



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

L E G E

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Capitolul I Dispoziții generale, definiții

Art.1. - (1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:

a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;

b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

...

...

Capitolul III Drepturile și obligațiile proprietarilor

Art.28. - (1) 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 al acestora.

(4) 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. În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 10 de zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevăzute la art.10.

Art.29. - (1) 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.

(2) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevăzute la art.10 sau, după caz, pot solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.

Art.38. - (1) Fiecare proprietar din condominiu poate folosi, în condițiile acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

(2) 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.

Capitolul V

Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Art.45. - Organele asociației de proprietari sunt:

- a) adunarea generală;
- b) comitetul executiv;
- c) președintele;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Art.47. - (1) După constituirea asociației de proprietari, va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o întrunire a adunării generale a asociației de proprietari. Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

- a) președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv;
- b) cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor/comisia de cenzori se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.

Art.49. - (1) Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală a proprietarilor, iar executarea lor este încredințată comitetului executiv și administratorului.

(2) În vederea punerii în practică a hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației de proprietari emite decizii în conformitate cu prevederile legii.

(5) 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.55. - (1) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

a) ...

(4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți, precum și de către cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data ședinței comitetului executiv.

(5) Administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari.

(6) În cazul schimbării sau demisiei comitetului executiv al asociației de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat să transmită noului comitet executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare și în folosință.

(7) În cazul schimbării sau demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, acesta este obligat să transmită în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, celorlalți membri ai comitetului executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Art.56. - (3) În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Art.58. - (1) Președintele asociației de proprietari și membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, consemnată în procesul-verbal.

(2) 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.59. - (1) Cenzorul/comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari să urmărească aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari și să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, nu mai mare de cinci.

Art.60. - (1) În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

(2) În cazul în care cenzorul este persoană juridică, acesta trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, conform legislației în vigoare.

(3) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori depun, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, în contul bancar al asociației de proprietari, o garanție, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

(4) Deponenții garanției prevăzute la alin.(3) nu pot dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

a) adunarea generală a asociației de proprietari a aprobat descărcarea de gestiune privind exercițiul financiar precedent;

b) încetarea efectelor contractului încheiat între asociație și cenzor/membrii comisiei de cenzori.

(5) În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietari deficit în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la alin.(3), cu aprobarea scrisă anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

(6) Rapoartele de verificare a gestiunii asociației de proprietari se întocmesc de către cenzor/comisia de cenzori trimestrial și se prezintă comitetului executiv în cadrul ședințelor comitetului executiv, pentru luare de măsuri în cazul în care se constată nereguli financiar contabile, și anual, în cadrul adunărilor generale.

(7) În cazul constatării unor nereguli în gestiunea financiarcontabilă a asociației de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor prezentei legi 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.

(8) Cenzorul/membrii comisiei de cenzori, angajați ai asociației de proprietari, sunt remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, consemnată în procesul-verbal.

(9) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul/membrii comisiei de cenzori răspund personal sau în solidar pentru prejudiciile cauzate din vina lor, asociației și/sau proprietarilor.

Art.61. - 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;

e) 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-verbal al asociației de proprietari;

f) participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora.

Capitolul VI

Administrarea condominiilor

Art.66. - (1) Administratorul are, în principal, următoarele atribuții:

a) ...

m) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează 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;

Art.69. - (1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în administrarea sa, situația financiar-contabilă a asociației și a fiecărui proprietar în raport cu asociația, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv la data predării.

CAPITOLUL VII

Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari

Art.71. - (1) ...

(5) În termen de 5 zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, în condițiile prevăzute la art.69 alin.(1), președintelui asociației de proprietari și cenzorului/comisiei de cenzori contabilitatea fondului de reparații, a fondului de rulment și să o transfere noului administrator.

CAPITOLUL IX

Contravenții și sancțiuni

Art.102. - (1) Următoarele fapte constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât să constituie, potrivit legii penale, infracțiuni:

e) nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator;

...

...

Art.109. - Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.110. - La data intrării în vigoare a prezentei legi, se abrogă Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Guvernului nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.43 din 18 ianuarie 2008, precum și orice alte prevederi contrare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

**p. PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

**PREȘEDINTELE
SENATULUI**

FLORIN IORDACHE

CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU

București,
Nr. 196