

O.G. 85/2001 Monitorul Oficial nr. 544 din 09/01/2001 In temeiul prevederilor art. 107 din Constitutia Romaniei si ale art. 1 pct. IV.3 din Legea 324/2001 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonante, Guvernul Romaniei adopta prezenta ordonanta.

## **- CAPITOLUL I - Dispozitii generale**

- Art. 1. (1) Asociatia de proprietari reprezinta forma de asociere autonoma si nonprofit a proprietarilor unui condominiu, care se constituie si are personalitate juridica potrivit prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare. (2) Asociatia de proprietari se constituie in scopul asigurarii conditiilor de functionare normala a locuintelor si spatiilor cu alta destinatie din cladire, precum si a partilor comune, care alcatuiesc impreuna un condominiu. (3) Administrarea condominiului se realizeaza de persoane fizice angajate in conditiile legii ori de persoane juridice specializate.

- Art. 2. (1) Asociatiile de proprietari se pot constitui si pe tronsoane sau scari, in conditiile legii, prin hotararea adunarii generale si cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectiva a partilor de proprietate comuna care se preiau in administrare de respectiva asociatie de proprietari si cu privire la obligatiile si drepturile legale care vor continua sa ramana in sarcina tuturor coproprietarilor. (2) Prin acordul de asociere pe scara sau tronson se reglementeaza si raporturile cu celelalte asociatii de proprietari constituite in cladire. --- Art. 3. Asociatia de proprietari raspunde de administrarea si de functionarea cladirii/cladirilor si de intretinerea, repararea, renovarea si inlocuirea partilor comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-parti proportionale de proprietate sau, dupa caz, conform numarului de persoane prevazute in acordul de asociere.

## **CAPITOLUL II - Organizarea, functionarea si conducerea asociatiei de proprietari**

- Art. 4. Asociatia de proprietari este organizata si functioneaza in conformitate cu prevederile Legii 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale prezentei ordonante.

- Art. 5. (1) Asociatia de proprietari este condusa de adunarea generala a proprietarilor, care este formata din cate un reprezentant al fiecarei familii de proprietari. (2) Adunarea generala a proprietarilor alege dintre membrii asociatiei de proprietari o comisie de cenzori sau hotaraste delegarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati.

- Art. 6. (1) Adunarea generala a proprietarilor alege dintre membrii sai comitetul executiv al asociatiei de proprietari, format din 3-11 membri, dintre care unul va fi desemnat ca presedinte al asociatiei de proprietari prin votul adunarii generale. (2) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari poate angaja personal specializat pentru indeplinirea sarcinilor ce ii revin. (3) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia in derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele acesteia. El reprezinta asociatia de proprietari in relatiile cu tertii, precum si in fata instantelor de judecata.

- Art. 7. (1) Activitatea de administrare a cladirii se asigura de un administrator, persoana fizica atestata si angajata cu contract individual de munca sau cu conventie civila, ori persoana juridica specializata, cu care se incheie un contract de administrare, in functie de hotararea adunarii generale a proprietarilor. (2) Atestarea persoanelor fizice pentru a indeplini functia de administrator de imobil se va face de catre o comisie formata din 5 membri, specialisti in domeniul financiar-contabil si al legislatiei muncii, constituita de consiliul local prin hotarare. Atestarea este obligatorie pentru functia de administrator. (3) Administratorul de imobil poate cumula si functia de contabil al asociatiei de proprietari, daca are pregatire de specialitate in acest domeniu. (4) La asociatiile de proprietari care cuprind pana la 10 proprietari presedintele poate indeplini si functia de administrator. (5) Candidatii pentru functia de administrator vor trebui sa prezinte garantii morale, sa aiba capacitate profesionala, sa fie buni gospodari si sa nu aiba cazier. (6) Candidatii la functia de administrator vor prezenta garantii materiale stabilite in conditiile legii.

- Art. 8. Comitetul executiv al asociatiei de proprietari adopta decizii privind angajarea administratorului si contabilului, precum si a altor persoane fizice necesare asociatiei, pe baza de contract individual de munca sau de conventie civila, pe perioada determinata.

- Art. 9. (1) Adunarea generala a proprietarilor adopta hotarari asupra cuantumului salariilor, indemnizatiilor si al eventualelor premii care se acorda personalului incadrat cu contract individual de munca sau pe baza de conventie civila, precum si asupra valorii si a modalitatilor de contractare, in cazul in care administrarea cladirii este asigurata de persoane juridice. (2) Adunarea generala a proprietarilor hotaraste, de asemenea, si asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari, care desfasoara alte activitati lucrative folositoare acesteia.

- Art. 10. Pentru realizarea lucrarilor de reparatii sau altor activitati de intretinere administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si de calitate, supune spre analiza si aprobare comitetului executiv al asociatiei de proprietari ofertele agentilor economici care satisfac cerintele in vederea executarii lucrarilor, conform legislatiei in vigoare.

- Art. 11. (1) Inchirierea sau folosirea de catre persoanele fizice ori juridice a spatiilor aflate in proprietatea comuna a proprietarilor se face numai prin contract de inchiriere sau de folosinta, semnat din partea asociatiei de proprietari de catre presedinte, pe baza hotararii adunarii generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectati. (2) Schimbarea destinatiei apartamentului de catre proprietar sau chirias se face numai pe baza hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, cu acordul proprietarilor direct afectati.

- Art. 12. Modificarile constructive si utilizarea in alte scopuri a unor parti sau elemente de constructie ale cladirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereti, suspendari de stalpi, pereti, scari interioare si altele asemenea, se vor putea face numai pe baza hotararii adunarii generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectati si, dupa caz, pe baza unui proiect tehnic intocmit de institutii de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum si cu autorizatia pentru executare de lucrari, eliberate in conditiile legii.

- Art. 13. Penalizarile pentru intarzierea platii cotelor de intretinere, hotarate potrivit legii de adunarea generala a proprietarilor, nu vor fi mai mari de 0,2 la suta pentru fiecare zi de intarziere si se vor aplica pentru fiecare cota de intretinere lunara numai dupa o perioada de 30 de zile care depaseste termenul stabilit pentru plata, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma cotei de intretinere lunare la care s-a aplicat.

- Art. 14. (1) Asociatiile de proprietari pot prelua unele obligatii cetatenesti ale proprietarilor pe care ii reprezinta si in numele carora raspund in fata autoritatilor administratiei publice locale ori fata de alte autoritati. (2) Obligatiile cetatenesti prevazute la alin. (1) sunt cele care, potrivit prevederilor legale in vigoare, revin cetatenilor in urmatoarele domenii de activitate: intretinerea si folosirea cladirilor si apartamentelor; ocrotirea mediului inconjurator si a sanatatii; salubritate; folosirea drumurilor si a cailor de comunicatie; evidenta populatiei, precum si alte obligatii ce revin cetatenilor in relatiile cu autoritatile administratiei publice locale.

- Art. 15. (1) Proprietarii care isi instraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie sunt obligati ca la intocmirea formelor de instrainare sa faca dovada achitarii la zi a cheltuielilor care le revin in cadrul asociatiei de proprietari. (2) Notarii publici nu vor autentifica actele de instrainare fara dovada achitarii la zi a cheltuielilor, eliberata de asociatia de proprietari si confirmata de compartimentul specializat prevazut la art. 16 alin. (2). (3) In cazul existentei unor datorii catre asociatia de proprietari partile pot conveni introducerea in contract a unor clauze privitoare la achitarea acestora. Prin contract se poate prevedea preluarea datoriei de catre dobanditor, situatie in care instrainarea poate avea loc.

### **CAPITOLUL III - Indrumarea metodologica a asociatiilor de proprietari**

- Art. 16. (1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti vor sprijini activitatea asociatiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. (2) Consiliile locale vor crea in cadrul aparatului propriu un compartiment specializat in sprijinirea si indrumarea asociatiilor de proprietari. (3) Compartimentele prevazute la alin. (2) vor fi compuse din specialisti in domeniul financiar-contabil si al legislatiei muncii.

- Art. 17. (1) Asociatiile de locatari existente la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante, in cladirile ale caror apartamente au fost dobandite in proprietate in conditiile legii si care nu au fost reorganizate in asociatii de proprietari potrivit prevederilor Legii 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, sunt recunoscute ca asociatii de proprietari. Acestea au obligatia ca, in termen de 12 luni de la intrarea in vigoare a prezentei ordonante, sa se reorganizeze potrivit prevederilor legale, prin adoptarea de catre adunarea generala a proprietarilor a acordului de asociere si a statutului propriu. (2) Compartimentele specializate prevazute la art. 16 alin. (2) vor indruma si vor sprijini asociatiile de locatari pentru a se reorganiza in asociatii de proprietari.

- Art. 18. Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor municipiului Bucuresti vor indruma si vor sprijini asociatiile de proprietari pentru indeplinirea obligatiilor legale de intretinere si reparare a constructiilor si instalatiilor.

- Art. 19. Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiilor de proprietari.

#### **CAPITOLUL IV - Sanctiuni**

- Art. 20. (1) Constituie contraventie, daca nu este savarsita in astfel de conditii incat, potrivit legii penale, sa constituie infractiune, urmatoarele fapte:

a) neluarea de catre asociatia de proprietari a masurilor necesare pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare a cladirii pe toata durata existentei acesteia;

b) neasigurarea de catre asociatia de proprietari a tuturor activitatilor edilitar-gospodaresti, precum si a functionarii in bune conditii a instalatiilor cladirii: ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, de incalzire centrala, de preparare si distribuire a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie si altele asemenea;

c) neexecutarea de catre proprietar a lucrarilor de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si instalatii aflate in folosinta exclusiva a acestuia, daca aceasta este de natura sa aduca prejudicii celorlalti proprietari sau chiriasi;

d) schimbarea de catre proprietar sau de catre chirias a destinatiei locuintei fara autorizatiile si aprobarile legale;

e) incheierea de catre notarii publici a unor acte de instrainare cu nesocotirea dispozitiilor art. 15 alin. (2). (2) Contraventiile prevazute la alin. (1) lit. a), b) si c) se sanctioneaza cu amenda de la 2.000.000 lei la 20.000.000 lei; contraventiile prevazute la alin. (1) lit. d), cu amenda de la 2.000.000 lei la 10.000.000 lei, iar contraventiile prevazute la alin. (1) lit. e), cu amenda de la 25.000.000 lei la 50.000.000 lei. (3) Sanctiunile pentru contraventiile prevazute la alin. (1) lit. a) si b) se aplica asociatiei de proprietari sau, dupa caz, administratorului asociatiei, cele pentru contraventiile prevazute la alin. (1) lit. c) si d) proprietarilor sau chiriasilor persoane fizice ori juridice, iar cele prevazute la alin. (1) lit. e) notarului public. Art. 21. Constatarea contraventiilor prevazute de prezenta ordonanta si aplicarea sanctiunilor se fac de catre persoanele imputernicite de Ministerul Administratiei Publice, Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, de primari sau de imputernicitii acestora. CAPITOLUL V - Dispozitii finale Art. 22. Ministerul Administratiei Publice impreuna cu Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, Ministerul Finantelor Publice si Ministerul Muncii si Solidaritatii Sociale vor elabora, in termen de 30 de zile de la publicarea in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, a prezentei ordonante, normele metodologice de punere in

aplicare a prevederilor acesteia. Art. 23. Prezenta ordonanta intra in vigoare in termen de 30 de zile de la data publicarii acesteia in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I. Art. 24. La data intrarii in vigoare a prezentei ordonante se abroga orice dispozitii contrare.