

LEGEA PRIVIND STATUTUL COPROPRIETĂȚII ASUPRA IMOBILELOR CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE, A ORGANIZĂRII ȘI FUNCȚIONĂRII ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 (1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice referitoare la:

a) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de clădiri a căror proprietate este repartizată între mai multe persoane fizice sau juridice, fiecare proprietate cuprinzând o parte privată și o cotă-parte din părțile comune, inclusiv în cazul în care clădirile au în structura lor și spații cu altă destinație decât cea de locuință;

b) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(2) Prezenta lege se aplică și imobilelor cu destinația de locuit care, în afara terenurilor, amenajărilor și serviciilor comune, cuprind parcele, construite/neconstruite, care fac obiectul proprietății private.

Art. 2 În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) coproprietate – formă de proprietate în care dreptul de proprietate asupra unui imobil sau grup de imobile, este repartizată între mai multe persoane, în unități de locuit, cuprinzând fiecare o parte individuală și o cotă parte din părțile comune.

b) proprietate individuală – locuința, părțile de clădire și terenurile rezervate folosinței exclusive a unui proprietar determinat.

c) proprietate comună - părțile din clădire și din terenuri destinate folosirii și utilităților tuturor proprietarilor sau a unora dintre aceștia. Sunt considerate părți comune:

- solul, curțile, grădinile, căile de acces;

- clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;

- corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;

- locurile de trecere, casa scărilor și coridoarele.

d) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața construită desfășurată a proprietății individuale și totalul suprafețelor construite desfășurate ale tuturor proprietăților individuale.

e) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor dintr-o imobil cu destinația de locuințe;

f) acord de asociere - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

g) statut - act sau ansamblu de dispoziții cu caracter oficial, prin care se reglementează scopul, structura și modul de funcționare al asociației de proprietari;

h) regulament al coproprietății - totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unei coproprietăți;

i) cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația și întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

j) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

Art. 3 Proprietatea comună și drepturile aferente acesteia nu pot face obiectul, nici al unei acțiuni de partaj, ori a unei licitări forțate. În cazul modificării suprafeței unei proprietăți individuale, cota-parte indiviză aferentă, se modifică proporțional.

Secțiunea 1 Constituirea juridică a coproprietății

Art. 4 (1) Coproprietatea se constituie în baza:

- a) acordului de asociere al proprietarilor, autentificat notarial, sau
- b) al unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

(2) Coproprietatea se bazează pe totalitatea bunurilor imobiliare deținute de proprietari, bunuri imobile care prin destinația lor sunt considerate obiect al coproprietății.

(3) Constituirea juridică a coproprietății asupra unui imobil poate fi solicitată și dobândită de fiecare proprietar.

(4) Cererea de înregistrare a coproprietății trebuie să cuprindă :

- a) acordul scris și autentificat notarial al proprietarilor sau o hotărâre judecătorească;
- b) certificatul sau expertiza eliberate de către un expert cadastral autorizat, din care să reiasă caracteristicile tehnice ale imobilului asupra căruia se realizează coproprietatea;
- c) hotărârea judecătorească de stabilire a cotelor minime de coproprietate sau expertiza tehnică întocmită de un expert cadastral autorizat, în cazul în care există.

(5) Certificatul sau expertiza prevăzute la alin. (4) pot fi eliberate la solicitarea unui proprietar pe baza autorizației de construire emisă de către autoritatea competentă. Emitentul unui astfel de certificat sau expertize are obligația de a transmite un exemplar autorității locale competente în termen de 10 zile de la emiterea acestuia.

Art.5 Înregistrarea coproprietății se face la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Secțiunea a 2-a Cotele de proprietate comună

Art. 6 (1) Stabilirea cotelor de proprietate comună asupra imobilului poate fi solicitată de oricare dintre proprietarii imobilului, cât și de persoanele afectate de aceasta.

(2) Restabilirea suprafeței utile a fiecărei locuințe poate fi solicitată doar într-o perioadă de 1 an de la înregistrarea juridică a coproprietății, iar în cazul modificărilor majore ale categoriilor de suprafețe, doar în termen de 1 an de la terminarea lucrărilor de construcții.

CAP. II PROPRIETATEA ASUPRA LOCUINȚEI ȘI A SPAȚIILOR COMUNE ALE IMOBILULUI

Secțiunea 1 Folosința, modificarea și întreținerea obiectului locuinței

Art. 7 (1) Dreptul de folosință al locuinței revine proprietarului și familiei acestuia.

(2) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(3) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

(4) Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

(5) Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se fac numai pe baza hotărârii comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit conform legii, verificat de un expert autorizat, precum și a autorizației pentru executarea de lucrări, eliberată în condițiile legii.

Art. 8 (1) Zidurile ce separă locuințe, necuprinse în ansamblul general al clădirii, sunt prezumate a fi coproprietăți între locuințele pe care le separă.

(2) Zidurile dintre locuințe sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii locuințelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu acordul asociației.

Zidurile dintre locuințe sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității calificate de 2/3 din numărul proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

Art. 9 (1) Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari.

(2) Proprietarul locuinței trebuie să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță instalațiile de curent electric, gaz, apă precum și instalațiile sanitare pe cheltuiala sa, astfel încât să nu provoace coproprietății și/sau celorlalți proprietari niciun prejudiciu.

Art. 10 (1) Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul unui delegat al asociației, în apartamentul sau în spațiul său, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență generate de inundații, incendii și scurgeri de gaze, când accesul se face fără preaviz, în prezența reprezentanților asociației.

(2) Dacă circumstanțele o impun și cu condiția ca destinația, integritatea și folosința părților sale private să nu fie deteriorate iremediabil, niciun proprietar nu se poate opune executării, chiar în interiorul părților sale private, lucrărilor regulate și decise în mod expres de către adunarea generală în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(3) Proprietarii care suferă un prejudiciu ca urmare a executării de lucrări asupra instalațiilor comune, au dreptul la o despăgubire. Această despăgubire, va fi stabilită de adunarea generală a proprietarilor, și va fi repartizată, în proporții egale cu participarea fiecăruia la costurile lucrărilor.

(4) Lucrările se vor executa în maxim 48 de ore urmând ca, în termen stabilit de comun acord, de la finalizarea lor, asociația să refacă întocmai stricăciunile produse proprietății private cu ocazia efectuării lucrărilor de reparații.

Art. 11 (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(2) În cazul clădirilor cu locuințe cu mai multe tronsoane sau scări legate structural, lucrările majore de consolidare sau modernizare, reabilitare termică și eficiență energetică se vor realiza în mod unitar pentru întregul ansamblu.

(3) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorităților publice locale și/sau centrale.

Art. 12 Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană mandatată să acționeze în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unei alte locuințe ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația de a repara stricăciunile ori de a plăti cheltuielile pentru lucrările de reparații.

Art. 13 În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu rea voință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii

sau reprezentanții legali ai acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata eventualelor daune.

Art. 14 (1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) La baza autentificării de către notarii publici a actelor de înstrăinare stă o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original, sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu stampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

Secțiunea a 2-a Regulamentul coproprietății

Art. 15 (1) Proprietarii trebuie să încheie un acord scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale imobilului și normele de conduită dintre proprietari, numit regulament al coproprietății.

(2) În termen de 1 an de la publicarea legii în Monitorul Oficial al României, toți proprietarii locuințelor aflate în coproprietate, definită conform prezentei legi, trebuie să aprobe un regulament al coproprietății, indiferent dacă aceștia sunt sau nu organizați în asociații de proprietari.

(3) Orice proprietar poate solicita modificarea sau crearea regulamentului de folosire a părților comune ale coproprietății.

(4) Regulile de folosință ale coproprietății nu vor fi afectate de o schimbare a proprietarului unei locuințe. Regulamentul coproprietății se aprobă cu majoritatea de voturi a proprietarilor și este adus la cunoștință tuturor proprietarilor.

(5) Regulamentul coproprietății nu poate impune nicio restricție drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este definită în acte, prin caracteristicile sau situația sa.

(6) În cazul nerespectării regulamentului de către unul dintre proprietari, ceilalți proprietari se pot adresa instituțiilor de ordine publică și instanței, în vederea restabilirii ordinii și reparării prejudiciului produs.

CAP. III ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Secțiunea 1 Capacitatea juridică și reprezentarea proprietarilor

Art. 16 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 organiza în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

Art. 17 (1) Asociația de proprietari are drept scop conservarea în bună stare a imobilului, administrarea și gestionarea proprietății comune, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor pentru toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune, indiferent dacă sunt determinate de vicii de construcție sau de lipsa de întreținere, sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților legali ai acestora, după caz.

Art. 18 (1) Asociația de proprietari poate să dobândească drepturi și să-și asume obligații, în ceea ce privește administrarea imobilului.

(2) Un titlu executoriu asupra asociației de proprietari poate fi pus în aplicare doar asupra rezervelor asociației sau asupra plăților către asociația de proprietari. În cazul în care punerea în executare nu se poate realiza, proprietarii locuințelor răspund în funcție de cotele de proprietate comună pe care le dețin.

Secțiunea a 2-a Înființarea și înregistrarea asociațiilor de proprietari

Art. 19 (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei imobil cu locuințe. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere.

(2) În cazul clădirilor cu locuințe cu mai multe tronsoane sau scări legate structural se poate constitui o singură asociație de proprietari.

(3) Pentru o eficientă gestiune și administrare a coproprietății, în clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

(4) Raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, în cazul asociațiilor de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire, se reglementează printr-o anexă la acordul de asociere.

Art. 20 (1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află imobilul.

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

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.

Art. 21 (1) Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, a adunării generale, comitetului executiv, cenzorului sau comisiei de cenzori și administratorului, cu respectarea prevederilor prezentei legi, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(3) Orice modificare sau completare a statutului se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea de înființare, fără alte formalități.

(4) În cazul asociațiilor de proprietari, prevederile regulamentului coproprietății se anexează sau se înscriu în statutul asociației de proprietari, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Secțiunea a 3-a Organizarea și funcționarea asociației de proprietari

Art. 22 Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

Art. 23 La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri aleși de adunarea generală, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu majoritate simplă. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

Art. 24 (1) După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

(4) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, se convoacă adunările generale extraordinare ale asociației. Acestea pot fi convocate oricând de către comitetul executiv, de președinte, sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(5) Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

Art. 25 Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori ai asociației de proprietari;
- b) stabilește și modifică statutul și regulamentul coproprietății;
- c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- d) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;
- e) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli;
- f) mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator de imobil sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii;
- g) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociației.

Secțiunea a 4-a Hotărârile asociației de proprietari

Art. 26 (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

(2) Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

Art. 27 (1) Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală al proprietarilor, iar executarea lor este încredințată unui administrator.

(2) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

- a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;
- c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte de părți comune mai mare de jumătate, numărul de voturi de care el dispune va fi limitat, fiind egal cu suma voturilor celorlalți proprietari;
- d) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
- e) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează, dar nu mai mult de 50% din numărul total al membrilor asociației de proprietari;
- f) administratorul, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale nu pot primi mandat pentru a reprezenta un proprietar.
- g) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

(3) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate la adunarea generală convocată sau reconvoacă, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții de luare a hotărârilor, dar nu cu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoacă. În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unui tronson sau al unei scări, membrii ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv, se afișează într-o locație vizibilă și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor. Hotărârea transmisă și primită de proprietarul locuinței, reprezintă data de la care curge termenul de atacare a hotărârii.

(6) Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces la orice document al acesteia.

(7) Administratorul trebuie să redacteze procesul verbal al ședinței în care să descrie evenimentele în desfășurare, rezultatele voturilor și trebuie adus la cunoștința tuturor proprietarilor. Dacă o propunere nu întrunește majoritatea cotelor de proprietate atunci administratorul sau reprezentantul proprietarilor trebuie să informeze proprietarii cu extras din procesul verbal și să solicite o poziție referitoare la rezolvarea problemei într-un termen determinat.

Art. 28 (1) În ceea ce privește acordul de voință al asociațiilor de proprietari, acesta se realizează în mod special în adunarea generală a asociației de proprietari, dar hotărârile pot să fie adoptate și în alte forme, cum ar fi declarațiile scrise ale fiecărui proprietar.

(2) Dacă obiectul propunerii de hotărâre este un act juridic, un raport juridic sau un posibil litigiu juridic cu un proprietar al unei locuințe sau cu o persoană rudă a acestuia sau cu care se gospodărește, acest proprietar nu are drept de vot.

Art. 29 (1) Adunarea generală a proprietarilor, poate decide asupra oricărei acțiuni vizând ameliorarea coproprietății, cum ar fi transformarea unuia sau mai multor elemente de echipament existent aparținând imobilului respectiv, adăugarea de elemente noi, amenajarea corpurilor de clădiri destinate folosinței comune sau crearea unor astfel de corpuri, cu condiția ca ea să fie conformă destinației clădirii.

(2) Adunarea generală fixează de asemenea, cu majoritate absolută, repartitia costurilor lucrărilor și cheltuielilor în proporțiile beneficiilor care vor rezulta din lucrările prevăzute pentru fiecare proprietar.

(3) Adunarea generală fixează, cu majoritate absolută, repartitia cheltuielilor de funcționare, de întreținere și de înlocuire a părților comune sau a elementelor transformate sau create.

(4) Atunci când adunarea generală refuză autorizarea executării de lucrări de ameliorare a coproprietății, orice proprietar sau grup de proprietari poate fi autorizat de către instanță să execute, în condițiile stabilite de judecător, lucrările de ameliorare prevăzute la alin. (1). Instanța stabilește de asemenea condițiile în care ceilalți proprietari pot utiliza echipamentele și/sau componentele astfel realizate. Atunci când este posibilă rezervarea folosirii de către acei proprietari care le-au executat, ceilalți proprietari nu pot fi autorizați a le folosi decât transferându-și cotele părți ale costurilor acestor instalații, evaluate la data la care această acțiune este executată.

Art. 30 Deciziile luate, în conformitate cu prevederile art. 26, obligă proprietarii să participe, în proporțiile stabilite de adunarea generală, la plata lucrărilor, a despăgubirilor, precum și la cheltuielile de funcționare, de administrare, de întreținere și de înlocuire a părților comune sau a elementelor transformate sau create.

Art. 31 Decizia prevăzută în art. 29 nu este opozabilă proprietarului care, în termenul prevăzut la art. 33 din prezenta lege, a sesizat instanța în vederea recunoașterii faptului că îmbunătățirea decisă depășește caracterul de utilitate în comparație cu starea, caracteristicile și destinația imobilului.

Art. 32 (1) Lucrările de supraetajare și/sau mansardarea unui imobil colectiv în vederea creării de noi unități de locuit de folosință privată, se poate realiza de către asociație dacă decizia este aprobată de 2/3 dintre membrii asociației și de toți proprietarii locuințelor aflate la ultimul etaj al imobilului.

(2) Lucrările de reabilitare a imobilului și construcția de clădiri în vederea creării de noi unități de locuit de folosință privată se poate realiza de către asociație dacă decizia este aprobată de 2/3 dintre membrii asociației.

(3) Înstrăinarea cotei părți indivize care revine fiecărei proprietăți individuale din terasa imobilului, în vederea executării de lucrări de supraetajare și/sau mansardare se poate realiza de către asociație dacă decizia este aprobată cu 2/3 dintre membrii asociației.

Art. 33 Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Secțiunea a 5-a Comitetul Executiv

Art. 34 (1) Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, comitetul executiv reprezintă membrii asociației de proprietari, conform mandatului acordat de adunarea generală, sprijină administratorul în realizarea sarcinilor sale și controlează gestiunea acestuia.

(2) Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală de proprietari.

(3) În cazul în care o persoană juridică, proprietară/coproprietară a unei locuințe din cadrul imobilului, este aleasă ca membru al comitetului executiv, aceasta va fi reprezentată în comitetul executiv de un reprezentant legal mandatat de aceasta.

(4) Comitetul executiv este format dintr-un număr impar de membrii.

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

(6) 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, hotărâri scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;
- c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- d) contractează credite în scop de reparații și întreținere;

- e) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;
- f) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;
- g) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari;
- h) își asumă obligații, în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, în ceea ce privește administrarea coproprietății, luând toate măsurile legale necesare;
- i) își dă acordul pentru toate activitățile care implică asociația de proprietari;
- j) în problemele legate de interesele coproprietății, reprezintă în instanță interesele proprietarilor membrii ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;
- k) propune sistemul de penalizări pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale în vigoare;
- l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

(7) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

(8) Comitetul executiv trebuie să fie informat și să-și dea avizul asupra tuturor documentelor, corespondenței sau registrelor referitoare la gestiunea administratorului și în general, asupra administrării coproprietății.

(9) Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

(10) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv.

(11) Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului indemnizațiilor care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a coproprietății, 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.

(12) Administratorul, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau comisia de cenzori chiar dacă sunt proprietari nu pot fi membri ai comitetului executiv.

Art. 35 (1) Președintele asociației de proprietari este candidatul ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

(2) În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, cererea se depune la o adunare generală convocată cu acest scop.

(3) Președintele trebuie să cunoască, obligatoriu, legislația în vigoare ;

(4) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia;

(5) Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în acțiunile inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

b) supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;

c) asigură cunoașterea și respectarea regulilor cu privire la proprietatea comună;

d) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;

(6) Poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare.

Art. 36 (1) Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(2) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, președintele asociației de proprietari precum și membrii comitetului executiv, răspund personal sau solidar, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor din vina acestora.

Secțiunea a 6-a Cenzorul și Comisia de Cenzori

Art. 37 (1) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeștătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

(2) Deponentul garanției menționate la alin. (1) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației prezentă în prezenta lege.

(3) În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietari deficit în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la alin. (1), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

(4) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membrii.

(5) Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentului;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

(6) Cenzorul sau cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

(7) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau solidar, pentru daunele și prejudiciile cauzate din vina lor, asociației și/sau a proprietarilor.

CAP. IV ADMINISTRAREA IMOBILULUI. ADMINISTRATORUL

Secțiunea 1 Obligația de administrare a clădirilor de locuințe

Art. 38 (1) Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

(2) În scopul administrării, întreținerii și reparării coproprietății, asociația de proprietari poate încheia contracte în numele proprietarilor cu persoane juridice specializate în furnizarea serviciilor necesare.

Art. 39 (1) Administrarea coproprietății poate fi realizată de către persoane juridice autorizate conform legii, sau de către persoane fizice specializate în administrarea de coproprietăți pe bază de certificat de administrare, pe bază de tarife sau contract.

(2) Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

(3) Persoanele fizice pot fi angajate pe bază de contract încheiat conform legii.

(4) Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari certificatul de calificare eliberat de Ministerul Muncii, documentele, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare penală.

(5) Persoanele juridice specializate sunt societăți comerciale înființate și înregistrate conform legii, care au ca obiect principal de activitate administrarea coproprietăților.

(6) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate persoanele juridice prevăzute la alin. (5) au obligația, obținerii autentificării de calificare eliberat de Ministerul Muncii, Solidarității Sociale și Familiei pentru cel puțin doi dintre angajații acestora.

(7) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor.

Art. 40 (1) Persoanele fizice sau juridice administratori ai coproprietății se înregistrează la compartimentele specializate din cadrul consiliilor locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și sectoarelor municipiului București pe raza căruia se află coproprietatea, ca persoană direct răspunzătoare de administrarea imobilului, prin grija președintelui asociației de proprietari pe baza contractului de administrare.

(2) Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-o coproprietate, administratorii de imobile, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-știință.

Art. 41 (1) Pentru lucrări majore referitoare la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune a imobilului, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, aprobată și semnată în unanimitate, poate angaja în numele proprietarilor, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor, poate încheia contracte de asigurare.

Art. 42 (1) Administrarea coproprietății cuprinde, în principal următoarele activități:

- a) întreținerea continuă și în bune condiții a părților comune ale imobilului și repararea stricăciunilor din imobil;
- b) gestionarea eficientă a imobilului;
- c) asigurarea corespunzătoare a imobilului;
- d) crearea unui fond de rezervă sau a unei rezerve corespunzătoare;
- e) închirierea părților comune ale clădirii în afara celor necesare folosinței proprietarilor.

(2) Pentru orice alte activități care depășesc caracterul obișnuit al administrării este nevoie de acordul de voință al proprietarilor. Acordul de voință al proprietarilor se realizează în conformitate cu prevederile legilor coproprietății.

Secțiunea 2 Atribuțiile administratorului

Art. 43 Administratorul, are, în principal, următoarele atribuții:

- a) administrează imobilul, propune și organizează lucrări având ca scop conservarea și întreținerea acestuia;
- b) în caz de urgență inițiază executarea tuturor lucrărilor necesare protejării acestuia cu acordul comitetului executiv;
- c) prestează serviciile prevăzute în contractul de administrare cu responsabilitate și în mod profesional;
- d) execută dispozițiile regulamentului coproprietății prevăzute în hotărârile adunării generale a asociațiilor de proprietari, în conformitate cu regulamentul proprietății și conform contractului de administrare;
- e) stabilește și ține la zi un carnet de întreținere a imobilului;
- f) ține pentru fiecare asociație o contabilitate separată în care trebuie să fie prezentată poziția fiecărui proprietar în raport cu asociația;

- g) gestionează bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației;
- h) prezintă, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, o previziune pe perioadă limitată de timp în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondul de rezervă, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a costurilor operaționale;
- i) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- j) prezintă proprietarilor o recalculare corectă a costurilor, realizată conform prevederilor legale;
- k) asigură gestionarea coproprietății în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l) îndeplinește orice alte obligații expres prevăzute de lege;
- m) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar, în orice moment.
- n) gestionează fondul de rezervă constituit la dispoziția asociației de proprietari, precum și a altor fonduri constituite de către aceasta.

Art. 44 (1) Pentru executarea de lucrări sau prestarea de servicii privind proprietatea comună, administratorul supune spre analiză comitetului executiv al asociației de proprietari selecția de oferte în vederea aprobării și încheierii contractelor cu operatorii economici ale căror oferte satisfac cerințele de preț, durată de execuție și calitate conform legislației în vigoare.

(2) Administratorul este obligat să folosească pentru plățile și încasările cheltuielilor un singur cont, la care să aibă acces pentru informare, prin tipărire de extrase de cont, toți proprietarii. În acest cont vor fi vărsate, în termen de 24 de ore, toate sumele sau valorile primite în numele sau pentru contul asociației.

(3) Obligațiile pe care le are administratorul nu pot fi limitate sau suspendate.

(4) În cazul în care administratorul nu își îndeplinește obligațiile, asociația de proprietari poate solicita acordarea de daune-interese, retragerea din garanția administratorului a unei sume de bani sau diminuarea salariului în funcție de gravitatea faptei, în condiții prevăzute în contractul de administrare.

Art. 45 (1) La solicitarea asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare, poate negocia și semna, pe bază de mandat special acordat de proprietari, 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 pe de altă parte, proprietarului.

(2) Pentru îndeplinirea mandatului prevăzut la alin. (1), administratorul repartizează facturile către proprietari prin lista de plată lunară, încasează și plătește sumele reprezentând contravaloarea consumului facturat și înștiințează furnizorul cu privire la proprietari.

Art. 46 (1) Administratorul este obligat să notifice proprietarul care are plăți restante la cheltuielile comune ale imobilului, asupra datoriilor, și să înștiințeze comitetul executiv al asociației de proprietari despre restanțe.

(2) Asociația de proprietari poate acționa în instanță proprietarul rău-platnic.

(3) Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxă de timbru.

Art. 47 (1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, în baza unui proces verbal de predare/primire, într-un termen de o lună de la încetarea contractului său, situația trezoreriei, totalitatea fondurilor imediat disponibile, situația conturilor fiecărui proprietar și ale asociației, precum și totalitatea documentelor aflate în administrarea și gestiunea sa.

(2) În caz de neîndeplinire a acestei obligații, în termenul prevăzut la alin. (1), administratorul nu este descărcat de gestiune și poate fi atacat în instanță de asociația de proprietari.

CAP. V COSTURILE DE ÎNTREȚINERE ȘI FUNCȚIONARE ALE IMOBILULUI

Secțiunea 1 Costurile operaționale privind funcționarea imobilului

Art. 48 Costurile operaționale privind funcționarea imobilului sunt următoarele:

- a) costuri pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;
- b) costuri pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- c) costuri pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.
- d) costuri pe consumuri individuale
- e) costuri pe consumatori tehnici
- f) costuri de altă natură.

Secțiunea a 2-a Lucrările de întreținere

Art. 49 (1) Proprietarii au obligația de a depune toate diligențele necesare funcționării normale și întreținerii coproprietății, de a se îngriji de locuințele, anexele și dependințele, precum și de celelalte părți în conformitate cu regulamentele și standardele în vigoare.

(2) Costurile de întreținere se suportă de către proprietari.

(3) Regulamentul coproprietății fixează cota-parte aferentă fiecărui proprietar în fiecare dintre categoriile de cheltuieli, indicând de asemenea elementele luate în considerație și metoda de calcul prin care s-au stabilit cotele-părți ale părților comune și repartitia cheltuielilor.

CAP. VI CONTABILITATEA COSTURILOR OPERAȚIONALE

Secțiunea 1 Contabilitatea cheltuielilor

Art. 50 (1) Contabilitatea costurilor operaționale urmează prevederile legale în vigoare privind legislația financiar - fiscală.

(2) În cazul în care administratorul nu îi acordă unui proprietar dreptul de a avea acces la documentele contabile sau nu îi oferă dreptul de a contesta contabilitatea, acesta are dreptul de a se adresa instanței de judecată. Instanța de judecată se va pronunța exclusiv asupra problemelor legate de diferențele în plus sau în minus față de calculele contabile.

(3) Cu excepția cazului când părțile convin o altă procedură, în situația în care contabilitatea evidențiază sume plătite în plus de către un proprietar, diferențele se vor deduce din obligațiile de plată viitoare ale acestuia. În cazul în care contabilitatea evidențiază diferențe în minus, proprietarul este obligat să plătească diferența în termen de maxim 2 luni de la data închiderii contabilității. În cazul schimbării proprietarului locuinței, obligația de plată revine proprietarului existent la momentul eligibilității creanței.

(4) În termen de 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României a prezentei legi, prin ordin comun al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al ministrului economiei și finanțelor, se aprobă cerințele formale ale contabilității cheltuielilor asociațiilor de proprietari și ale administratorilor.

Secțiunea a 2-a Fondul de rezervă

Art. 51 (1) Proprietarii de locuințe, prin grija Președintelui și a comitetului executiv al asociației, contribuie la realizarea unui fond de rezervă la dispoziția asociației pentru acoperirea unor cheltuieli viitoare. La calcularea contribuțiilor pentru fondul de rezervă trebuie luată în calcul o creștere a cheltuielilor viitoare.

(2) Fondul de rezervă este folosit pentru acoperirea cheltuielilor viitoare, pentru cheltuieli de întreținere și îmbunătățiri ale spațiilor comune ale imobilului.

(3) Fondul de rezervă se depune într-un cont al asociației, deschis la o bancă, cu acces de informare al proprietarilor.

(4) La încheierea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte fără nicio întârziere contabilitatea fondului de rezervă și să o transfere noului administrator.

(5) Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

Secțiunea a 3-a Împărțirea cheltuielilor

Art. 52 (1) Cheltuielile cu folosința părții comune ale coproprietății și a contribuțiilor la fondul de rezervă trebuie plătite de către proprietari în funcție de cota-parte indiviză din proprietatea comună, calculate la sfârșitul perioadei de contabilitate.

(2) Chiriașilor locuințelor li se calculează doar costurile de funcționare, nu și contribuțiile la fondul de rezervă sau cheltuielile cu întreținerea și îmbunătățirea, aflate în sarcina proprietarilor.

(3) Dacă anumite costuri sunt legate de consum și consumul se poate calcula ca și cotă individuală din consumul total, proprietarii pot stabili cheltuielile în funcție de cotele de consum.

(4) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile se achită lunar în forma unor plăți anticipate în baza unor estimări anuale.

Secțiunea a 4-a Împărțirea veniturilor

Art. 53 Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondul de rezervă al asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.

Secțiunea a 5-a Aprobarea execuției bugetare și a contabilității. Surplusuri și debite

Art. 54 (1) Contabilitatea realizată asupra cheltuielilor curente este considerată aprobată tacit, dacă nu a fost contestată de persoanele îndreptățite în termen de maxim 6 luni de la comunicarea acesteia.

(2) Dacă din calculele efectuate rezultă un surplus, acesta trebuie rambursat proprietarilor îndreptățiți în termen de maxim 2 luni de la informarea acestora.

(3) În cazul în care din calculele efectuate rezultă un debit față de sumele plătite, acesta trebuie acoperit de cei în drept în termen de maxim 2 luni de la informare.

Secțiunea a 6-a Raportul dintre administrația publică locală și asociațiile de proprietari

Art. 55 (1) Consiliile locale ale unităților administrativ teritoriale și ale municipiului București sprijină și îndrumă prin compartimentele specializate din cadrul aparatului propriu, activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

Art. 56 Dacă un proprietar al unei locuințe deține o pondere majoritară a cotelor de proprietate din imobil, ceilalți proprietari au dreptul ca, în ceea ce privește anumite măsuri importante cum ar fi încheierea sau încetarea contractului de administrație, să solicite instanței de judecată să ia măsurile necesare pentru anularea sau impunerea anumitor decizii.

Art. 57 (1) O asociație de proprietari poate fi membră a unei uniuni de asociații, grupare cu personalitate juridică al cărei obiect de activitate este asigurarea gestiunii și întreținerii elementelor comune de infrastructură, precum și gestiunea serviciilor de interes comun.

(2) Statutul uniunii determină condițiile sale de funcționare sub rezerva dispozițiilor prezentei legi. Nu i se poate interzice nici unui membru să se retragă din uniune.

(3) Adeziunea la o uniune constituită sau în curs de constituire este decisă de adunarea generală a fiecărei asociații de proprietari cu acordul majorității proprietarilor membrii ai asociației. Retragerea din această uniune se decide de adunarea generală a fiecărei asociații de proprietari cu acordul majorității proprietarilor membrii ai asociației.

(4) Adunarea generală a uniunii este constituită din administratorii ai asociațiilor de proprietari. Administratorii participă la această adunare generală în calitate de mandatarii ai unui sau unor asociații de proprietari pe care îi reprezintă.

(5) Executarea deciziilor uniunii este încredințată unui președinte de uniune desemnat de către adunarea generală a uniunii.

(6) În vederea sprijinirii activității președintelui și a controlării gestiunii acestuia, se constituie un consiliu al uniunii, compus din reprezentanți desemnați de către fiecare membru al uniunii.

Art. 58 (1) În caz de distrugere totală sau parțială, proprietarii din imobilul afectat vor decide cu majoritatea calificată de 2/3, reconstruirea clădirii sau repararea părții distruse.

(2) În cazul în care distrugerea a afectat mai puțin de jumătate din clădire, repararea este obligatorie dacă majoritatea calificată de 2/3 dintre proprietarii afectați o solicită.

(3) Proprietarii care participă la întreținerea clădirii care a suferit distrugerea sunt obligați să participe în aceeași proporții și urmând aceleași reguli la cheltuielile lucrărilor.

(4) În caz de catastrofă tehnologică constatată conform legii, administratorul unui imobil administrat în coproprietate ale cărui părți comune sunt distruse va convoca adunarea generală a proprietarilor, în mai puțin de două săptămâni de la constatare.

(5) Deciziile vizând autorizarea administratorului de a angaja lucrări pentru reparațiile necesare în regim de urgență sunt luate cu acordul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați.

Art. 59 Eventualele despăgubiri sunt destinate, sub rezerva drepturilor creanțelor înscrise, cu prioritate reconstrucției imobilului afectat.

Art. 60 Dacă s-a luat decizia de a nu se mai reconstrui clădirea distrusă, se va proceda la lichidarea drepturilor în coproprietate și la despăgubirea acelor proprietari a căror unități de locuit nu pot fi reconstituite.

Secțiunea a 7-a Privilegiul imobiliar

Art. 61 (1) Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al biroului de carte funciară pe raza căruia se află locuințele și alte spații, proprietăți individuale sau coproprietăți, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

(3) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul prevăzut la alin. (1) și (2) sunt scutite de taxă de timbru.

CAP. VII LICHIDAREA COPROPRIETĂȚII

Secțiunea 1 Lichidarea coproprietății și desființarea asociației de proprietari

Art. 62 (1) Coproprietatea este lichidată prin dispariția imobilului sau prin acordul de lichidare pe motiv de renunțare la coproprietate.

(2) Pentru obținerea acordului de lichidare este necesară obținerea consimțământul tuturor proprietarilor.

(3) Asociația de proprietari poate fi desființată doar după lichidarea coproprietății.

Secțiunea a 2-a Excluderea proprietarilor din asociația de proprietari

Art. 63 (1) Un proprietar al unei locuințe poate fi exclus din asociația de proprietari în baza unei plângeri scrise a majorității proprietarilor și/sau a unei hotărâri judecătorești, în următoarele cazuri:

a) nu respectă obligațiile care îi revin în baza apartenenței la asociația de proprietari, în special cele referitoare la obligațiile de plată;

b) provoacă distrugereri ale locuinței sau ale părților comune ale imobilului care conduc la o folosință necorespunzătoare a imobilului;

c) nu respectă prevederile regulamentului de coproprietate lezând intesesele celorlalți locatari ai imobilului sau ale celorlalte persoane care locuiesc în imobil;

d) comite o infracțiune asupra proprietății, împotriva siguranței persoanei.

(2) În cazul în care proprietarul exclus nu își înstrăinează cotele de proprietate comună, orice proprietar sau asociația de proprietari poate să ceară instanței scoaterea la licitație publică a cotei comune.

CAP. VIII SANCTIUNI

Art. 64 (1) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) neluarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuie a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie, etc.) pe toată durata existenței acestora;

b) nerespectarea statutului, a regulamentului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari;

d) schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

e) modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără obținerea acordului asociației de proprietari, precum și fără aprobările și autorizațiile legale;

f) neconstituirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizarea părților comune;

g) neconstituirea fondurilor de rezervă corespunzătoare;

h) neasigurarea pentru răspunderea profesională a administratorului coproprietății;

i) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor ori al societăților furnizoare de servicii publice de utilități, dacă fapta nu a fost comisă în astfel de împrejurări încât să constituie infracțiune;

j) oricare alte situații de încălcare a legii sau care pot afecta buna administrare și funcționare a coproprietății.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

- a) faptele prevăzute la lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;
- b) faptele prevăzute la lit. f), g) și h) cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;
- c) faptele prevăzute la lit. d), e), și i) cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a) - h) se aplică persoanelor fizice vinovate, iar cea prevăzută la alin. (1) lit. i) funcționarilor publici sau personalului angajat al autorităților publice, inclusiv personalului regiilor ori societăților furnizoare de servicii de utilități publice.

(4) Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții sau de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primari sau de împuterniciții acestora, după caz, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 65 Prevederile art. 64 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. IX DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 66 (1) Instituțiile administrației publice locale ori centrale sau orice alte instituții aflate în subordinea, autoritatea, în coordonarea acestora care dețin în proprietate apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în clădirile de locuințe, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociația de proprietari.

(2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș nu absolvă proprietarul de obligațiile sale față de asociația de proprietari, prevăzute în prezenta lege.

Art. 67 În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, împreună cu Ministerul Economiei și Finanțelor, Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor vor elabora și supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

Art. 68 Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 69 La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare. Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, în condițiile art. 77 alin. (2), cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.