

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI**



**ORGANIZAREA SI FUNCTIONAREA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI**

**1. Organele de conducere ale asociatiei de proprietari**

În conformitate cu art.45 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, **organele asociatiei de proprietari sunt:**

- **adunarea generala**
- **comitetul executiv**
- **președintele**
- **cenzorul sau comisia de cenzori**

Adunarea generala, alcatuita din toti proprietarii membri ai asociatiei de proprietari, desemneaza, dintre membrii acesteia, *comitetul executiv, format din presedintele asociatiei de proprietari si un numar par de membri, nu mai mare de patru,* precum și un cenzor sau o comisie de cenzori, *formata dintr-un numar impar de membri, nu mai mare de cinci* care trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

**Atentie!**

**Nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociatiei de proprietari, administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari.(art.55 alin.5)**

În cazul în care dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

Totodata se va stabili **durata mandatelor**, care **nu poate fi mai mare de 4 ani** si pot fi reinnoite.

Noua lege, la art.2 lit.(o), defineste expresia "membru al asociatiei de proprietari", ca fiind proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociatie.

De asemenea, Legea 196/2018 reglementeaza si posibilitatea unei persoane juridice, proprietara a unui spatiu din cadrul condominiului, sa fie aleasa ca membru al comitetului executiv si va fi reprezentata de catre un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.

Potrivit art.46 alin. (8) din acelasi act normativ, anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generala, pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare, ca nu au suferit condamnari în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.

Prin exceptie de la alin. (8), cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv in termen de 5 zile de la data adunarii generale.

Funcția de presedinte, respectiv membru in comitetul executiv, este incompatibila cu funcția de cenzor sau membru in comisia de cenzori.

Presedintele asociatiei isi va exercita atributiile in conformitate cu prevederile legale, principalele atributii fiind prezentate la art.57 din Legea 196/2018.

Mentionam ca acest act normativ a introdus mai multe atributii pentru presedinte, fata de Legea 230/2007, cum ar fi:

*"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;*

*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."*

Președintele poate delega atribuțiile unui membru al comitetului executiv, pentru cel mult 90 de zile pe an, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

Președintele poate delega atribuțiile unui membru al comitetului executiv, pentru cel mult 90 de zile pe an, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

În cazul în care mandatul președintelui încetează înainte de termen, comitetul executiv convoacă o adunare generală, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului pentru alegerea unui nou președinte.

În cazul în care un membru al comitetului executiv al asociației de proprietari demisionează, acesta "își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv", totodată fiind obligat să transmită, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces verbal de predare primire, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Ori de câte ori survin modificări în structura asociației, potrivit art.62, în vederea facilitării comunicării dintre autoritatea administrației publice locale și asociațiile de proprietari, președintele este obligat să transmită, în termen de 30 de zile de la data modificării, Compartimentului Asociații de Proprietari, datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul.

De asemenea, în conformitate cu art.105, președinții sunt obligați să transmită autorității administrației publice locale, până la sfârșitul lunii noiembrie 2018 (în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a Legii 196/2018), numele și datele de contact actualizate privind președintele, comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul.

Comitetul executiv, cenzorul sau comisia de cenzori își vor exercita atribuțiile în conformitate cu legislația în vigoare, principalele atribuții fiind prezentate la art.55, respectiv art.61 din Legea 196/2018..

## **2. Convocarea adunărilor generale și adoptarea hotărârilor**

Responsabilitatea convocării anuale a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari, potrivit Legii 196/2018, rămâne în continuare în sarcina președintelui și membrilor comitetului executiv.

Totodată, legislația permite ca adunările generale să fie convocate și de către "cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari." (art.47 alin.3 lit.b)

Cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, proprietarii sunt anunțați prin afisare la avizier și pe baza de tabel nominal convocator sau în cazul proprietarilor care nu au semnat în tabel, prin poșta cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale.

Adunările extraordinare sau **adunările generale reconvoocate se pot convoca**, în condițiile legii, **cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită și în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări.**

Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu din membri) sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează.

### **Atentie!**

- un membru al asociației poate reprezenta cel mult un membru absent;
- președintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;
- administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului;
- proprietarul, membru al asociației, poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează.

În cazul în care nu este întrunit cvorumul necesar, ședința se suspendă și se reconvoacă adunarea generală, în condițiile legii.

*“La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.”(art.48 alin.3)*

Hotărârile adunării generale a asociației sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, prin grija președintelui, în termen de maximum 7 zile de la data la care a avut loc ședința.

Aceste hotărâri sunt valabile inclusiv pentru proprietarii care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

Potrivit noului act normativ **“hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier.”(art.49 alin.5)**

Hotărârile adoptate, rezultatele voturilor și evenimentele în desfășurare, vor fi consemnate în procesul-verbal al ședinței, redactat de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenți.

Prevederile Legii 196/2018 impun afisarea procesului-verbal la avizier intr-un anumit interval de timp si anume: *"În termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul-verbal al adunării generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii date la avizierul asociației de proprietari."*(art.49 alin.7)

### **Atentie!**

Sunt situatii in care hotararile adunarilor generale pot fi adoptate cu acordul unui numar mai mare de proprietari (diferit de jumatate plus unu), cum ar fi:

- schimbarea destinatiei proprietatii comune –acordul in scris al tuturor proprietarilor din condomiu (art.36);
- modificarea instalatiilor interioare ale condominiului, aflate in proprietatea comuna – votul majoritatii a doua treimi din numarul membrilor asociatiei;(art.37 alin.6)
- utilizarea de catre terti a partilor comune - acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate (art.38 alin.2);
- amplasarea de mijloace publicitare pe fatada si/sau pe terasa/invelitoarea imobilului - acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate (art.39);
- schimbarea destinatiei locuintelor- 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 (art.40, alin.1);
- atribuirea in folosinta exclusiva a partilor comune - acordul tuturor proprietarilor din condominiu și ai cotelor-părți indivize(art.43);

Potrivit art. 50, acordul de vointa al asociatiei de proprietari se realizeaza astfel:

- a) *în adunarea generală a asociației de proprietari **sau***
- b) *în baza declarațiilor scrise și semnate ale fiecărui proprietar."*

Orice persoana care se considera vatamata intr-un drept al sau, ca urmare a adoptarii unei hotarari contrara legii, statutului sau acordului de asociere, poate ataca in justitie respectiva hotarare.

### **3. Administrarea condominiilor**

Potrivit noilor reglementari, administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea, după caz, a proprietății comune aferente condominiului sunt în sarcina asociației de proprietari si in scopul realizarii acestora asociatia incheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare.

*"Candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu:*

*a) atestatul prevăzut la art. 2 lit. e);*

*b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară."(art.64 alin 5 din Legea196/2018)*

Atestatul este actul care dovedeste calitatea de administrator de condominii si potrivit art.10 din Legea 196/2018, acesta se emite de catre primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autoritatii locale, in baza unei hotarari a consiliului local si a urmatoarelor documente:

*"a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);*

*b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;*

*c) cazierul fiscal."*

Prin acest act normativ se stabileste ca, o persoana fizica poate indeplini functia de administrator numai daca, pana la sfarsitul lunii septembrie 2019 (in termen de 12 luni de la intrarea in vigoare a Legii 196/2018), obtine certificatul de calificare profesionala, in baza caruia primeste atestatul.

Atestatul se afisează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare si este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Persoanele juridice, in vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

La solicitarea asociatiilor de proprietari, administratorii sunt obligati sa incheie, pe cheltuiala proprie, polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

Legea 196/20108 introduce obligatia administratorului sa foloseasca, pentru platile curente si pentru incasari, contul curent al asociatiei si sa verse in acest cont, *"în termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite în numele sau în contul asociației."*

Prin exceptie de la prevederile anterioare *"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."*

In vederea efectuarii platii cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei, datele de identificare ale contului bancar se comunica tuturor proprietarilor, prin afisare la

avizier, odata cu lista de plata a cheltuielilor, fiecare asociatie fiind obligata sa detina un singur cont.

In cazul schimbarii administratorului, acesta este obligat sa predea noului administrator, in baza unui proces-verbal de predare-primire, intr-un termen de 5 zile de la incetarea contractului sau, toate documentele, bunurile si valorile aflate in administrarea sa, in conformitate cu art.69 alin.(1).

In caz contrar, administratorul nu este descarcata de gestiune si poate fi actionat in instanta de asociatia de proprietari.

Administratorul asociatiei isi exercita atributiile in conformitate cu legislatia in vigoare,, principalele atributii fiind prezentate la art.66 din Legea 196/2018.

#### **4. Regulamentul condominiului**

Conform Legii 196/2018, pana la sfarsitul lunii septembrie 2019 (in termen de 12 luni de la data intrarii in vigoare a legii) proprietarii din condominii trebuie sa adopte un document cu privire la regulile si conditiile de folosinta a partilor comune, precum si normele de conduita si buna vecinatate dintre proprietari, numit regulamentul condominiului.

Pana la sfarsitul anului 2018, mai exact, in termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a Legii 196/2018, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice va aproba continutul - cadru al regulamentului.

Intocmirea regulamentului va fi initiata de către preşedintele asociaţiei sau de către comitetul executiv, se va dezbate şi adopta în cadrul adunarii generale. Dupa adoptarea regulamentului, acesta va fi adus la cunostinta locatarilor prin afisare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Toti proprietarii, chirasii, precum si pesoanele care sunt gazduite pe perioada determinata in condominiu sunt obligati sa respecte regulamentul condominiului.

#### **5. Modificarea statutului ori a acordului de asociere**

Potrivit noului act normativ, în cazul modificării cadrului legislativ privind asociaţiile de proprietari, preşedintele convoacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari, cu respectarea prevederilor legale, pentru modificarea conformă a statutului asociaţiei.

**Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, hotararile se adopta cu acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.(art.21 alin.1)**

Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se inregistreaza la judecatoria care a emis incheierea judecatoreasca de infiintare, in caz contrar acestea nu sunt opozabile fata de proprietarii care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari sau fata de terti.

## **6. Veniturile si cheltuielile asociatiei de proprietari**

Potrivit art.71 din Legea 196/2018, **proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au obligatia sa aprobe un fond de reparatii anual**, necesar pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune.

Acest fond este alimentat si de veniturile obtinute din exploatarea proprietatii comune, inclusiv de veniturile din dobanzi bancare.

De asemenea, in scopul asigurarii sumelor necesare pentru plati curente, **asociatia de proprietari este obligata sa stabileasca cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment**, astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice.

Totodata, in cadrul adunarii generale, proprietarii membri ai asociatiei pot aproba si alte fonduri cu caracter special.

Toate fondurile asociatiei se depun in contul curent al asociatiei si pentru incasarea lor administratorul elibereaza chitanta nominala separata.

In conformitate cu art.66, alin.2, din acelasi act normativ, ***“administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz.”***

Cheltuielile asociației de proprietari sunt legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune, precum si pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

In functie de modul de calcul si de criteriile de repartizare pe proprietati individuale, cheltuielile sunt urmatoarele:

- cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale (art.82);
- cheltuieli pe consumuri individuale (art.83);
- cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale (art.84 si art.85);
- cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari (art.87-art.89);
- cheltuieli pe consumatori tehnici (art.90);
- cheltuieli de altă natură (art.91 si art.92).

### **Atentie!**

Conform prevederilor art.75, alin.3, din Legea 196/2018, *“asociația de proprietari are obligația de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar **hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept.**”*

Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului. Acesta calculează, întocmește și afisează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii.

Înainte de afisare, lista de plată se verifică de cenzor/ comisa de cenzor și se aproba de comitetul executiv.

De asemenea, lunar, administratorul afisează la avizier lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune.

### **Atentie!**

**Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună (art.75 alin.4).**

Prin excepție de la prevederile art.75, în baza hotărârii adunării generale, pot fi scutite de plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin.

Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afisării.

### **7. Recuperarea sumelor datorate de proprietari cu titlu de cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari**

Noul act normativ introduce obligația administratorului de a notifica, 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 restanțe.

După 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei de plată, asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației.

Potrivit art.33 alin.9 din Legea 196/2018, *“președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitorilor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată”, aceasta operațiune fiind scutită de plata taxei de timbru.*

De asemenea, asociatia de proprietari are ipoteca legala asupra proprietatilor individuale ale proprietarilor din condominiu si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile (art.80 alin.1).

Ipoteca imobiliara legala se inscrie in cartea funciara la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima lista lunara de plata a cotelor de contributie din care rezultă suma datorata cu titlu de restanta, numai dupa implinirea termenelor prevazute anterior.

In cazul in care proprietarul isi achita suma datorata cu titlu de restanta, in termen de 10 zile de la data efectuarii platii presedintele asociației de proprietari are obligatia radierii ipotecii imobiliare.

Operatiunile de publicitate imobiliara sunt scutite de tarif sau taxa de timbru.

20.08.2018

Intocmit,  
Mihaela Cojocariu

