

## NORME METODOLOGICE

### de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

#### CAPITOLUL I

##### Dispozitii generale

**Art. 1.** — Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispozitia asociatiilor de proprietari si a autoritatilor administratiei publice centrale si locale a cadrului general pentru infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, exploatarea si administrarea clădirilor-blocuri de locuinte--condominii, precum si exercitarea controlului financiar-contabil si de gestiune asupra activității asociatiilor de proprietari, in aplicarea prevederilor Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

**Art. 2.** — (1) In scopul reprezentării si sustinerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate in proprietate comuna indiviza din cladirea ce alcatuieste un condominiu, proprietarii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta se pot constitui in asociatii de proprietari.

(2) Asociatia de proprietari este forma de asociere autonoma, de organizare si de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridica, fara scop patrimonial, infiintata in conditiile prevazute de lege.

(3) Pentru promovarea valorilor civice ale democratiei si statului de drept si pentru reprezentarea la nivel local si national, asociatiile de proprietari se pot asocia in federatii, uniuni, ligi ale asociatiilor de proprietari din municipii, orase sau judete, respectiv la nivel national, in conditiile prevazute de lege.

**Art. 3.** — Proprietarii din asociatiile de locatari din cladirile ale caror apartamente au fost dobândite in proprietate in conditiile legii si care nu s-au organizat in asociatii de proprietari vor lua masurile prevăzute de prezentele norme metodologice pentru constituirea in asociatii de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007.

#### CAPITOLUL II

##### Infiintarea, organizarea, functionarea si administrarea asociatiei de proprietari

**Art. 4.** — Asociatia de proprietari se infiinteaza prin acordul scris a cel putin jumătate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cadrul aceluiasi condominiu cu cel putin 3 proprietari. Acordul se consemneaza intr-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, va contine, in mod obligatoriu, urmatoarele: numele si prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria si numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimanii vointei de asociere si semnatura.

**Art. 5.** — (1) In cladirile de locuinte cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson ori scară in parte numai in conditiile in care nu exista o proprietate comuna aferentă tronsoanelor sau scanilor care nu poate fi delimitată.

(2) Asociatiile de proprietari la nivel de scari sau tronsoane de cladire se pot constitui prin hotarare a adunarii generale si cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectiva a partiilor de proprietate comuna care se preiau in administrare de respectiva asociatie de proprietari si cu privire la obligatiile si drepturile legale care vor continua sa ramana in sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Prin acordul de asociere pe scara sau tronson se reglementează si raporturile cu celelalte asociatii de proprietari constituite in cladire, pe scara sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor si repartizarea cheltuielilor comune, precum si la modalitatea acestei defalcari/repartizari.

Dacă este necesar, se solicită avizul furnizorilor de servicii implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilitatilor pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea bransamentelor.

**Art. 6. — (1)** Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărâți cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărâți și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârile proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

**(2)** Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil.

**(3)** Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

**(4)** Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și al spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

**(5)** Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puțin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnata în tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

**(6)** În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- a)** denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b)** scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;
- c)** mijloacele materiale și banesti de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;
- d)** membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- e)** structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;
- f)** repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- g)** condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h)** dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul sau al unui delegat al asociației.
- i)** posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

**Art. 7. — (1)** Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul.

**(2)** Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

**(3)** În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

**Art. 8. — (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 clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza Legii nr. 230/2007.

(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) enunțarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

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

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

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

**Art. 9.** — Înscrisura ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități.

**Art. 10.** — Înscrisura în cartea funciară a proprietății individuale și a condominiului se face potrivit dispozițiilor legale în materie.

**Art. 11.** — După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorești-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atribuțiile de identificare.

**Art. 12.** — Proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

#### **A. Drepturi:**

- a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;
- b) să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;
- c) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- d) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la ședințele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;
- e) să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;
- f) să își închinieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

#### **B. Obligații:**

- a) să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;
- b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al

asociatiei, atunci cand este necesar si justificat sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu. Fac exceptie cazurile de urgenta, cand accesul se poate face fara preaviz, conform prevederilor din statutul asociatiei de proprietari;

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

**d)** sa ia masuri, in cadrul asociatiei, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termica, precum si pentru cresterea performantei energetice a cladirii, dupa caz, potrivit prevederilor legale, si sa achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura interventiilor, se va avea in vedere mentinerea aspectului armonios si unitar al intregii cladiri. In cladirile afectate de seisme, proprietarii au obligatia de a lua de urgenta masuri pentru consolidare, conform prevederilor legale in vigoare; lucrarile de reparatii, interventii etc. se vor executa cu personal autonomizat, potrivit legii;

**e)** sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii, daca ei sau alte persoane care actioneaza in numele lor au provocat daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spatiu;

**f)** la instrainarea proprietatii, sa transmita toate obligatiile catre dobanditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plata catre asociatia de proprietari existente la data tranzactiei, precum si orice alte informatii relevante sau avand consecinte asupra drepturilor si obligatiilor privitoare la proprietatea care este instrainata;

**g)** la dobândirea proprietatii, sa depuna in copie, la asociatie, actul de proprietate;

**h)** sa modifice instalatiile de distributie a utilitatilor in interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai in conditiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilitatii, in care se arata efectele modificarii instalatiei respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotari asupra efectuării modificării. In cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat;

**i)** nu pot ocupa functii in comitetul executiv si in comisia de cenzori membri avand grade de rudenie, pana la gradul al 4-lea inclusiv.

**Art. 13.** — (1) Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari proprietatii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de catre autoritatea publica locala a modificarilor constructiei, fara a pune in pericol integritatea structurala a cladirii sau a altor proprietati individuale.

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

(3) Orice modificare a proprietatii individuale se va aduce la cunostinta asociatiei pentru inscrierea in jurnalul evenimentelor din cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie si a schitelor.

(4) Unitatile care au administrat cladirile si sunt detinatoare a cartii constructiei au obligatia de a o preda asociatii lor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai exista, sa o reconstituie pe cheltuiala proprie.

**Art. 14.** — (1) Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari se intrunesc in adunari generale ordinare sau extraordinare.

(2) Adunarea generala ordinara are loc cel putin o data pe an, in primul trimestru. Convocarea se asigura de presedintele sau de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

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

(4) Proprietarii trebuie anuntati, prin afisare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra datei adunarii generale a asociatiei de proprietari cu cel putin 7 zile inainte ca aceasta sa aiba loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale.

**(5)** Adunarea generala a asociatiei de proprietari poate adopta hotarari, daca majoritatea proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari sunt prezenti personal sau prin reprezentant legal. Daca nu este intrunit cvorumul necesar de jumatate plus unu, adunarea va fi suspendata si reconvocata In termen de maximum 10 zile de la data primei convocari. La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati, hotararile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora. Dovezi ale convocarii si reconvocarii constituie afisul de la avizier si tabelul nominal convocator cu semnaturi.

**Art. 15.** — Adunarea generala a asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a)** alege si revoca din functie presedintele, membrii comitetului executiv si cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociatiei de proprietari;
- b)** adopta, modifica sau revoca hotarari;
- c)** adopta si modifica bugetul de venituri si cheltuieli;
- d)** mandateaza comitetul executiv, reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari, pentru angajarea si eliberarea din functie a persoanei care ocupa functia de administrator al imobilului sau a altor angajati or prestatori, in scopul administrarii si bunei functionari a cladirii;
- e)** exercita alte atributii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociati.

**Art. 16.** — Comitetul executiv, format dintr-un numar impar de membri alesi de adunarea generala, reprezintă asociatia de proprietari in administrarea si exploatarea cladirii, cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietatile individuale, apartamente sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta. Presedintele asociatiei de proprietari este si presedinte al comitetului executiv.

**Art. 17.** — (1) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a)** duce la indeplinire hotararile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere ale asociatiei de proprietari;
- b)** emite, daca este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la indeplinire a hotararilor adunarilor generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea asociatiei de proprietari;
- c)** intocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregateste desfasurarea adunarilor generale;
- d)** reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietatii comune, in conformitate cu actele normative in vigoare;
- e)** intocmeste sau propune planuri de masuri ai activitati, conform cu responsabilitatile ce le revin, si urmareste realizarea lor;
- f)** supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul asociatiei de proprietari, in mod special situatia incasarilor si a platilor lunare;
- g)** pentru realizarea scopului si a activitatilor asociatiei de proprietari, angajeaza si demite personalul necesar, incheie si reziliaza contracte cu persoane fizice/juridice;
- h)** isi asuma obligatii, in numele asociatiei de proprietari sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, privind interesele legate de cladire;
- i)** initiaza sau apara in procese, in numele asociatiei de proprietari sau in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, interesele legate de cladire;
- j)** stabileste sistemul propriu de penalizari al asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;
- k)** avizeaza documentele asociatiei de proprietari;
- l)** asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;
- m)** asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;
- n)** gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;

- o)** exercita alte atributii care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale;
- p)** aproba lunar lista cu cotele de contributie la plata cheltuielilor asociatiei de proprietari, conform hotararii adunarii generale;
- r)** stabileste cotele de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul in cladire si pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe luna; stabileste perioada pentru care proprietarii, nespectiv chiniasii, pot solicita in scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana si care trebuie sa fie de cel putin 15 zile pe luna, conform hotararii adunarii generale;
- s)** analizeaza problemele ridicate de membrii asociatiei de proprietari si ia masuri pentru rezolvarea acestora, conform hotararii adunarii generale;
- s)ia toate masurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei in care se efectuează reparatii la partile comune, urmand ca sumele aferente reparatiilor respective sa fie suportate de toti proprietarii, proportional cu cota indiviza.

**(2)** Sedintele comitetului executiv se desfasoara lunar si sunt legal intrunite daca jumatate plus unu din numarul membrilor sai sunt prezenti. Sedintele comitetului executiv pot fi convocate de presedintele asociatiei de proprietari sau de jumatate plus unu din numarul membrilor sai.

**(3)** Deciziile comitetului executiv se consemneaza in registrul de decizii al comitetului executiv si se afiseaza la avizier.

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

**(5)** Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru indeplinirea atributiilor ce ii revin si adopta decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizatiilor, remuneratiilor si al eventualelor premii care se acorda personalului incadrat cu contract individual de munca sau in baza unei conventii civile de prestari de servicii, in limita bugetului aprobat de adunarea generala.

**(6)** Comitetul executiv angajeaza sau demite personalul, incheie sau reziliaza contracte in ceea ce priveste activitatea de administrare si intretinere a cladirii, a partilor comune de constructii/a instalatiilor, precum si pentru alte activitati conforme cu scopul asociatiei de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, ingrijire, mecanica, instalatii etc. Angajarea personalului necesar asociatiei de proprietari se face de catre comitetul executiv, reprezentat de presedinte, in conformitate cu prevederile legislatiei specifice in vigoare.

**(7)** Comitetul executiv decide asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari care desfasoara activitati lucrative folositoare acesteia, in limita bugetului de venituri si cheltuieli adoptat de adunarea generala a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

**(8)** Comitetul executiv preia toate obligatiile si raspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme metodologice pe perioada cat asociatia nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

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

**Art. 18.** — **(1)** Presedintele asociatiei de proprietari este fie candidatul care a obtinut cel mai mare numar de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin vointa sa si a majoritatii proprietarilor in cadrul adunarii generale.

**(2)** Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor angajate de aceasta si isi asuma obligatiile in numele acesteia.

**(3)** Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in relatiile cu tertii, inclusiv in actiunile initiate de asociatie impotriva unui proprietar care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarare a adunarii generale a proprietarilor.

**(4)** Presedintele asociatiei de proprietari urmareste indeplinirea obligatiilor cetatenesti ce revin

proprietarilor si punerea in aplicare a deciziilor comitetului executiv.

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

(6) Stampila asociatiei de proprietari se pastreaza si se foloseste numai de catre presedinte sau de vicepresedinte.

(7) In cazul in care presedintele se afla in imposibilitatea de a-si exercita atributiile, acestea vor fi indeplinite de catre un vicepresedinte, numit de presedintele asociatiei de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmand ca in termen de 90 de zile de la data cand s-a constatat indisponibilitatea sa fie convocata o adunare generala pentru a alege un nou presedinte.

(8) Presedintele asociatiei de proprietari poate fi remunerat, pe baza de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, in limitele bugetului de venituri si cheltuieli aprobat prin hotarare a adunarii generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

**Art. 19.** — (1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmareste si asigura respectarea legalitatii in administrarea bunurilor materiale si a fondurilor financiare ale asociatiei de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formata dintr-un numar impar de membri, care trebuie sa aiba cel putin studii medii.

(3) Daca dintre membrii asociatiei de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generala va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociatiei de proprietari, persoana fizica or juridica de specialitate, pe baza de contract sau conventie de prestari de servicii.

(4) Cenzorii alesi ai asociatiei de proprietari pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

(5) Cenzorul angajat sau contractat din afara asociatiei de proprietari poate fi remunerat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

(6) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociatiei de proprietari raspund, personal sau solidar, in fata legii si a proprietarilor pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

**Art. 20.** — Cenzorul sau comisia de cenzori a asociatiei de proprietari are, in principal, urmatoarele atributii:

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

b) verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli;

c) verifica gestiunea financiar-contabila;

d) cel putin o data pe an, Intocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand masuri.

**Art. 21.** — (1) Asociatiile de proprietari au obligatia sa organizeze si sa conduca contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in partida dubla sau in partida simpla, prin optiune, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(2) Asociatiile de proprietari organizeaza si conduc contabilitatea in conformitate cu reglementarile contabile pentru persoanele juridice fara scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei si finantelor.

(3) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla vor depune la compartimentele specializate in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situatia soldurilor elementelor de activ si pasiv, intocmita potrivit ordinului ministrului economiei si finantelor, pana la data de 1 martie pentru situatia existenta la 31 decembrie si pana la data de 1 septembrie pentru situatia existenta la 30 iunie. Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida dubla vor depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

**Art. 22.** — (1) Activitatea de administrare a condominiului include activitati de administrare tehnica, de

contabilitate si casierie.

(2) Asociatia de proprietari angajeaza persoane fizice atestate pentru functia de administrator sau incheie contracte cu persoane juridice specializate si autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrarii, intretinerii, investitiilor si reparatiilor asupra proprietatii comune.

(3) Pentru a fi autorizate de catre autoritatile administratiei publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

a) sa aiba ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari ori ca activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract;

b) sa aiba angajate persoane atestate in conditiile prezentelor norme metodologice;

c) sa dovedeasca ca au bonitate financiara.

(4) Administratorii trebuie sa prezinte garantii morale, materiale si profesionale acceptate de comitetul executiv al asociatiei de proprietari a cladirii pe care urmeaza sa o administreze.

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

a) prestarea serviciilor conform atributiilor, obligatiilor si responsabilitatilor atribuite de comitetul executiv, in conditiile legislatiei in vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti, daca nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;

d) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comuna;

e) gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatile publice. Obligatiile cetatenesti sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generala;

f) indeplinirea oricaror alte obligatii expres prevazute de lege, precum si a celor stabilite prin contractul incheiat cu asociatia de proprietari.

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

(7) Administratorul care indeplineste si functia de contabil in partida simpla are obligatia sa intocmeasca si sa completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidenta fondului de reparatii, registrul pentru evidenta fondului de rulment, registrul pentru evidenta sumelor speciale, registrul pentru evidenta fondului de penalizari, precum si alte formulare specifice activitatii de contabilitate, prevazute prin ordin al ministrului economiei si finantelor.

(8) In situatia in care asociatia de proprietari angajeaza un casier, acesta raspunde de efectuarea operatiunilor de incasari si plati in numenar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operatiunilor de casa. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla, administratorii de imobile pot cumula si functia de casier. Pentru Incasarile in numerar, asociatia de proprietari are obligatia sa emita chitante care vor cuprinde obligatoriu urmatoarele date: numarul de ordine, in baza unei serii, care identifica chitanta in mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa si codul de inregistrare fiscala ale asociatiei de proprietari pentru care se emite chitanta.

(9) Pentru lucrarile privind proprietatea comuna, administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, supune spre analiza, selectie de oferte si aprobare comitetului executiv al asociatiei de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerintele, in vederea executarii lucrarilor, conform legislatiei in vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. In caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plata.

**Art. 23.** — Spatiile din proprietatea comuna pot fi utilizate de catre terti, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majoritatii proprietarilor membri ai asociatiei si al proprietarilor direct afectati de vecinatate, in baza unui contract de inchinire, de folosinta sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. 230/2007.



**Art. 24.— (1)** In scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

**(2)** Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reintregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanța personalizată separată.

**(3)** În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chirișul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

**(4)** Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

**(5)** Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

**(6)** Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

**Art. 25.— (1)** Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de acesta, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată, data care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poșta, certificată prin înscrisul de pe stampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. Asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari, în limitele stabilite de art. 49 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Suma acestora nu poate depăși suma cotei restante la care s-a aplicat.

**(2)** 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 de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură

administrativa.

(3) Daca tertii impun penalitati asociatiei de proprietari pentru intarzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

a) restantierii la cotele de intretinere, proportional cu cuantumul restantelor;

b) persoana imputernicita sa achite facturile, daca a intarziat plata facturilor la termen.

**Art. 26.** — Asociatia de proprietari are, potrivit Legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si a altor spatii proprietati individuale ale proprietarilor din condominiu, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, dupa cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

**Art. 27.** — Privilegiul imobiliar se inscrie in partea a III-a a Cartii funciare, conform procedurii publicitatii imobiliare prevazute in titlul II din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, si in Regulamentul de organizare si functionare a birourilor de cadastru si publicitate imobiliara, aprobat prin Ordinul directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara nr. 633/2006, cu modificarile ulterioare.

**Art. 28.** — (1) Privilegiul imobiliar se inscrie la cererea presedintelui asociatiei de proprietari.

(2) Cererea se adreseaza biroului de cadastru si publicitate imobiliara in a carui circumscriptie este situat imobilul si va cuprinde numele, prenumele/denumirea si domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul inscrierii, indicarea actului sau a actelor in masura sa justifice cererea, localitatea in care este situat imobilul, numarul cadastral al imobilului si numarul de carte funciara, dupa caz.

(3) In cazul in care nu exista deschisa carte funciara pentru imobilul asupra caruia se solicita inscrierea privilegiului, se va face mentiune despre aceasta in cerere, urmand ca privilegiul sa fie inregistrat in vechile registre de publicitate imobiliara, in conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicata.

(4) La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizata a extrasului de pe listele lunare de plata a cotelor de contributie, din care rezulta suma datorata.

(5) Cererea si extrasele de pe listele de plata, prevazute la alin. (4), vor purta stampila asociatiei de proprietari si, dupa caz, semnatura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a presedintelui asociatiei, cu precizarea numelui si prenumelui acestora.

**Art. 29.** — Privilegiul imobiliar prevazut la art. 26 este opozabil celorlalti creditori numai de la data indeplinirii formalitatilor de publicitate imobiliara.

**Art. 30.** — Privilegiul imobiliar se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitantei ori a altui inregistrat prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

**Art. 31.** — Executarea silita a privilegiului imobiliar prevazut la art. 26 se va efectua numai in temeiul unei hotarari judecatoresti.

## CAPITOLUL III

### SECȚIUNEA 1

Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor

**Art. 32.** - (1) Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

(2) Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a

condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

(3) Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.

**Art. 33. - (1)** Asociațiile de proprietari constituite în condominii cu mai multe scări pot să își monteze contoare de apă pe fiecare scară în parte, pentru defalcarea consumului. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii pe fiecare scară. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de branșament se repartizează fiecărei scări în cote-părți egale, în baza convenției scrise dintre asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire. Consumurile înregistrate de contoarele montate în aval de contorul de branșament nu fac obiectul contractului de furnizare a serviciului și nu determină obligații ale asociației de proprietari către furnizorul serviciului respectiv.

(2) Asociațiile de proprietari cărora li se facturează consumul în sistem paușal au obligația să declare la furnizorii de servicii, în scris, cu numele reprezentantului în clar și cu aplicarea ștampilei asociației de proprietari, pe propria răspundere, numărul mediu de persoane, ori de câte ori se produce o modificare a acestuia.

(3) Asociațiile de proprietari care au în componență cel puțin două scări sau tronsoane de clădire dotate cu contor de branșament propriu vor repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament. După această repartizare, pentru lista de plată aferentă fiecărei scări sau fiecărui tronson de clădire calculul contravalorii consumului pentru fiecare apartament și spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință se face conform prevederilor art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

## SECȚIUNEA a 2-a

### Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane

**Art. 34. -** Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.

**Art. 35. -** Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare.

**Art. 36. - (1)** În clădirile în care consumul de gaze naturale pentru bucătării și spălătorii se înregistrează prin același aparat care măsoară și consumul aferent încălzirii, se stabilește consumul aferent bucătăriilor și spălătoriiilor pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(2) Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință la clădirile cu centrală termică proprie, asociația de proprietari poate monta un contor pe instalația de apă caldă, astfel încât acesta să înregistreze consumul de apă caldă menajeră din condominiu. Valoarea consumului de gaze naturale, în lipsa unui contor care să înregistreze acest consum, pentru prepararea apei calde se determină pe baza unor bareme stabilite potrivit legislației în vigoare.

(3) Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru încălzire la clădirile cu centrală termică proprie, în situațiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv, se determină scăzând din factura de gaze naturale contravaloarea gazelor naturale rezultate pentru apa caldă și bucătării conform prevederilor de la alin. (1) și (2).

**Art. 37. - (1)** Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere și a hranei; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(2) Convenția prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la alin. (1), și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienți și de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

(3) Convenția precizează contribuția proprietarului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

(4) Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 47 din Legea nr. 230/2007 lit. b)-f).

(5) În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

(6) În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 47 lit. a) sau b) din Legea nr. 230/2007, după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

**Art. 38. - (1)** În lipsa contoarelor de înregistrare a consumului de apă la bransament, repartizarea consumului se face potrivit normelor legale, pe bază de bareme pe fiecare tip de consumator în parte.

(2) In cazurile în care condominiul dispune numai de dușuri și băi comune care deserveșc apartamentele/spațiile, cheltuielile se repartizează pe fiecare proprietar în raport cu numărul persoanelor care locuiesc curent în clădire, aferent fiecărui apartament/spațiu.

(3) In cazul în care nu se pot separa, prin măsurare, consumurile de energie electrică la părțile comune ale clădirii de cele din apartamente, repartizarea acestor consumuri se realizează conform cu baremele stabilite potrivit normelor legale, pentru consumul comun și pentru deținătorii de apartamente, ținându-se seama de consumatorii electrici existenți, iar cheltuielile aferente părților de folosință comună se repartizează pe fiecare proprietar proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în condominiu, conform cu legislația în vigoare.

### SECȚIUNEA a 3-a

#### Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

**Art. 39. - (1)** Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

**Art. 40. - (1)** Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

(2) Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. In toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

**Art. 41. - (1)** Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice.

(2) In cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la branșament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză. Art. 42. -

(1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

(2) In borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 107/2006 pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, precum și a unor facilități populației pentru plata energiei termice, aprobată prin Legea nr. 116/2007.

(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de căldură pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

## SECȚIUNEA a 4-a

### Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

**Art. 43.** - Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

**Art. 44. - (1)** Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

(2) Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

**Art. 45.** - Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

**Art. 46. - (1)** Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

(2) În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

(3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.

**Art. 47.** - Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încălzire, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

## SECȚIUNEA a 5-a

### Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

**Art. 48.** - Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari.

**Art. 49.** - Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chirii spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

**Art. 50.** - (1) Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

(2) Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.

## SECȚIUNEA a 6-a

### Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

**Art. 51.** - Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

**Art. 52.** - (1) Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

(2) Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

**(3)** Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire.

**(4)** Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, pe baza unui studiu de specialitate.

## SECȚIUNEA a 7-a

### Repartizarea cheltuielilor de altă natură

**Art. 53.** - Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 47 lit. a)-c) din Legea nr. 230/2007.

**Art. 54.** - Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

**Art. 55.** - Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

**Art. 56.** - Cheltuielile privind serviciile pentru încălzirea centrală și prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directă a asociației de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia până la locul de consum, cheltuielile efectuate cu îndepărtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru funcționarea instalațiilor aferente și iluminatul încăperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru și protecție pentru fochiștii care deservește centralele termice, indemnizațiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contribuțiile către bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru păstrarea curățeniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalației.

## CAPITOLUL IV

### Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari

**Art. 57.** - Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Compartimentele specializate înființate în cadrul autorităților administrației publice locale au în componență specialiști în domeniul financiar-contabil, tehnic, juridic, al legislației muncii și a raporturilor de muncă.



**Art. 58. - (1)** Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

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

(3) Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României.

(4) Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

**Art. 59. - (1)** Exercițarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de către organele competente potrivit legislației financiar-contabile.

(2) Asociația de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.

(3) În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociației, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

## **CAPITOLUL V**

### **Dispoziții tranzitorii și finale**

**Art. 60. -** Până la elaborarea și aprobarea normelor privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire și apă caldă menajeră, în cazul utilizării repartitoarelor de costuri, se aplică metodologiile însușite și aprobate de asociațiile de proprietari.

**Art. 61. -** Prezentele norme metodologice intră în vigoare la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.