Administrarea, exploatarea, intretinerea, repararea, reabilitarea si/sau modernizarea, dupa caz, a proprietatii comune aferente condominiului sunt in sarcina asociatiei de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activitati reprezinta cheltuieli comune.

Art. 64, al.(10) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii si poate fi reinnoit in aceleasi conditii in care a fost emis.

(9) Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotarari judecatoresti definitive, in cazul in care instantele judecatoresti competente au stabilit existenta unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art. 68. - Pentru protejarea intereselor proprietarilor si ale asociatiei de proprietari impotriva riscurilor aferente activitatii de administrare intr-un condominiu, administratorii, la solicitarea asociatiilor de proprietari, sunt obligati sa incheie, pe cheltuiala proprie, polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

Pentru persoanele fizice care doresc să obțină pentru prima oară atestat de administrator:

(5) La propunerea compartimentelor specializate in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari din cadrul autoritatii administratiei publice locale, primarul, in baza unei hotarari a consiliului local, atesta persoanele fizice in vederea dobandirii calitatii de administrator de condominii.

(6) Atestatul prevazut la alin. (5) se emite in baza urmatoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesionala pentru ocupatia de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);

- b) cazierul judiciar care sa ateste ca nu a suferit nicio condamnare, prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva, pentru o infractiune de natura economico-financiara;
- c) cazierul fiscal

Art. 66. - (1) Administratorul are, in principal, urmatoarele atributii:

- a) administreaza imobilul, propune si supravegheaza lucrari avand ca scop conservarea si intretinerea acestuia;
 - b) supravegheaza atat lucrarile care privesc administrarea, cat si personalul angajat;
 - c) in caz de urgenta, cu acordul comitetului executiv, initiaza executarea tuturor lucrarilor necesare protejarii imobilului;
 - d) presteaza serviciile prevazute in contractul de administrare cu responsabilitate si in mod profesional;
 - e) executa dispozitiile prevazute in hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari, in conformitate cu prezenta lege, regulamentul condominiului si conform contractului de administrare;
 - f) organizeaza si conduce contabilitatea in partida simpla si activitatea de casierie;
 - g) gestioneaza, separat pentru fiecare asociatie, bunurile materiale si fondurile banesti ale asociatiei, conform hotararilor adunarii generale si deciziilor comitetului executiv;
 - h) propune, cel tarziu pana la sfarsitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale si prognoze pe termen mediu in care trebuie sa includa sumele achitate, lucrarile de intretinere si lucrarile de reabilitare si imbunatatire, sumele necesare din fondurile asociatiei, alte cheltuieli previzibile si o estimare generala a cheltuielilor asociatiei de proprietari;
 - i) efectueaza formalitatile necesare in angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea condominiului, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;
 - j) asigura gestionarea condominiului conform hotararilor adunarii generale si deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
 - k) are obligatia prezentarii tuturor datelor, documentelor si informatiilor privind continutul si respectarea contractului de administrare, precum si a acordurilor de plata in rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestatilor convenite, la solicitarea oricarui proprietar;
 - l) gestioneaza, conform hotararilor adunarii generale sau comitetului executiv, fondul de rulment si fondul de reparatii constituite** la dispozitia asociatiei de proprietari, precum si alte fonduri constituite de catre aceasta;
 - m) calculeaza, intocmeste, supune verificarii cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobarii comitetului executiv si afiseaza la avizier lista lunara a cheltuielilor de intretinere, intocmita conform reglementarilor in vigoare, in termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;
 - n) intocmeste lunar si depune semestrial la compartimentul specializat in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari pe a carei raza teritoriala se afla condominiul situatia soldurilor elementelor de activ si pasiv;
 - o) afiseaza lunar, la avizier, lista de venituri si cheltuieli ale asociatiei, care cuprinde inclusiv veniturile obtinute din exploatarea proprietatii comune;
 - p) asigura, prin controale periodice, **respectarea normelor generale de aparare impotriva incendiilor la utilizarea partilor comune**, functionalitatea permanenta, la gabaritele proiectate, **a cailor de evacuare in caz de incendiu si a celor de acces, interventie si salvare** si comunica de urgenta presedintelui asociatiei de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;
 - q) indeplineste orice alte atributii stabilite in cadrul adunarii generale a asociatiei de proprietari in conformitate cu legea.
- (2) Administratorul nu poate utiliza in niciun fel fondurile asociatiei de proprietari, fara hotararea scrisa a adunarii generale sau a deciziei comitetului executiv, dupa caz.
- (3) Administratorul are obligatia de a tine evidente contabile separate pentru fiecare condominiu in parte pe care il are in administrare.

(2) Administratorul este obligat sa foloseasca pentru platile curente si pentru incasari contul curent al asociatiei prevazut la art. 20 alin. (1), la care au acces pentru informare, in conditiile art. 2.184-2.190 din Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, toti proprietarii. In acest cont sunt varsate, in termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite in numele sau in contul asociatiei.

(4) In cazul in care administratorul nu isi indeplineste obligatiile sau le indeplineste in mod defectuos, cauzand prejudicii asociatiei de proprietari, asociatia de proprietari, in baza hotararii adunarii generale, poate retrage din garantia administratorului o suma de bani pentru acoperirea prejudiciilor create sau poate hotari diminuarea venitului in functie de gravitatea faptei, in conditiile prevazute in contractul de administrare, precum si de a actiona in instanta pentru recuperarea prejudiciilor provocate.

(5) Prin exceptie de la prevederile alin. (2), cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari, exclusiv in vederea efectuarii operatiunilor de plati pentru cheltuieli neprevazute, administratorul poate pastra in casierie numerar, in limita unui plafon lunar de 1.000 lei.

(2) Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au obligatia sa aprobe un fond de reparatii anual, necesar pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune. Comitetul executiv fundamenteaza si prezinta adunarii generale suma anuala necesara pentru constituirea sau completarea fondului de reparatii, care se alimenteaza in avans, in transe lunare egale, prevazute in lista de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari. Fondul de reparatii este utilizat numai pentru consolidarea condominiului, reabilitarea termica, cresterea calitatii ambiental-arhitecturale a constructiilor, precum si pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune.

(3) Sumele incasate pentru constituirea fondului de reparatii se depun, in conformitate cu prevederile prezentei legi, in contul asociatiei de proprietari prevazut la art. 20 alin. (1).

(4) Pentru incasarea fondului de reparatii, administratorul elibereaza chitanta nominala separata.

Art. 72. - (1) In scopul asigurarii sumelor necesare pentru plati curente, asociatia de proprietari este obligata sa stabileasca quantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se stabileste astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea quantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare inregistrate de asociatia de proprietari in anul anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar in cazurile asociatiilor de proprietari nou-infiintate, prin aproximarea acestuia cu fondul de rulment stabilit la alte asociatii de proprietari echivalente ca marime.

(2) Fondul de rulment se depune in contul curent al asociatiei de proprietari, mentionat la art. 20 alin. (1).

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

(4) Pentru incasarea fondului de rulment, administratorul elibereaza chitanta nominala separata.

(2) Asociatia de proprietari, prin presedinte, are dreptul de a actiona in instanta proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afisarea listei, informand membrii asociatiei prin afisare la avizier.

(3) Actiunea asociatiei de proprietari este scutita de taxa de timbru, atat in prima instanta, cat si in cazul exercitarii de catre aceasta a cailor de atac, ordinare sau extraordinare.

(4) Sentinta data in favoarea asociatiei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar din condominiu, poate fi pusa in executare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisa de Legea [nr. 134/2010](#) privind Codul de procedura civila, republicata, cu modificarile ulterioare.

Art. 80. - (1) Asociatia de proprietari are ipoteca legala 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.

(2) De asemenea, pentru aceleasi creante, asociatia de proprietari beneficiaza de un privilegiu general mobilier asupra bunurilor mobile situate in apartamentele si celelalte spatii proprietati individuale amplasate in condominiul respectiv. Privilegiul vizeaza doar bunurile mobile situate in imobilul cu privire la care exista sumele datorate.

(3) Ipoteca imobiliara legala se inscrie in cartea funciara 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, numai dupa implinirea termenelor prevazute la art. 78 alin. (2). Ipoteca imobiliara legala se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitantei ori a altui in scris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

(4) Presedintele asociatiei de proprietari are obligatia radierii ipoteci imobiliare, legale, in termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorata cu titlu de restanta a fost platita de catre proprietar.

Contractarea si facturarea serviciilor de utilitati publice in condominii

Art. 94. - (1) Raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilitati publice si asociatiile de proprietari - in calitate de consumatori colectivi sau proprietari - in calitate de consumatori individuali, dupa caz, se stabilesc la nivelul bransamentului, respectiv al racordului, in punctul de delimitare/separare a instalatiilor intre reseaua publica de distributie a utilitatilor si reseaua interioara a utilizatorului, respectiv a utilizatorului colectiv sau a consumatorului individual, dupa caz.

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

a) asociatiei de proprietari, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza la instalatiile comune interioare ale condominiului aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor;

b) proprietarului, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza direct la instalatiile interioare individuale ale apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta ce apartin proprietatii individuale.

Art. 95. - In imobilele de tip condominiu, facturarea serviciilor de utilitati publice se face de catre furnizor cu respectarea dispozitiilor prezentei legi, intr-unul dintre urmatoarele doua moduri:

a) facturarea in comun la nivel de asociatie de proprietari, reprezentand contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru intreg imobilul care se repartizeaza tuturor proprietarilor din condominiu, in conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezenta lege si/sau prin legislatia specifica serviciului de utilitate publica respectiv;

b) facturarea individuala la nivel de proprietar, reprezentand contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliara din condominiu.

Art. 96. - (1) Facturarea individuala la nivel de proprietar in cadrul condominiilor se face in baza:

a) conventiilor de facturare individuala, anexe la contractul de furnizare/prestare incheiat cu asociatia de proprietari; sau

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

(2) Facturarea individuala este permisa numai daca determinarea consumului se realizeaza prin intermediul contoarelor supuse controlului metrologic legal, prevazute la bransamentele condominiului in situatia prevazuta la art. 95 lit. a) ori la bransamentele proprietatii individuale in situatia prevazuta la art. 95 lit. b).

(3) Pentru serviciul public de alimentare cu apa si de canalizare se pot incheia contracte individuale de furnizare/prestare intre furnizor si proprietari fara a fi necesara executarea racordurilor proprii individuale pentru evacuarea apelor uzate si pluviale de la fiecare proprietate individuala, daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

a) exista bransamente proprii individuale de alimentare cu apa realizate intre reseaua publica si reseaua interioara a fiecarei proprietati individuale, dotate cu aparate de masura legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuala;

b) furnizarea serviciului de alimentare cu apa, precum si prestarea serviciului de canalizare se fac de catre acelasi operator;

c) toti proprietarii din condominiu au fost de acord, in scris, cu introducerea in contractul individual de furnizare/prestare incheiat in nume propriu a clauzei de sistare/intrerupere a serviciului de alimentare cu apa in caz de neplata a contravalorii serviciului de canalizare;

d) solutia tehnica de realizare a bransamentelor proprii de alimentare cu apa, precum si tipul de contoare achizitionate/montate de catre proprietari au fost avizate de catre furnizor.

Persoanele fizice atestate pentru functia de administrator in conformitate cu prevederile Legii [nr. 230/2007](#) privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile si completarile ulterioare, pot indeplini functia de administrator numai daca, in termen de 12 luni de la intrarea in vigoare a prezentei legi, obtin certificate de calificare profesionala care dovedesc calificarea profesionala pentru a indeplini ocupatia de administrator, in conformitate cu prezenta lege. – **Art. 106.**

Art. 105. - In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, presedintele asociatiilor de proprietari sunt obligati sa transmita autoritatilor administratiei publice locale numele si datele de contact actualizate privind presedintele comitetului executiv, comisia de cenzori/cenzorul si administratorul.

Art. 107. - In termen de 12 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi:

a) proprietarii din condominii sunt obligati sa aprobe un regulament al condominiului;