

GHID ÎNTREȚINERE SPAȚII COMUNE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI

În cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate constituie părți comune din condominiu (art. 35 alin. (1) din Legea nr.196/2018), dacă actele de proprietate nu prevăd altfel, următoarele:

- a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia;
- b) fundația, curțile, grădinile, căile de acces;
- c) clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;
- d) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
- e) locurile de trecere, scările și casa scârilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune; subsolul; coșurile de fum; holurile; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate individuală; canalele pluviale; paratrăsnetele; antenele colective; podul; pivnițele, boxele, spălătoria, uscătoria; ascensorul; interfonul – partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă; centrala termică proprie a clădirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura, structura de rezistență; fațadele; acoperișul; terasele;
- f) alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau voinței părților, sunt în folosință comună.

În atare situație, asociația de proprietari trebuie să ia măsuri pentru asigurarea folosirii adecvate a căilor de acces, a locurilor de trecere (ganguri), întreținerea în bune condiții a acestora și prevenirea depozitării necorespunzătoare a deșeurilor, prin montarea unor camere de supraveghere video, orientate astfel încât să cuprindă numai părțile comune.