

ÎNTREBARI ȘI RASPUNSURI FRECVENTE REFERITOARE LA ORGANIZAREA SI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

1. Cui mă adresez în calitate de proprietar dacă sunt nemulțumit de modul cum se desfășoară activitatea la nivelul asociației de proprietari?

Nemulțumirile legate de modul cum se desfășoară activitatea la nivelul condominiului se pot aduce la cunoștința președintelui asociației de proprietari, în scris.

Președintele asociației de proprietari răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora.

În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a cererilor/solicităților/contestațiilor, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori.

După parcurgerea acestei proceduri prealabile, în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a cererii dumneavoastră, de către organele alese și/sau numite, ale asociației de proprietari, vă puteți adresa compartimentului de specialitate din cadrul autorității publice, atașând, în copie, documentele respective, precum și dovada că sunteți proprietar, **membru al asociației de proprietari.**

(art.28, Legea nr. 196/2018)

2. Ce poate face un proprietar dacă în lista de plată afișată la avizier figurează cu cote de contribuție restante, deși acesta le-a achitat?

Proprietarul are dreptul să formuleze o contestație și să solicite explicații, în scris, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată, către președintele asociației de proprietari. Președintele asociației de proprietari răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora.

În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a cererilor/solicităților/contestațiilor, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori.

După parcurgerea acestei proceduri prealabile, în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a cererii dumneavoastră, de către organele alese și/sau numite, ale asociației de proprietari, vă puteți adresa compartimentului de specialitate din cadrul autorității publice, atașând, în copie, documentele respective și dovada că sunteți proprietar, **membru al asociației de proprietari.** *(art.28, Legea nr. 196/2018)*

3. Ce poate face un proprietar care a depus la asociația de proprietari o cerere prin care a solicitat să i se pună la dispoziție, în copie, anumite documente, dar nu a primit răspuns în termenul prevăzut de legislația specifică?

În cazul în care, președintele sau administratorul nu ia toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document al asociației de proprietari, conform legii, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori.

După parcurgerea acestei proceduri prealabile, în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a cererii dumneavoastră, de către organele alese și/sau numite, ale asociației de proprietari, vă puteți adresa compartimentului de specialitate din cadrul autorității publice, atașând, în copie, documentele respective, precum și dovada că sunteți proprietar, **membru al asociației de proprietari** (*art. 28, Legea nr. 196/2018*)

4. Cine dispune de veniturile obținute de către asociația de proprietari din exploatarea proprietății comune (închirierea spațiilor comune, panouri publicitare, antene pe terasă, etc.?)

Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, inclusiv veniturile din dobânzi bancare, aparțin asociației de proprietari. Acestea alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport afișat la avizierul asociației, și se evidențiază în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari. Adunarea generală a proprietarilor hotărăște modul de utilizare pentru aceste venituri. (*art. 70 din Legea nr. 196/2018*)

5. Ce se poate face atunci când într-o asociație de proprietari există o situație neclară din punct de vedere financiar contabil față de care comitetul executiv și președintele nu iau nicio măsură?

Se poate constitui un comitet de inițiativă format din 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari în vederea convocării adunării generale pentru analizarea activității președintelui și comitetului executiv și alegerii unei noi structuri de conducere care să reprezinte interesele proprietarilor.

Pentru clarificarea situației financiar contabile, adunarea generală poate aproba efectuarea unei expertize contabile.

Proprietarii membri ai asociației de proprietari, trebuie să se implice și să își asume să facă parte din organele de conducere, astfel încât activitatea asociației de proprietari să se desfășoare conform prevederilor legale în vigoare (*art. 27, art.47 alin.(3), art.53 lit.a) și art.81 din Legea nr.196/2018*).

6. Ce se poate face atunci când administratorul asociației de proprietari nu respectă legislația și lucrează după bunul său plac?

Administratorul este angajat sau prestator de servicii al asociației de proprietari, iar activitatea desfășurată de către acesta se verifică de către președinte, membrii comitetului executiv și cenzor/comisia de cenzori, care dispun și măsuri în consecință. *(art.55 alin.(1) lit.i), art.61 din Legea nr.196/2018)*

7. Ce se întâmplă în cazul în care cenzorul/comisia de cenzori constată nereguli în gestiunea financiar-contabilă?

În cazul constatării unor nereguli în gestiunea financiar-contabilă a asociației de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor legale în cazul hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, cenzorul/comisia de cenzori înștiințează proprietarii prin afișare la avizierul asociației de proprietari, în termen de cel mult 5 zile de la constatare. *(art.60 alin.7 din Legea nr.196/2018)*

8. Ce se întâmplă când președintele și comitetul executiv își dau demisia și nu vrea să preia nimeni?

În cazul demisiei președintelui sau a unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou președinte sau membru al comitetului executiv în locul acestuia. Președintele este și membru al comitetului executiv.

Structurile de conducere ale asociației de proprietari sunt obligatorii, anume președinte și membrii comitetului executiv, astfel că se impune convocarea adunării generale pentru alegerea acestora și responsabilizarea proprietarilor membri ai asociației de proprietari pentru implicarea și asumarea funcțiilor respective. *(art. 56. alin (1) din Legea nr. 196/2018)*

9. Ce se întâmplă când proprietarul unui apartament a decedat, nu are aparținători și au fost acumulate restanțe la cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari?

Asociația de proprietari ca parte interesată poate începe demersurile privind dezbateră succesiunii vacante, prin sesizarea Camerei Notarilor Publici sau a instanța de judecată.

Cererea de dezbateră a moștenirii poate fi făcută de succesibili sau de **orice persoană interesată**, în această categorie intrând și creditorii moștenirii, astfel că succesiunea se va soluționa și se va ajunge și la **recuperarea restanțelor căci acestea sunt pasiv al moștenirii** *(Codul Civil)*.

10. Ce se întâmplă dacă administratorul asociației de proprietari condiționează încasarea cotelor de contribuție lunare de plata altor sume restante sau fonduri stabilite?

Administratorul asociației de proprietari trebuie să încaseze orice sumă pe care dorește să o achite un proprietar fără condiționarea plății altor sume (restanțe, fonduri stabilite și neachitate).

Administratorul este obligat să notifice, în scris, proprietarul care are plăți restante la cheltuielile comune ale imobilului asupra datoriiilor și să înștiințeze președintele și comitetul executiv al asociației de proprietari despre restanțe. (*Codul civil, art. 78, alin. (1) din Legea nr. 196/2018*)

11. Cum procedăm pentru ca în proprietățile individuale să fie declarat numărul corect de persoane luat în calcul la întocmirea listelor de plată lunară?

Obligația de a declara numărul de persoane dintr-o proprietate individuală, revine proprietarului, prin notificarea președintelui cu privire la orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu precum și locarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței. Notificarea se face în scris, în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv semnarea contractului de închiriere/comodat.

Dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște în acest sens, comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună, și stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, au dreptul de a solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale.

Adunarea generală poate adopta o hotărâre cu privire la măsurile care pot fi luate în cazul în care proprietari din condominiu sesizează că, pentru unul sau mai multe apartamente, numărul de persoane înscris în lista lunară de plată nu este declarat corect. (*art.30 alin.(1) și (2), art.53 lit.c), art.82 alin.(5) din Legea nr.196/2018*).

12. Cum se procedează cu sumele încasate la casieria asociației de proprietari?

Administratorul este obligat să depună în contul bancar unic al asociației de proprietari, în termen de 24 de ore, toate sumele încasate în numerar.

Prin excepție, cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, exclusiv în vederea efectuării operațiunilor de plăți pentru cheltuieli neprevăzute, administratorul poate păstra în casierie numerar, în limita unui plafon lunar de 1.000 lei. Adunarea generală nu poate adopta o hotărâre pentru adoptarea acestui plafon. (*art.67 alin.(2) și (5) din Legea nr.196/2018*).

13. Cum procedez atunci când nu sunt de acord cu valoarea cotei de contribuție înscrisă în lista de plată afișată la avizierul asociației de proprietari?

Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și după caz, să o conteste în scris, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată.

Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a contestației,

proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori (*art.28 din Legea nr.196/2018*).

14. Asociația de proprietari poate deține mai multe conturi bancare?

Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină un singur cont bancar (*art. 20, alin. (1) și (2) din Legea nr. 196/2018*).

15. Administratorul de condominiu persoană fizică sau juridică poate depune sumele provenite din încasarea cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari într-un cont colector?

Administratorul este obligat să depună în contul bancar unic al asociației de proprietari, în termen de 24 de ore de la primire, toate sumele sau valorile primite în numele sau în contul asociației. (*art.20 alin.(1), art.67 alin.(2) din Legea nr.196/2018*).

16. Cum se procedează în situația în care o persoană nu mai locuiește în condominiu?

Proprietarul are obligația să notifice președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile, despre orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței. Modificarea se va evidenția și în cartea de imobil de către președintele asociației de proprietari. (*art. 30, alin. (1) și (2), art.57 lit.i) din Legea nr. 196/2018*).

17. Cine poate administra un condominiu?

Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice de specialitate, autorizate conform legii. Persoanele fizice trebuie să dețină cursuri de calificare profesională și atestat de administrator de condominii emis în condițiile prevăzute de legislația în vigoare (*art. 64, alin. (1) și (2) din legea nr. 196/2018*).

18. Sunt nou proprietar în cadrul unui condominiu. Ce obligații am potrivit legislației specifice asociațiilor de proprietari?

Noului proprietar îi revine obligația de a prezenta președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucratoare de la efectuarea transferului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință (*art.33 alin.(4) din Legea nr.196/2018*).

Să respecte statutul asociației de proprietari și regulamentul condominiului;

Să se supună hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari;

Să respecte orice angajament făcut față de asociația de proprietari;

Să nu aducă prejudicii materiale asociației de proprietari;

Să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor asociației de proprietari;

Să se conformeze obligațiilor proprietarilor din condominiu, prevăzute mai sus.

Nu este obligatoriu să devină și membru al asociației de proprietari, însă este

recomandat pentru a-și putea exercita drepturile, să se implice și să își asume să facă parte din asociația de proprietari.

19. Ce trebuie făcut atunci când există o bănuială că fondurile asociației de proprietari au fost deturnate de către administrator?

Cenzorul/comisia de cenzori este structura de conducere de la nivelul asociației de proprietari și are atribuții de verificare a gestiunii financiar-contabile și, lunar, a execuției bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator.

Astfel, cenzorul/comisia de cenzori întocmește trimestrial rapoarte de verificare a gestiunii asociației de proprietari, pe care le prezintă comitetului executiv în cadrul ședințelor acestuia, pentru luare de măsuri în cazul în care se constată nereguli financiar-contabile și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri. Totodată, cel puțin o dată pe an, cenzorul/comisia de cenzori întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

În cazul constatării unor nereguli, cenzorul/comisia de cenzori are obligația să anunțe proprietarii prin afișare la avizier, în termen de cel mult 5 zile.

Suspiciunile cu privire la modul de utilizare a fondurilor asociației de proprietari pot fi clarificate printr-o expertiză contabilă a cheltuielilor asociației de proprietari, pe care orice proprietar are dreptul să o contracteze în nume și pe cheltuiala proprie, cu o persoană fizică sau juridică autorizată, conform legislației în vigoare, iar în cazul constatării unor prejudicii, să sesizeze organele competente. (*art.60 alin.(6) și (7), art.61 și art. 81 din Legea 196/2018*)

20. Ce putere are administratorul într-o asociație de proprietari?

Administratorul asociației de proprietari este angajat/prestator de servicii în baza contractului încheiat de comitetul executiv mandatat de către adunarea generală în acest sens, în vederea prestării serviciilor de administrare, de gestionare a bunurilor materiale și a fondurilor bănești.

Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz.

Ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare și în baza împuternicirii acordate de adunarea generală a asociației, poate negocia contractele de furnizare/prestare a serviciilor între furnizori/prestatori și asociația de proprietari.

Administratorul este obligat să notifice, în scris, proprietarul care are plăți restante la cheltuielile comune ale imobilului asupra datoriilor și să înștiințeze președintele și comitetul executiv al asociației de proprietari despre restante. (*art.64, art.65, art.66 alin.(2), art.78 alin.(1) din Legea nr.196/2018*)

21. Pentru un apartament în care nu locuiește nimeni și din când în când trece o persoană pe acolo să verifice dacă este totul în regulă, este legal să se plătească cheltuieli pentru 1 persoană?

În cazul în care proprietarul a comunicat, în scris, președintelui asociației de proprietari faptul că în proprietatea sa individuală nu locuiește nicio persoană, însă acesta trece din când în când pentru a verifica starea locuinței, nu este legal să se repartizeze cote de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru 1 persoană (*art.82 alin.(5) din Legea nr.196/2018*).

22. Proprietarii spațiilor comerciale de la parter au obligații față de asociația de proprietari?

Într-o asociație de proprietari toate regulile și prevederile legale care se aplică proprietarilor de apartamente trebuie respectate și de către proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, de la parter sau de la orice alt nivel, indiferent de statutul acestora, privați sau de stat, persoane fizice sau juridice. În plus listele de plată lunare trebuie să îi cuprindă și pe proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință de la parter (*art.83-85 din Legea nr. 196/2018*).

23. Cine nu este membru al asociației de proprietari poate participa la adunarea generală a proprietarilor?

Proprietarul care nu este membru al asociației de proprietari, conform voinței sale, poate participa la ședințele adunării generale a proprietarilor membri ai asociației de proprietari ca observator, pentru a se informa, fără să aibă dreptul la vot și opinie și fără să perturbe sau să deranjeze desfășurarea activității (*art.48 alin.(1) din Legea nr.196/2018*).

24. Cine are obligația angajării și demiterii administratorului și ce se întâmplă dacă acesta este susținut de anumite persoane?

Adunarea generală a proprietarilor mandatează președintele și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bune funcționări a condominiului.

Activitatea administratorului se verifică de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori (*art.53 lit.k), art.55 lit.i), art.61 din Legea nr.196/2018*).

25. În fața cui își poate da demisia președintele asociației de proprietari?

Președintele unei asociații de proprietari își prezintă demisia în fața adunării generale a proprietarilor.

În situații deosebite, care nu mai permit desfășurarea activității de către președinte (pierderea calității de proprietar, stare de sănătate precară, etc.) o prezintă, în scris, în ședința comitetului executiv. Membrii comitetului executiv au obligația să convoace o adunare generală extraordinară pentru alegerea noului președinte. Până atunci atribuțiile președintelui se preiau de către o persoană desemnată de comitetul executiv, prin decizie scrisă, din rândul

membrilor săi cu titlul de președinte interimar (*art. 56, alin. (2) din Legea nr. 196/2018*).

26. Ce obligație are cenzorul cu privire la adunarea generală a proprietarilor?

Cenzorul/comisia de cenzori a asociației de proprietari are obligația de a participa la adunările generale, asigurând legalitatea desfășurării acestora și a hotărârilor adoptate. Cel puțin o dată pe an întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri (*art. 61, lit. d) și f) din Legea nr. 196/2018*).

27. Cum pot afla în calitate de proprietar care sunt sumele achitate cu titlu de contribuții la fond rulment și fond reparații?

Se poate solicita, în scris, președintelui asociației de proprietari situația sumelor achitate la aceste fonduri.

Evidenta sumelor stabilite și încasate pentru aceste fonduri se regăsește în registrele prevăzute în O.M.E.F. nr.3103/2017 – Anexa 2.

Termenul de arhivare și păstrare a registrelor este de 10 ani.

(*art.28 din Legea nr.196/2018, O.M.E.F. nr.3103/2017 – Anexa 2, O:M.E.F. nr.2634/2015*)

28. Cine supraveghează activitatea/gestiunea unei asociații de proprietari?

Comitetul executiv al asociației de proprietari supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare.

Cenzorul/Comisia de cenzori a asociației de proprietari urmărește aplicarea prevederilor legale de către organele de conducere ale asociației de proprietari; verifică gestiunea financiar-contabilă; verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator; cel puțin o dată pe an întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri; execută controale inopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilității și a activității de casierie, și consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari; participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora (*art.55 alin.(1) lit.i), art. 61, din Legea nr. 196/2018*).

29. Cine asigură curățenia în spațiile comune din cadrul condominiului?

Pentru asigurarea curățeniei pe proprietatea comună, comitetul executiv angajează, în baza mandatului acordat de către adunarea generală a proprietarilor, persoane fizice/juridice cu contract individual de muncă/contract de prestări servicii (*art 55, alin (1), lit b) și ș) din Legea nr. 196/2018*).

30. De ce apar diferențe între consumul indicat de contorul general și repartitoarele de costuri din proprietățile individuale?

Repartitoarele de costuri sunt aparate cu indicații adimensionale, destinate măsurării, înregistrării și individualizării consumurilor de apă pentru fiecare proprietar al unui condominiu. Contoarele de apă montate în aval de contorul de branșament pot fi utilizate numai ca repartitoare de costuri.

Aceste diferențe pot fi determinate de:

- pierderi de apă înainte de repartitoarele de costuri din apartament- în funcție de locul de montare, practica demonstrează că, prin cumulare, pierderile de apă pe instalațiile interioare pot să fie semnificative, fără a fi înregistrate de repartitoarele de costuri din apartamente;
- puncte de consum necontorizate în imobil- sunt frecvente cazurile în care, în imobil există puncte de consum necontorizate: robinete în spălătorii, la ghețele de gunoi sau în subsolurile blocurilor.
- poziția de montare a repartitoarelor de costuri din apartament - dacă nu se respectă cu strictețe poziția de montare a repartitoarelor de costuri din apartament indicată de producător (de regulă, orizontal), la o deviere cât de mică a poziției de montare, acestea înregistrează greșit;
- necorelarea momentelor de citire - decalajul calendaristic dintre data citirii contorului de branșament și data citirii repartitoarelor de costuri din apartament determină de asemenea diferențe;

Repartitoarele de costuri din apartament au rol orientativ de consum în interiorul imobilelor. Modul de repartizare a consumului/ cheltuielilor în interiorul imobilului este responsabilitatea exclusivă a asociației de proprietari (*art.83 din Legea nr.196/2018*).

31. Un proprietar se poate înscrie ulterior ca membru în asociația de proprietari?

Înscrierea ulterioară în asociație, a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora (*art.17 alin.(7) din Legea 196/2018*).

32. Cum se poate dovedi calitatea de membru al comitetului executiv?

Calitatea de membru al comitetului executiv reiese din procesul verbal al adunării generale în cadrul căreia au fost alese organele de conducere ale asociației de proprietari.

Pentru a putea candida la funcția de membru al comitetului executiv, proprietarul trebuie să aibă calitatea de membru al asociației de proprietari din condominiul respectiv și să nu fi fost condamnat anterior pentru infracțiuni de

natură economico-financiară (*art.46 alin.(7) Legea 196/2018*).

33. Cine răspunde în solidar pentru prejudiciile create în cadrul unei asociații de proprietari?

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin sau pentru depășirea atribuțiilor legale și statutare, președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, după caz, cenzorul răspund personal sau solidar pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor sau terților, după caz (*art.58, alin.(2) din Legea nr.196/2018*).

34. Firmele de cablu, de internet sau de altă natură care utilizează proprietatea comună dintr-un condominiu, trebuie să încheie un contract și să plătească o chirie asociației de proprietari?

Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, deci și de către firmele de cablu, internet, etc., numai ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori. (*art.38 alin.(2) din Legea nr.196/2018*).

35. În proprietatea cui se află o conductă de gaze dintr-un condominiu care alimentează o centrală termică montată într-un apartament și ce pot face ceilalți proprietari care doresc să se racordeze pe viitor la aceasta?

Instalația se află în proprietatea persoanei care a obținut avizele tehnice specifice și a suportat costurile necesare montării conductei de gaze pentru centrala de apartament. Cu acordul acestuia, ceilalți proprietari au posibilitatea să se racordeze la aceasta și vor contribui cu o sumă stabilită de comun acord cu proprietarul în condițiile stabilite prin dreptul comun (*Legea nr.287/2009 – Codul civil*).

36. În ce condiții se pot utiliza, de către terți persoane fizice sau juridice, părțile comune din cadrul unui condominiu?

Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori (*art.38 alin.(2) din Legea nr.196/2018*).

37. În ce condiții se poate efectua schimbarea destinației locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un condominiu?

Articolul nr.40 din Legea nr.196/2018 prevedea că orice schimbare a destinației unei locuințe, precum și a spațiilor prezente în proiectul inițial al construcției,

se va face doar cu avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

Acest articol a fost modificat prin Legea nr.102/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.31/1990 privind societățile, astfel, avizul vecinilor nu mai este necesar când administratorul sau administratorii firmei pot declara, pe proprie răspundere, că sediul firmei nu reprezintă locul în care se va desfășura activitatea organizației.

În cazul în care se desfășoară activitatea la adresa respectivă, va trebui obținut acordul vecinilor afectați în plan vertical și orizontal, precum și avizul comitetului executiv.

În vederea calculării cheltuielilor afarente, reprezentantul firmei va trebui să semneze, o convenție prin care se declară activitatea firmei și numărul de persoane care vor activa la adresă. Această convenție va fi înmănată asociației de proprietari, în vederea anexării ei la acordul de asociere.

Încălcarea condițiilor de mai sus și transformarea ilegală a apartamentului de locuit în spațiu comercial se poate sancționa conform Legii nr.196/2018, cu amendă cuprinsă între 5000 și 10.000 de lei, de către Inspectoratul de Stat în Construcții (*art.102 al.(1) lit.g, al.(2) lit.d, al.(4) lit.a) Legea nr.196/2018*).

38. Cum se procedează în situația în care într-un apartament are loc o avarie la instalația comună a condominiului, iar proprietarul nu permite accesul pe proprietatea individuală pentru efectuarea reparației?

Cu un preaviz motivat scris de 5 zile, emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, 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 respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore. În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii. (*art.30, art.31 din Legea 196/2018, Secțiunea a II-a – obligațiile proprietarilor din condominii*).

39. Cum se convoacă o adunare generală a asociației de proprietari?

În vederea convocării adunării generale, proprietarii sunt anunțați, prin **afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator** sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, **prin poștă cu scrisoare recomandată**, cu conținut declarat și confirmare de primire, **cu cel puțin 10 zile** înainte de data stabilită.

În cazul convocării adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate, proprietarii sunt anunțați cu cel puțin **3 zile** înainte de data stabilită (*art.47, alin.(4) din Legea nr.196/2018*).

40. Cine are dreptul să convoace o adunare generală a asociației de proprietari?

Președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv le revine *responsabilitatea de a convoca, cel puțin o dată pe an*, adunarea generală a proprietarilor.

Adunarea generală ordinară se convoacă de către *președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv ori de cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri* ai asociației de proprietari (*art.47 alin.(3) din Legea nr.196/2018*).

41. Cine conduce o asociație de proprietari?

Asociația de proprietari este condusă de următoarele structuri: adunarea generală, comitetul executiv, președintele. (*art.45 din Legea nr.196/2018*).

42. Cine reprezintă asociația de proprietari?

În baza mandatului acordat de adunarea generală, președintele reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță, administratorul condominiului fiind doar angajat de către asociația de proprietari să asigure serviciile de administrare (*art.57 din Legea nr.196/2018*).

43. Cui mă adresez când un alt proprietar încalcă dreptul de folosință normală a condominiului?

În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți proprietari, *proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești* (*art.29 din Legea nr.196/2018*).

44. Cui mă adresez când președintele refuză să ia măsuri în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele asociației de proprietari?

În cazul în care, președintele sau administratorul nu iau toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document al asociației de proprietari, conform legii, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori. În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 10 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentului din cadrul autorității publice locale (*art.28 alin.(4) din Legea nr.196/2018*).

45. Care sunt atribuțiile președintelui?

Atribuțiile președintelui asociației de proprietari sunt prevăzute la *art.57 din Legea nr.196/2018*, după cum urmează:

a) în baza mandatului acordat de adunarea generală reprezintă asociația de

proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță;

b)semnează documentele asociației de proprietari;

c)supraveghează și urmărește corecta punere în aplicare a hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;

d)aduce la cunoștință proprietarilor prevederile statutului și regulamentului condominiului;

e)răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;

f)gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;

g)prezintă, spre verificare la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociației, oferind toate informațiile solicitate;

h)poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul condominiului, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare;

i)întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;

j)păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari;

k)întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari;

l)asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu 10 zile înainte de data stabilită pentru aceasta;

m)afișează programul de încasări și datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv și ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului;

n)afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;

o)în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, președintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociației;

p)informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informațiilor furnizate de autoritățile administrației publice locale;

q)conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;

r)afișează la avizier lista contractelor asociației de proprietari cu furnizorii de utilități publice, cu administratorul și cu personalul angajat sau contractual al asociației;

s)afișează la avizier lista și datele de contact ale instituțiilor cu atribuții de inspecție și control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociației de proprietari, ale

administratorului, respectiv ale membrilor asociației.

46. Care sunt atribuțiile Comitetului executiv din cadrul asociației de proprietari?

Atribuțiile comitetului executiv sunt prevăzute la *55 din Legea nr.196/2018*, după cum urmează:

- a) convoacă adunarea generală a asociației de proprietari cel puțin o dată pe an și ori de câte ori este necesar;
- b) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului, a acordului de asociere și a regulamentului condominiului;
- c) emite, dacă este cazul, decizii 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;
- d) propune spre adoptare adunării generale proiectul de regulament al condominiului, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi;
- e) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale;
- g) ia măsuri pentru recalcularea cotelor-părți indivize rezultate în urma modificării suprafețelor utile ale locuințelor sau spațiilor cu altă destinație din condominiu;
- h) întocmește și propune adunării generale planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;
- i) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare;
- j) stabilește programul de încasări al asociației de proprietari;
- k) își asumă obligații, în baza hotărârii adunării generale, în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, în ceea ce privește administrarea condominiului, luând toate măsurile legale necesare;
- l) este consultat în legătură cu toate activitățile care implică asociația de proprietari;
- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o) urmărește recuperarea eventualelor creanțe ale asociației;
- p) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obținute pentru consolidare, reabilitare termică, creșterea calității ambiental arhitecturale a condominiului și alte lucrări;
- q) propune sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației, în

- conformitate cu art. 77 și cu prevederile legale în vigoare;
- r)notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare;
- s)ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar-contabile ale asociației de proprietari;
- ș) propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor, precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;
- t)exercită alte atribuții legale, care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale.

47. Care sunt atribuțiile Cenzorului/comisiei de cenzori din cadrul unei asociații de proprietari?

Conform prevederilor *art.61 din Legea nr.196/2018*, cenzorul/comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a)urmărește aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari;
- b)verifică gestiunea financiar-contabilă;
- c)verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator;
- d)cel puțin o dată pe an întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri;
- d)execută controale inopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilității și a activității de casierie, și consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari;
- e)participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora.

48. Care sunt atribuțiile Adunării Generale ale asociației de proprietari?

Potrivit prevederilor *art.53 din Legea nr.196/2018*, adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a)alege și revocă din funcție președintele, ceilalți membri ai comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori;
- b)adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului;
- c)adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- d)adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;
- e)adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului;

f) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea instalațiilor și dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei în vederea creșterii calității ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;

g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii și indemnizații;

h) adoptă hotărâri asupra cuantumului indemnizațiilor, precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, dar și asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

i) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;

j) stabilește sistemul de penalizări pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale în vigoare;

k) mandatează președintele și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a condominiului;

l) poate stabili plafoanele minime de la care achiziționarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare;

m) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membri ai asociației.

49. Ce reprezintă lista de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari?

Lista de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari este documentul ce se întocmește lunar de către administratorul condominiului în vederea determinării cheltuielilor, repartizării acestora tuturor proprietarilor din condominiu, precum și încasării/reîntregirii fondurilor stabilite la nivelul asociației de proprietari.

Modelul listei de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari este prevăzut în *Ordinul nr. 3103/2017* privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoane juridice fără scop patrimonial, este identificat cu codul 14-6-28 și trebuie să conțină toate datele de identificare ale unității bancare, respectiv, codul IBAN, titularul contului.

50. Care sunt obligațiile proprietarilor?

Proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces,

căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței.

Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuința sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu.

Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații

Să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, 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 respectiva proprietate individuală.

Să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor.

La întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice.

La înstrăinarea proprietății, proprietarul este obligat să transmită către dobânditor orice documente pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, inclusiv certificatul de performanță energetică aferent acesteia, întocmit în condițiile legii.

Să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de

contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, și datele de contact ale proprietarului. (*art.30, art.31, art.32 și art.33 din Legea nr.196/2018*).

51. Care sunt drepturile proprietarilor?

Proprietarii din condominiu **au dreptul să fie informați** în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, **să solicite în scris și să primească copii după orice document** al acesteia. Proprietarii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare a acestora.

Proprietarii din condominii **au dreptul să primească explicații** cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, **să o conteste în scris în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată.**

Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

Proprietarii au dreptul de a **solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor** pe persoană, care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște în acest sens (*art.28 alin.(1) și (3) din Legea nr.196/2018*).

52. Cine are drept de vot în adunarea generală a proprietarilor?

Toți proprietarii membri ai asociației de proprietari **au dreptul să participe**, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari, 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.27 din Legea nr.196/2018*).

53. Care sunt obligațiile și drepturile chiriașilor în raport cu asociația de proprietari?

Chiriașii din condominiu sau persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată în condominiu sunt obligați să respecte regulamentul condominiului. Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

Au obligația să achite cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Chiriașii, au dreptul de a **solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor** pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște în acest sens (*art.22 alin.(5) și (6) din Legea nr.196/2018*), *art.82 alin.(5) din Legea nr.196/2018*).

54. Ce obligații trebuie stipulate unui chiriaș în contractul de închiriere?

Principalele obligații ale locatarului/chiriașului care trebuie stipulate în contractul de închiriere sunt: plata chiriei la termenul stabilit, folosirea cu

prudență a bunului, potrivit destinației sale, întreținerea adecvată a acestuia etc. Proprietarul are dreptul de a stipula în contractul de închiriere și alte clauze cu privire la răspunderea contractuală (*Codul civil*).

55. Ce cheltuieli se repartizează pe cotă parte indiviză de proprietate?

Cheltuielile care se repartizează pe cotă parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună și sunt prevăzute la art. 85 din Legea nr. 196/2018, după cum urmează: 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; echipamente de echilibrare hidraulică a instalațiilor; 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, instalator, electrician, portar, îngrijitor, personalul care asigură curățenia etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; cheltuieli cu produse și accesorii pentru curățenie, alte servicii administrative către proprietatea comună. (*art.85 din Legea nr.196/2018*).

56. Ce cheltuieli se repartizează pe numărul de persoane?

Cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane sunt prevăzute la *art.82 alin. (1), (2) și (3) din Legea nr. 196/2018* și reprezintă cheltuielile asociației pentru: asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare.

Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjarie.

57. Ce cheltuieli se repartizează în mod egal tuturor proprietarilor?

Legislația specifică asociațiilor de proprietari **nu** prevede niciun criteriu conform căruia cheltuielile se repartizează în mod egal tuturor proprietarilor.

58. Care sunt criteriile în funcție de care se repartizează cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari?

Potrivit prevederilor *art.75 din Legea nr.196/2018*, cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele:

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

59. Ce cheltuieli se repartizează pe bază de consumuri individuale?

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă de consum; energia termică, combustibilul și apă rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea proprietății individuale.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice și metodologiilor elaborate de autoritățile naționale de reglementare sau de autoritățile administrației publice locale, sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile, cu respectarea legislației și a reglementărilor în vigoare (*art.83 din Legea nr.196/2018*).

60. Ce cheltuieli se repartizează pe beneficiar?

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.

Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză, pe baza facturilor/documentelor justificative.

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; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea financiară; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul proprietății individuale; 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.87 și art.88 din Legea nr.196/2018*).

61. Ce cheltuieli se repartizează la cheltuieli de altă natură?

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari

pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenă 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.91–93 din Legea nr.196/2018*).

62. Ce cheltuieli se repartizează pe consumatori tehnici?

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru încălzirea proprietăților individuale – locuințe sau 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 – pentru condominiile dotate cu centrale termice proprii; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală (*art.90 din Legea nr.196/2018*).

63. Cum se contractează și se facturează serviciile de utilități publice într-un condominiu?

Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice într-un condominiu sunt reglementate la art. 94 – 99 din Legea nr.196/2018.

Astfel, raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociațiile de proprietari (în calitate de consumatori colectivi) sau proprietari (în calitate de consumatori individuali), după caz, se stabilesc la nivelul branșamentului, respectiv al racordului, în punctul de delimitare/separare a instalațiilor între rețeaua publică de distribuție a utilităților și rețeaua interioară a utilizatorului, respectiv a utilizatorului colectiv sau a consumatorului individual, după caz.

Calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine:

- **asociației de proprietari**, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se branșează/ racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor;

- **proprietarului**, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se branșează/ racordează direct la instalațiile interioare individuale ale apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ce aparțin proprietății individuale.

În imobilele de tip condominiu, **facturarea serviciilor de utilități publice se face de către furnizor** cu respectarea dispozițiilor prezentei legi, într-unul dintre următoarele două moduri:

a) facturarea în comun la nivel de asociație de proprietari, reprezentând

contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru întreg imobilul care se repartizează tuturor proprietarilor din condominiu, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezenta lege și/sau prin legislația specifică serviciului de utilitate publică respectiv;

b) facturarea individuală la nivel de proprietar, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu.

În situația în care **asociația de proprietari este titulara contractului** de furnizare/prestare servicii de utilități publice, în vederea **facturării individuale, contractul** de furnizare/prestare servicii de utilități publice **este însoțit de convenții de facturare individuală anexe la acesta.**

Convențiile de facturare individuală se încheie în condițiile stabilite în legislația specifică aplicabilă fiecărui serviciu de utilități publice.

Furnizorul serviciilor de utilități publice încheie convenții de facturare individuală pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu, în conformitate cu legislația în vigoare.

În baza convențiilor de facturare individuală, furnizorii emit facturi individuale către toți proprietarii din condominiu care includ atât contravaloarea consumului repartizat proprietății individuale, cât și contravaloarea cotei-părți ce le revine din consumul comun.

În funcție de modul de facturare practicat în condominiu, fiecare proprietar are obligația să plătească asociației de proprietari, respectiv furnizorului serviciilor de utilități publice, contravaloarea serviciilor aferente unității de proprietate imobiliară.

Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și, de cealaltă parte, proprietarului.

În cazul contractelor încheiate între furnizorii serviciilor de utilități publice și asociația de proprietari, **în lipsa convențiilor individuale de facturare, asociația de proprietari repartizează facturile către proprietari prin lista de plată lunară**, încasează și achită sumele reprezentând contravaloarea consumului facturat și înștiințează furnizorul cu privire la debitori.

În cazul serviciilor de utilități publice care se facturează individual este interzisă sistarea, limitarea sau întreruperea furnizării/prestării serviciului la nivel de condominiu, pentru neplata facturilor de către unul sau mai mulți proprietari.

Condominiile pot fi deconectate/debransate de la serviciile de utilități publice numai la cererea asociației de proprietari, în baza solicitării în scris a tuturor proprietarilor din condominiu și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile de utilități publice facturate individual la nivel de proprietar, furnizorul serviciului acționează strict împotriva proprietarilor restanțieri, în baza contractului

de furnizare/prestare individual sau, după caz, a convenției individuale anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației.

64. Cum se contractează și facturează serviciile de utilități publice într-un complex rezidențial?

Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale sunt reglementate la art. 100 și art. 101 din Legea nr. 196/2018. Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.

În ansamblurile rezidențiale calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, revine:

- **asociației de proprietari constituită la nivelul întregului ansamblu rezidențial**, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează la instalațiile comune interioare ale ansamblului rezidențial aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din ansamblul rezidențial;
- **proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial**, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/racordează la instalațiile aflate în proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențial;
- **asociației de proprietari constituită la nivelul unui condominiu de tip bloc**, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului de tip bloc aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor din acel condominiu de tip bloc;
- **proprietarului**, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează direct la instalațiile interioare ce aparțin proprietății individuale.

Prețurile și tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilități publice de către proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale se aprobă de către autoritatea de reglementare competentă. Aceștia au obligația să țină evidența contabilă separată pentru fiecare serviciu de utilitate publică furnizat/prestat. Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să monteze la brânșamentele imobilelor contoare de măsurare-înregistrare a consumurilor, conform legislației în vigoare.

Determinarea consumurilor care se facturează se face numai prin metoda directă în baza indicațiilor contoarelor montate la brânșamentul fiecărui imobil din ansamblul rezidențial.

Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale care asigură furnizarea serviciilor de utilități publice prin rețele private au aceleași drepturi și obligații ca și operatorii care furnizează/prestează servicii de utilități publice prin

intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile din Legea serviciilor

comunitare de utilități publice nr.51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și din legislația specifică serviciului furnizat/prestat.

65. Cum se poate diviza o asociație de proprietari dintr-un condominiu cu mai multe scări?

Divizarea unei asociații de proprietari existente în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson, la propunerea majorității proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv, cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează a se diviza.

Asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere (*art.13 alin.(3) și (4) din Legea nr.196/2018*).

La divizare se va avea în vedere și necesitatea recalculării cotei-părți indivize potrivit actelor de proprietate coroborat cu prevederile art.2 lit.1) din Legea nr.196/2018: *„Cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile”*.

În acest scop se impune efectuarea, pe cheltuiala proprie, a unei expertize tehnice (cadastrală), de către o persoană fizică sau juridică autorizată, conform legislației în vigoare, în temeiul prevederilor *art.81 din Legea nr.196/2018*.

66. Cine poate cere structurii de specialitate din cadrul primăriei să controleze o asociație de proprietari?

Proprietarii, **membri** ai asociației de proprietari din cadrul unui condominiu, se pot adresa în scris, compartimentului de specialitate cu o solicitare în acest sens.

În acest sens, se va face **dovada parcurgerii procedurii prealabile** în vederea soluționării la nivelul asociației de proprietari, prin cererea/contestarea listei de plată, în scris, adresată președintelui asociației de proprietari și, ulterior, notificarea membrilor comitetului executiv și a cenzorului/comisiei de cenzori. (*art.28 din Legea nr.196/2018*).

67. Cum se întocmește bugetul de venituri și cheltuieli din cadrul unei asociații de proprietari?

Administratorul condominiului propune bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care sunt incluse sumele achitate, lucrările de întreținere, lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte

cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari. (*art.66 alin.(1) lit.h) din Legea nr.196/2018*).

La estimarea lucrărilor de reparații/investiții necesare, administratorul poate ține cont de starea tehnică a construcției și reparațiile efectuate în anul/anii precedent/ți.

Ținând seama și de prioritățile identificate la nivelul asociației de proprietari, membrii comitetului executiv întocmesc proiectul de buget, pe care îl supun dezbaterii și aprobării în cadrul adunării generale a proprietarilor. (*art.55 alin.(1) lit.e) din aceeași lege*).

Bugetul este adoptat de adunarea generală, potrivit prevederilor art.53 lit.d) din același act normativ, în forma propusă de comitet sau poate fi modificat ca urmare a dezbaterilor și identificării unor investiții, lucrări de reparații, modernizări, precum și contractarea unor servicii care nu figurau în proiectul inițial.

68. Ce cheltuieli trebuie să cuprindă obligatoriu bugetul de venituri și cheltuieli?

Bugetul de venituri și cheltuieli cuprinde două axe principale: pe de o parte **veniturile**, iar pe de altă parte, **cheltuielile**.

La estimarea **veniturilor** se va ține cont de: **sumele necesare acoperirii cheltuielilor curente ale asociației de proprietari** – care se suportă din fondul de rulment, ce se reîntregește prin plățile efectuate lunar de către proprietarii din condominiu conform listelor de plată, precum și **veniturile obținute de asociația de proprietari** din contribuțiile proprietarilor la fondul de reparații sau la alte fonduri, conform hotărârii adunării generale, dar și din dobânzile bancare și exploatarea proprietății comune – chirii achitate de proprietarii din condominiu sau de către terți, altele.

La estimarea **cheltuielilor** asociației de proprietari se va ține cont de cheltuielile anului precedent în legătură cu proprietatea comună, privind: asigurarea utilităților gestionate prin intermediul asociației de proprietari (alimentare cu: apă rece, energie termică pentru prepararea apei calde și încălzire, energie electrică pe proprietatea comună, gaze naturale; colectarea deșeurilor), cele de natură salarială sau pentru asigurarea serviciilor către proprietatea comună (administrare, curățenie, servicii de cenzorat, service ascensor și/sau interfon, altele), precum și cele necesare realizării investițiilor/lucrărilor de reparații pe proprietatea comună etc.

Veniturile estimate trebuie să fie acoperitoare față de cheltuielile estimate.

69. Care este scopul constituirii fondul de rulment și cum se stabilește cuantumul acestuia?

Fondul de rulment se constituie obligatoriu, în conformitate cu prevederile *art.72 alin.(1) din Legea nr.196/2018*, în scopul asigurării sumelor necesare pentru plățile curente ale asociației de proprietari.

Cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment se aprobă de adunarea generală.

Fondul de rulment se stabilește 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 anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin aproximarea acestuia cu fondul de rulment stabilit la alte asociații de proprietari echivalente ca mărime.

Fondul de rulment se depune în contul curent al asociației de proprietari și se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata de către proprietari a sumelor afișate pe lista de plată.

Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul eliberează chitanță nominală separată.

70. Ce reprezintă fondul de reparații?

Fondul de reparații este un fond care se constituie obligatoriu, anual, potrivit hotărârii adunării generale a proprietarilor membri ai asociației de proprietari. Comitetul executiv fundamentează și prezintă adunării generale, spre aprobare, suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea fondului de reparații.

Fondul de reparații se utilizează numai pentru plata lucrărilor de reparații și îmbunătățirea proprietății comune, precum și cele privind consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a construcțiilor.

Fondul de reparații se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, proporționale cu cota-parte indiviză, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale.

Pentru încasarea fondului de reparații, administratorul eliberează chitanță nominală separată.

Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparații se depun în contul bancar unic al asociației de proprietari (*art.71 alin.(2) – (4) din Legea nr.196/2018*)

71. Ce alte fonduri se pot constitui la nivelul unei asociații de proprietari?

Pe lângă fondurile asociației de proprietari care se constituie obligatoriu conform prevederilor art.71 și 72 din Legea nr.196/2018, potrivit prevederilor art.73 alin.(1) din aceeași lege, **adunarea generală** poate aproba și constituirea altor fonduri cu caracter special, precum și modul de constituire al acestora: de penalizări, speciale, altele.

Astfel, adunarea generală poate aproba constituirea unui fond de penalizări, reglementat reglementat la art. 77 din această lege, inclusiv cu privire la și utilizarea acestuia.

Veniturile asociației de proprietari provenite din exploatarea proprietății comune (chirii), precum și cele rezultate din dobânzile bancare se evidențiază într-un fond special, distinct (*art.70 din Legea nr.196/2018*).

Orice sumă încasată de la proprietari trebuie înscrisă pe lista de plată și se eliberează chitanță separată, iar administratorul va ține o contabilitate distinctă pentru fiecare fond în parte, dar este interzis acestuia să folosească în vreun fel soldul fără aprobarea comitetului executiv/adunării generale.

În temeiul prevederilor legale prezentate anterior, adunarea generală poate aproba și constituirea altor fonduri decât cele reglementate prin Legea nr.196/2018, de exemplu pentru verificările și reviziile periodice la instalațiile din condominiu (gaze naturale, ascensor) sau pentru prestarea unor servicii către proprietatea comună, altele decât cele curente (cum ar fi, de exemplu, de reprezentare a asociației de proprietari, în instanță, de către o persoană specializată, în procesele în care aceasta este parte, sau alte servicii).

72. Ce documente trebuie să predea un dezvoltator imobiliar noii asociații de proprietari?

În vederea respectării prevederilor art.26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.10/1995 a calității în construcții și a art.69 și art.100 alin.(3) din Legea nr.196/2018, dezvoltatorul imobiliar trebuie să predea asociației de proprietari/structurilor de conducere ale acesteia, următoarele documente: Cartea tehnică; actele de dezmembrare; act de apartamentare; procesele verbale de predare către autoritatea administrației publice locale a rețelelor comune și terenului aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial – în termen de 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcții, cu titlu gratuit; procesul-verbal de predare-primire a tuturor documentelor și bunurilor ansamblului rezidențial pe care dezvoltatorul imobiliar le-a avut în administrare de la data dării în folosință până la data predării către asociația de proprietari; contractele încheiate cu furnizorii de utilități – care vor trebui apoi modificate la capitolul Beneficiar, prin acte adiționale, sau încheiate contracte noi.

Procesul verbal de predare primire a situației financiar-contabile a întregului ansamblu rezidențial și a fiecărui proprietar în parte, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari, semnat de reprezentantul dezvoltatorului imobiliar și administrator, ca parte care predă și de către președintele și cenzorul asociației de proprietari, ca parte care preia, cu referire la:

- fonduri constituite (rulment, reparații, altele)
- facturile emise de furnizorii de utilități până la data predării către asociația de proprietari și chitanțele de achitare a acestora;
- modalitatea de repartizare către proprietarii din ansamblul rezidențial a sumelor facturate și chitanțele emise proprietarilor sau alte documente contabile justificative (extrase de cont bancar) ale plăților efectuate de

aceștia, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari;

-numele proprietarilor restanțieri;

-sumele restante;

-contractele în derulare;

-plățile ce urmează a fi făcute după data predării;

-contul bancar.

73. Este obligată conducerea asociației de proprietari să răspundă la solicitările proprietarilor?

Președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv, cenzorul asociației de proprietari au obligația de a răspunde la toate solicitările proprietarilor și de a formula răspuns, în termen de 10 zile de la data primirii acestora (*art.57 lit.g din Legea nr.196/2018*).

74. Care sunt amenzi pe care conducerea asociației de proprietari nu le pot introduce la cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari?

Nu pot fi introduse la cotele de întreținere sancțiunile/amenzi aplicate persoanelor fizice, constatate vinovate pentru fapte încadrate drept contravenții la art.102 alin.(1) din Legea nr.196/2018, cum ar fi, de exemplu, neîndeplinirea/depășirea atribuțiilor care le revin potrivit legislației specifice în vigoare, respectiv președintelui, membrilor comitetului executiv, administratorului, cenzorului (*art.102 alin.(3) din Legea nr.196/2018*).

75. Care sunt amenzi care pot fi repartizate în lista de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și cum se repartizează?

Pot fi introduse în listele de plată amenzi aplicate asociației de proprietari ca persoană juridică și se repartizează în funcție de cota-parte indiviză de proprietate (*art.102 alin.(3) și art.84 alin.(2) din Legea nr.196/2018*).

76. Cum se adoptă hotărârile adunării generale ale asociației de proprietari în situația în care dezvoltatorul deține mai mult de 50% din unitățile de proprietate imobiliară (apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință)?

Hotărârile adunării generale se adoptă cu votul a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor membri ai asociației, prezenți la adunarea generală personal sau prin împuternicire scrisă, dacă prin lege sau prin statut nu se prevăd condiții mai restrictive, cu condiția îndeplinirii cvorumului de prezență.

Fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară.

Pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

În situația în care un proprietar, respectiv dezvoltatorul imobiliar, deține o cotăparte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, **ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari** (*art.49 alin.(3) din Legea nr.196/2018*).

77. Este polița de asigurare de răspundere civilă cel mai sigur instrument pentru o asociație în relația cu persoana care asigură serviciile de casierie?

Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii, **la solicitarea asociațiilor de proprietari**, sunt obligați să încheie, pe cheltuială proprie, polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. În acest sens, adunarea generală poate adopta o hotărâre cu privire la solicitarea poliței de asigurare de răspundere civilă profesională persoanei fizice/juridice care asigură activitatea de administrare a condominiului (*art.68 din Legea nr.196/2018*).

78. Cine trebuie să realizeze plățile unei asociații? Președintele sau administratorul?

Administratorul condominiului organizează și activitatea de casierie, astfel încât realizează plățile unei asociații de proprietari, având obligația să folosească, pentru plățile curente și pentru încasări, contul curent al asociației de proprietari, președintele neavând atribuții în acest sens.

Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz (*art.66 alin.(1) lit.f și alin.(2) din Legea nr.196/2018*).

79. De câte ori pe lună trebuie să se întrunească comitetul executiv al asociației de proprietari?

Ședințele comitetului executiv se țin **cel puțin o dată pe lună** și se convoacă, pe bază de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință (*art.55 alin.(3) din Legea nr.196/2018*).

80. Cine aprobă încheierea contractelor de prestări servicii în cadrul unei asociații de proprietari?

Adunarea generală a proprietarilor aprobă anual Bugetul de venituri și cheltuieli și Planul de măsuri cuprinzând lucrările de reparații/modernizare ce se vor derula pe proprietatea comună.

Pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații sau investiții privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durata de execuție și calitate, supune spre analiză și aprobare comitetului executiv oferte ale operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare.

Semnarea contractelor se face de către președintele asociației de proprietari.

(art.53 lit.e), art.57lit.b) și art.67 alin.(1) din Legea nr.196/2018).

81. Cum votează proprietarii de locuri de parcare?

În această situație sunt incidente prevederile art.2, art.11 alin.(1) și art.46 alin.(3) din Legea nr.196/2018.

Art.2 din Legea nr.196/2018:

d) **asociație de proprietari** - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca **scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune**, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;

s) **proprietar din condominiu/proprietar** - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

t) **proprietate individuală** - locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

w) **unitate de proprietate imobiliară** - proprietatea individuală, definită conform lit. t), care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Art. 11 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 stipulează că asociația de proprietari are ca **scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune**, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

Art.46 alin.(3) Legea nr.196/2018, stipulează că pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari se au în vedere următoarele :

a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;

c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari;

Concluzii

Rezultă două situații posibile:

1. În cazul în care, proprietarul locului de parcare nu deține în proprietate, pe lângă locul de parcare și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună, atunci acesta nu poate fi membru în asociația de proprietari și, bineînțeles, nu poate vota în adunarea generală a asociației de proprietari (în concret nu poate contribui la atingerea scopului asociației de proprietari, respectiv acela de administrare a proprietății

comune, astfel încât nu are pentru ce vota în adunarea generală).

2. În cazul în care proprietarul locului de parcare deține în proprietate, pe lângă locul de parcare și o cota-parte indiviză din proprietatea comună (deci deține în proprietate o unitate de proprietate imobiliară), atunci acesta are dreptul de a deveni membru al asociației de proprietari și de a vota în cadrul adunării generale a asociației de proprietari.

Aceeași regulă se aplică și în cazul în care locul de parcare este bun accesoriu la bunul principal – locuința sau spațiul cu alta destinație (boxe, spații comerciale, loc de parcare) din condominiu.

Având în vedere scopul asociației de proprietari, **proprietarul oricărui tip de unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu, poate fi membru al asociației de proprietari și poate vota în adunarea generală a asociației de proprietari numai dacă deține în proprietate, pe lângă proprietatea individuală care constituie bunul principal, și o cotaparte indiviză din proprietatea comună.**

82. Există diferențe între proprietarii care dețin numai loc de parcare și cei care dețin în proprietate individuală spații cu destinația de locuință?

Atâta timp cât actul de proprietate al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, respectiv loc de parcare, indică și cota parte indiviză din proprietatea comună, nu există diferențe față de cei care dețin spații cu destinația de locuință.

Astfel, persoanele care, în cadrul unui condominiu, dețin numai locuri de parcare, dar care au atribuită, prin actul de proprietate, și o cotă parte-indiviză din proprietatea comună, pot deveni membri ai asociației de proprietari, cu toate drepturile ce decurg din aceasta.

83. Avem clarificări ANSDPC referitoare la predarea datelor cu caracter personal de la dezvoltator spre asociație?

Autoritatea Națională de De Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal a afișat pe site-ul acesteia un Ghid privind asociațiile de proprietari, în care s-au precizat următoarele:

Prin prisma rolului pe care îl îndeplinesc și a atribuțiilor legale, **asociațiile de proprietari au calitatea de operatori de date cu caracter personal** și, în consecință, **obligația de a respecta dispozițiile Regulamentului (UE) 679/20161 – Regulamentul general privind protecția datelor (RGPD)**, inclusiv în

ceea ce privește asigurarea drepturilor persoanelor fizice ale căror date le colectează și prelucrează.

Prelucrarea datelor cu caracter special este, de regulă, interzisă, cu excepția situațiilor limitativ prevăzute la art. 9 alin. (2) din RGPD, cum ar fi:

- consimțământul explicit al persoanei vizate;

- **îndeplinirea obligațiilor legale ale operatorului** sau ale persoanei vizate în domeniul ocupării forței de muncă, al securității sociale și protecției sociale;

Asociațiile de proprietari trebuie să identifice temeiul legal al efectuării acestora, prevăzut de dispozițiile RGPD prin raportare la prevederile legale din domeniul lor de activitate, cu respectarea principiilor de prelucrare (art. 5 din RGPD).

Scopul și mijloacele prelucrării datelor de către asociațiile de proprietari pot fi în mod expres stabilite prin actele normative care le reglementează înființarea, organizarea și funcționarea sau care prevăd expres obligația de colectare și prelucrare a unor date. **Scopul și mijloacele mai pot fi stabilite și de către asociație, putând fi justificate de interesul legitim al său.**

Opinie:

Predarea datelor pe care le deține dezvoltatorul de la proprietari către asociația de proprietari este tocmai în scopul justificat de a deține evidența proprietarilor din cadrul condominiului potrivit prevederilor Legii nr.196/2018 și a putea fi notificați în vederea convocării la adunările generale.

84. Asociația de proprietari poate face copii după cartea de identitate a proprietarilor?

Referitor la înscrierea persoanelor în cartea de imobil, în Ghidul privind asociațiile de proprietari, afișat pe site-ul Autorității Naționale de De Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, s-a precizat că, potrivit prevederilor art. 94 din Normele metodologice din 10 martie 2021 de aplicare unitară a dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 295 din 10 martie 2021, aceasta se face în baza actului de identitate, iar pentru copiii sub 14 ani, în baza certificatului de naștere.

Pentru înscrierea persoanelor în cartea de imobil **nu pot fi solicitate fotocopii ale actelor de identitate**, certificatelor de stare civilă sau titlurilor de proprietate, normele stabilind că **acestea pot fi doar verificate vizual pentru conformitate.**

85. Se poate trece în anunțul de convocare și data reconvoacării?

În anunțul convocator se trece doar data, locul, ora desfășurării adunării generale convocate și ordinea de zi.

Data și ora adunării generale reconvoacate se stabilește în cadrul adunării generale convocată, atunci când se constată și se menționează în procesul verbal întocmit că nu există cvorumul necesar de jumătate plus unu din numărul membrilor pentru adoptarea hotărârilor.

86. Pentru procedura de reconvoacare se reia procedura de la convocare?

Reconvoacarea adunării generale a proprietarilor se face în aceleași condiții

prevăzute de legislație pentru convocare. (art.48 din Legea nr./196/2018).

87. Se poate face vot scris cu toate punctele de pe ordinea de zi și proprietarii să voteze pe buletine de vot, la începutul adunării, având în vedere că după o perioadă proprietarii se plictisesc?

Legislația specifică aflată în vigoare, anume Legea nr.196/2018 și Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, nu stipulează procedura de adoptare a hotărârilor pe baza unor buletine de vot, astfel că hotărârile se adoptă în cadrul adunărilor generale conform prevederilor stipulate la art.49 din Legea nr.196/2018, anume în prezența proprietarilor membri ai asociației sau pe bază de semnături într-un tabel nominal.

88. Se poate face comisie de numărare a voturilor care să numere voturile la sfârșitul adunării în prezența membrilor comitetului, comitetului și cenzorul/comisia de cenzori la finalul adunării, chiar dacă au plecat dintre proprietari și nu mai este cvorum?

Legislația specifică aflată în vigoare, anume Legea nr.196/2018 și Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, nu prevede o astfel de procedură.

Potrivit prevederilor art.49 alin.7 din Legea nr.196/2018, procesul verbal al adunării generale descrie evenimentele în desfășurare (inclusiv părăsirea ședinței de către unii proprietari, dacă este cazul), hotărârile adoptate și rezultatele voturilor, se redactează de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenți și se afișează la avizier, în fotocopie, în termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală.

În situația în care, prin părăsirea ședinței de către unii proprietari, nu se mai întrunește cvorumul de prezență necesar adoptării hotărârilor de către adunarea generală, aceasta se încheie. Pentru adoptarea celorlalte puncte de pe ordinea de zi rămase, este necesar să fie convocată o altă adunare generală, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

89. În cazul în care în adunarea generală nu se alege un alt comitet executiv și alt președinte, aceștia având demisia depusă, au obligația de a asigura conducerea până se alege alta nouă?

Da. În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia.

90. În situația în care președintele sau un membru al comitetului executiv nu mai dețin calitatea de proprietar, iar în adunarea generală nu există persoane care să dorească să ocupe aceste funcții este obligat președintele sau un membru al comitetului să rămână în funcție până la alegerea unui nou membru în această funcție?

Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari. Astfel, persoanele aflate în această situație nu își continuă activitatea, atribuțiile fiind preluate de către ceilalți membri ai comitetului executiv până la convocarea adunării generale și alegerea altor proprietari în aceste funcții.

91. Adunarea generală poate aproba retragerea calității de membru unui proprietar?

Asa cum de altfel nici înscrierea în asociația de proprietari nu este aprobată de adunarea generală, fiind un acord de voință al fiecărei persoane, nici retragerea nu poate opera în această situație.

92. Care sunt obligațiile unui dezvoltator în vederea constituirii asociației de proprietari?

Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile Legii nr.196/2018. (*art.14 din Legea nr.196/2018*).

În acest sens, dezvoltatorul colaborează și pune la dispoziția proprietarilor din cadrul condominiului, toate informațiile necesare în vederea organizării adunării acestora pentru constituirea asociației de proprietari.

93. Care sunt drepturile și obligațiile dezvoltatorului după constituirea asociației de proprietari?

Dezvoltatorul imobiliar predă către președintele asociației de proprietari, pe bază de proces verbal de predare-primire (semnat de reprezentantul dezvoltatorului imobiliar, președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori), următoarele documente: cartea tehnică a construcției; actele de dezmembrare; act de apartamentare; procesele verbale de predare către autoritatea administrației publice locale a rețelelor comune și terenului aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial; contractele încheiate cu furnizorii de utilități; procesul verbal de predare primire a situației financiar-contabile a întregului ansamblu rezidențial și a fiecărui proprietar în parte, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari, semnat de reprezentantul dezvoltatorului imobiliar și administrator, ca parte care predă și de către președintele și cenzorul asociației de proprietari, ca parte care preia. (*prin similitudine cu prevederile art.56 alin.(3) și art.69 din Legea nr.196/2018*). După constituirea asociației de proprietari, pentru unitățile de proprietate imobiliară rămase în proprietatea dezvoltatorului imobiliar, acesta are aceleași drepturi și obligații ca și oricare dintre ceilalți proprietari din condominiu. (*prin similitudine cu prevederile art.9 alin.(1) din Legea nr.196/2018*).

94. Care sunt părțile comune din condominiu, dacă în actele de proprietate nu sunt prevăzute?

În cazul clădirilor cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație și în cazul clădirilor multietajate **constituie părți comune din condominiu**, 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. (*art. 35 alin. (1) din Legea nr.196/2018*)

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.

95. Este obligatorie montarea repartitoarelor de costuri?

În imobilele de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică **este obligatorie montarea sistemelor de măsurare până la 31 decembrie 2022** pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit – conform art. VI din Legea 196/2021 pentru modificarea și completarea Legii serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, pentru modificarea alin. (5) al art. 10 din Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică și pentru completarea alin. (3) al art. 291 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

96. Care sunt consecințele în cazul în care, la nivelul unei asociații de proprietari, nu se dorește montarea repartitoarelor de căldură conform legislației?

Potrivit prevederilor Legii nr.196/2018, adunarea generală adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului.

De precizat că adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari și adoptă hotărâri dacă este întrunit cvorumul legal de

prezență, cu votul majorității celor prezenți.

Hotărârile adunării generale nu pot fi contrare obligațiilor stabilite prin lege. Obligația montării contoarelor individuale până la 31 decembrie 2022 pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit, este prevăzută la art.10 alin.(5) din Legea nr.121/2014 privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art.42 alin.(6) din Legea nr.51/2006 a serviciilor de utilități publice, cu modificările și completările ulterioare, *în cazul imobilelor condominiale existente, individualizarea consumurilor de utilități în vederea repartizării acestora și, după caz, facturării individuale se realizează, în funcție de sistemul de distribuție adoptat, anume pentru distribuția orizontală – prin contoare individuale montate la intrarea în fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație, iar pentru distribuția pe verticală – cu ajutorul repartitoarelor de costuri montate pe racordurile aparatelor de consum aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație.*

În conformitate cu prevederile art.47 alin.(3) lit.d) din aceeași lege, constituie contravenție în domeniul serviciilor de utilități publice și se sancționează cu amendă de la 20.000 lei la 50.000 lei, nerespectarea de către operatori a termenelor-limită stabilite pentru încheierea acțiunii de contorizare la branșamentele utilizatorilor.

Potrivit prevederilor art.45 alin.(3) din Legea nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică, *constituie contravenție, alta decât cele prevăzute în Legea nr. 121/2014, cu modificările și completările ulterioare, și se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1.000 lei nerespectarea termenului limită*

privind montarea de către proprietari/locatari a repartitoarelor de costuri.

97. Se poate plăti montarea repartitoarelor de căldură și a apometrelor din fondurile speciale ale unei asociații de proprietari (chirii)?

Potrivit prevederilor art.43 alin.(5) din Legea nr.196/2018, *veniturile obținute din atribuirea părților comune în folosință exclusivă respectă prevederile art.70 din această lege, anume: **alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor.***

Drept urmare, pentru lucrările de montare a repartitoarelor de costuri de căldură și a consumului de apă rece și caldă (apometre), care se efectuează pe proprietățile individuale, **nu se poate utiliza** fondul special constituit prin încasarea chiriei de la terții care folosesc o parte din proprietatea comună.

98. La achiziționarea unei locuințe într-un imobil în care este constituită asociația de proprietari, sunt obligat să comunic date cu caracter personal?

La încheierea actului autentic sau, după caz, la pronunțarea hotărârii judecătorești ori a încheierii actului de adjudecare, notarul public sau,

după caz, instanța de judecată ori executorul judecătoresc **va menționa în act că noului proprietar îi revine obligația să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate**, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, **și datele de contact ale proprietarului.** (art.33 alin.(6) din Legea nr.196/2018)

În atare situație, asociațiile de proprietari sunt operatori de date cu caracter personal.

99. În calitate de președinte/membru al comitetului executiv/cenzor/membru în comisia de cenzori/administrator, sunt obligat să afișez la avizier unele date cu caracter personal?

Președintele asociației de proprietari afișează la avizier datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv și ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului. (art.57 lit.m) din Legea nr.196/2018). Atestatul administratorului se afișează, prin grija acestuia, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare. (art.64 alin.(8) din aceeași lege).

Pentru informații suplimentare în acest sens, poate fi consultat și „*Ghid privind asociațiile de proprietari*” de pe site-ul Agenției Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal.

100. Cine are obligația dezinfecției, dezinsecției și deratizării spațiilor comune?

În completarea tratamentelor minime asigurate prin Programul Unitar de Acțiune pentru Deratizare și Dezinsecție, proprietarii/asociațiile de proprietari au obligația, conform legislației în vigoare, să aplice și alte tratamente asupra vectorilor (insecte parazite: gândaci, purici, ploșnițe etc) care pot pune în pericol sănătatea publică, apelând la un operator autorizat de autoritatea publică locală pentru aplicarea acestor tratamente.

Astfel, asociația de proprietari are în sarcină realizarea tratamentelor de salubritate – activități de dezinsecție, dezinfectie, deratizare pe părțile comune (subsol, ghene, hol, etc.), iar proprietarii din condominiu trebuie să realizeze tratamentele respective pe proprietatea individuală (apartamente), pe propria cheltuială.

Precizăm faptul că rămâne la latitudinea proprietarilor/asociațiilor de proprietari, în calitate de beneficiari, să decidă societatea cu care vor încheia un contract de prestări servicii dezinsecție/deratizare, conform prevederilor legislației în vigoare.

101. Cui mă adresez pentru implementarea colectării selective a deșeurilor în condominiu în care locuiesc?

Pentru implementarea colectării selective a deșeurilor din cadrul condominiului, poate fi sesizat, în scris, președintele asociației de proprietari, pentru

adoptarea măsurilor necesare în acest sens.

102. Cui mă adresez în cazul în care un vecin face zgomot în perioada programului de liniște?

Pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, vă puteți adresa Poliției Române care va lua măsurile ce se impun în baza art.6 din Legea 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice.

103. Ce reprezintă cartea de imobil?

Cartea de imobil face parte dintre documentele privind evidența persoanelor și este reglementată prin Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, aprobată prin Legea nr. 290/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform Hotărârii nr 295/2021 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a dispozițiilor O.U.G. nr 97/2005 cartea de imobil trebuie întocmită în termen de 30 de zile de la darea în folosință a imobilului cu destinație de locuință.

Poliției Române îi revine obligația de a tipări și distribui gratuit cărțile de imobil.

Structurile de ordine publică desemnează personal instruit special, cu responsabilități în această privință.

Pe de altă parte, asociațiilor de proprietari le revine, potrivit aceluiași reglementări, obligația de a desemna o persoană responsabilă cu întocmirea și completarea permanentă a cărții de imobil. Potrivit prevederilor art.57 lit.i) din Legea nr.196/2018, președintele asociației de proprietari întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare.

Fiecare persoană are obligația de a se înscrie în cartea de imobil, în termen de 15 zile de la sosire. Pentru înscrierea în cartea de imobil, persoana respectivă va prezenta actul de identitate și titlul de proprietate asupra apartamentului – contract de vânzare-cumpărare, certificat de moștenitor etc.

Persoanele responsabile cu întocmirea cărții de imobil NU mai pot solicita fotocopii după actul de identitate și după titlul de proprietate. Acest lucru este interzis în mod explicit de către Hotărârea 295/2021, care pune, astfel, în aplicare Regulamentul GDPR. **Actul de identitate și titlul de proprietate pot fi doar verificate vizual.**

104. În ce condiții poate o asociație de proprietari să-și monteze camere de supraveghere video în interiorul și exteriorul condominiului?

Aceasta măsură poate fi luată în baza interesului legitim al asociației de proprietari (de ex. pentru asigurarea pazei și protecției persoanelor, bunurilor și valorilor, a imobilelor și a instalațiilor de utilitate publică, precum și a împrejurimilor aferente acestora) – conform art.6 lit.F din Regulamentul General de Protecția Datelor (GDPR).

Hotărârea de a instala un astfel de sistem trebuie adoptată în cadrul adunării generale a asociației de proprietari – conform Legii 196/2018.

105. Cine are obligația de a spăla și întreține pubelele de gunoi?

Pubelele de colectare a deșeurilor menajere aparțin prestatorului serviciului de colectare a acestora și au fost puse la dispoziția asociațiilor de proprietari în locație de gestiune.

Salubritatea și igienizarea acestora este obligația asociației de proprietari, activitatea efectivă intrând în atribuțiile personalului angajat de asociația de proprietari pentru menținerea curățeniei pe proprietatea comună.

Potrivit prevederilor art.55 alin.(1) lit.i) din Legea nr.196/2018, comitetul executiv supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari.

Alexandru Mistu