

# Ordonanta nr. 85 | 2001 - Privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

ORDONANb nr.85 din 30 august 2001

privind organizarea \_i funcctionarea asociaciilor de proprietari

Textul actului publicat Ān M.Of. nr. 544/1 sep. 2001

Ā

Ā

Ā

Ān temeiul prevederilor art. 107 din Constitucia RomĀniei \_i ale art. 1 pct. IV.3 din Legea nr. 324/2001 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonance,

Guvernul RomĀniei adopt prezenta ordonanc .

## CAPITOLUL I

### Dispozicii generale

Art. 1. - (1) Asociacia de proprietari reprezint forma de asociere autonom \_i nonprofit a proprietarilor unui condominiu, care se constituie \_i are personalitate juridic potrivit prevederilor Legii locuincei nr. 114/1996, cu modific rile \_i complet rile ulterioare.

(2) Asociacia de proprietari se constituie Ān scopul asigur rii condițiilor de funcctionare normal a locuincelor \_i spatiilor cu alt destinacie din cl dire, precum \_i a p rcilor comune, care alc tuiesc Āmpreun un condominiu.

(3) Administrarea condominiului se realizează de persoane fizice angajate în condițiile legii ori de persoane juridice specializate.

Art. 2. - (1) Asociațiile de proprietari se pot constitui și pe tronșoane sau scări, în condițiile legii, prin hotărârea adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

(2) Prin acordul de asociere pe scară sau tronșon se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire.

Art. 3. - Asociația de proprietari răspunde de administrarea și de funcționarea clădirii/clădirilor și de întrecinerea, repararea, renovarea și înlocuirea părților comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în acordul de asociere.

## CAPITOLUL II

Organizarea, funcționarea și conducerea asociației de proprietari

Art. 4. - Asociația de proprietari este organizată și funcționează în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, și ale prezentei ordonanțe.

Art. 5. - (1) Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală a proprietarilor, care este formată din câte un reprezentant al fiecărei familii de proprietari.

(2) Adunarea generală a proprietarilor alege dintre membrii asociației de proprietari o comisie de cenzori sau hotărâște delegarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați.

Art. 6. - (1) Adunarea generală a proprietarilor alege dintre membrii și comitetul executiv al asociației de proprietari, format din 3-11 membri, dintre care unul va fi desemnat ca președinte al asociației de proprietari prin votul adunării generale.

(2) Comitetul executiv al asociației de proprietari poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea sarcinilor ce îi revin.

(3) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, precum și în fața instanțelor de judecată.

Art. 7. - (1) Activitatea de administrare a clădirii se asigură de un administrator, persoană fizică atestată și angajată cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă, ori persoană juridică specializată, cu care se încheie un contract de administrare, în funcție de hotărârea adunării generale a proprietarilor.

(2) Atestarea persoanelor fizice pentru a îndeplini funcția de administrator de imobil se va face de către o comisie formată din 5 membri, specialiști în domeniul financiar-contabil și al legislației muncii, constituită de consiliul local prin hotărâre. Atestarea este obligatorie pentru funcția de administrator.

(3) Administratorul de imobil poate cumula și funcția de contabil al asociației de proprietari, dacă are pregătire de specialitate în acest domeniu.

(4) La asociațiile de proprietari care cuprind până la 10 proprietari președintele poate îndeplini și funcția de administrator.

(5) Candidații pentru funcția de administrator vor trebui să prezinte garanții morale, să aibă capacitate profesională, să fie buni gospodari și să nu aibă cazier.

(6) Candidații la funcția de administrator vor prezenta garanții materiale stabilite în condițiile legii.

Art. 8. - Comitetul executiv al asociației de proprietari adoptă decizii privind angajarea administratorului și contabilului, precum și a altor persoane fizice necesare asociației, pe bază de contract individual de muncă sau de convenție civilă, pe perioadă determinată.

Art. 9. - (1) Adunarea generală a proprietarilor adoptă hotărâri asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau pe bază de convenție civilă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice.

(2) Adunarea generală a proprietarilor hotărâște, de asemenea, și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari, care desfășoară alte activități lucrative folositoare acesteia.

Art. 10. - Pentru realizarea lucrărilor de reparații sau altor activități de întreținere administratorul, cînd seama de precizie, durată de execuție și de calitate, supune spre analiză și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele agenților economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare.

Art. 11. - (1) Închirierea sau folosirea de către persoanele fizice ori juridice a spațiilor aflate în proprietatea comună a proprietarilor se face numai prin contract de închiriere sau de folosință, semnat din partea asociației de proprietari de către președintele, pe baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectați.

(2) Schimbarea destinației apartamentului de către proprietar sau chiriea se face numai pe baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, cu acordul proprietarilor direct afectați.

Art. 12. - Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendări de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituția de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizarea pentru executare de lucrări, eliberate în condițiile legii.

Art. 13. - Penalizările pentru întârzierea plății cotelor de întreținere, hotărâte potrivit legii de adunarea generală a proprietarilor, nu vor fi mai mari de 0,2 la sută pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica pentru fiecare cotă de întreținere lunară numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fiind că suma penalizărilor să poată depăși suma cotei de întreținere lunară la care s-a aplicat.

Art. 14. - (1) Asociațiile de proprietari pot prelua unele obligații cetățeni ale proprietarilor pe care își reprezintă și în numele celor care răspund în fața autorităților administrației publice locale ori față de alte autorități.

(2) Obligațiile cetățeni prevăzute la alin. (1) sunt cele care, potrivit prevederilor legale în vigoare, revin cetățenilor în următoarele domenii de activitate: întreținerea și folosirea clădirilor și apartamentelor; ocrotirea mediului înconjurător și a sănătății; salubritate; folosirea drumurilor și a căilor de comunicație; evidența populației, precum și alte obligații ce revin cetățenilor în relațiile cu autoritățile administrației publice locale.

Art. 15. - (1) Proprietarii care înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cheltuielilor care le revin în cadrul asociației de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără dovada achitării la zi a cheltuielilor, eliberată de asociația de proprietari și confirmată de compartimentul specializat prevăzut la art. 16 alin. (2).

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari părțile pot conveni introducerea în contract a unor clauze privitoare la achitarea acestora. Prin contract se poate prevedea preluarea datoriei de către dobânditor, situație în care înstrăinarea poate avea loc.

## CAPITOLUL III

### Înzdrumarea metodologic a asociaciilor de proprietari

Art. 16. - (1) Consiliile locale ale municipiilor, ora\_elor, comunelor \_i ale sectoarelor municipiului Bucure\_ti vor sprijini activitatea asociaciilor de proprietari pentru realizarea scopurilor \_i sarcinilor ce le revin, În conformitate cu prevederile legale În vigoare.

(2) Consiliile locale vor crea În cadrul aparatului propriu un compartiment specializat În sprijinirea \_i Înzdrumarea asociaciilor de proprietari.

(3) Compartimentele prev zute la alin. (2) vor fi compuse din speciali\_ti În domeniul financiar-contabil \_i al legislației muncii.

Art. 17. - (1) Asociaciile de locatari existente la data intrarii În vigoare a prezentei ordonance, În cî dirile ale c ror apartamente au fost dobîndite În proprietate În condiciile legii \_i care nu au fost reorganizate În asociații de proprietari potrivit prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modific rile \_i complet rile ulterioare, sunt recunoscute ca asociații de proprietari. Acestea au obligacia ca, În termen de 12 luni de la intrarea În vigoare a prezentei ordonance, s se reorganizeze potrivit prevederilor legale, prin adoptarea de c tre adunarea general a proprietarilor a acordului de asociere \_i a statutului propriu.

(2) Compartimentele specializate prev zute la art. 16 alin. (2) vor Înzdruma \_i vor sprijini asociaciile de locatari pentru a se reorganiza În asociații de proprietari.

Art. 18. - Consiliile locale ale municipiilor, ora\_elor, comunelor \_i ale sectoarelor municipiului Bucure\_ti vor Înzdruma \_i vor sprijini asociaciile de proprietari pentru Îndeplinirea obligaciilor legale de Înțrecinere \_i reparare a construcțiilor \_i instalaciilor.

Art. 19. - Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judecene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucure\_ti, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil \_i gestionar asupra activității asociaciilor de proprietari.

## CAPITOLUL IV

### Sanccuni

Art. 20. - (1) Constituie contravencie, dac nu este s vîcr\_it În astfel de condicii Înncît, potrivit legii penale, s constituie infracciune, urm toarele fapte:

a) neluarea de c tre asociacia de proprietari a m surilor necesare pentru repararea \_i mcinerea \_n stare de siguranc \_n exploatare a cl dirii pe toat durata existentei acesteia; b) neasigurarea de c tre asociacia de proprietari a tuturor activit cilor edilitar-gospod re\_ti, precum \_i a funcction rii \_n bune condicii a instalaciilor cl dirii: ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu ap , de canalizare, de \_nc lizare central , de preparare \_i distribuie a apei calde, instalatii electrice \_i de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a de \_eurilor, instalatii de anten colectiv , telefonie \_i altele asemenea; c) neexecutarea de c tre proprietar a lucr rilor de \_ntrecinere, reparatii sau \_nlocuire a elementelor de constructii \_i instalatii aflate \_n folosinc exclusiv a acestuia, dac aceasta este de natur s aduc prejudicii celorlalci proprietari sau chiria\_i; d) schimbarea de c tre proprietar sau de c tre chiria\_ a destinaciei locuinței f r autorizaciile \_i aprob rile legale; e) \_ncheierea de c tre notarii publici a unor acte de \_nstr inare cu nesocotirea dispoziciilor art. 15 alin. (2).

(2) Contravenciile prev zute la alin. (1) lit. a), b) \_i c) se sancctioneaz cu amend de la 2.000.000 lei la

20.000.000 lei; contravenciile prev zute la alin. (1) lit. d), cu amend de la 2.000.000 lei la 10.000.000 lei, iar contravenciile prev zute la alin. (1) lit. e), cu amend de la

25.000.000 lei la 50.000.000 lei.

(3) Sanccionile pentru contravenciile prev zute la alin. (1) lit. a) \_i b) se aplic asociaciei de proprietari sau, dup caz, administratorului asociaciei, cele pentru contravenciile prev zute la alin. (1) lit. c) \_i d) proprietarilor sau chiria\_ilor persoane fizice ori juridice, iar cele prev zute la alin. (1) lit. e) notarului public.

Art. 21. - Constatara contravenciilor prev zute de prezenta ordonanc \_i aplicarea sanccionilor se fac de c tre persoanele \_mputernicite de Ministerul Administraciei Publice, Ministerul Lucr rilor Publice, Transporturilor \_i Locuinței, de primari sau de \_mputernicicii acestora.

## CAPITOLUL V

### Dispozicii finale

Art. 22. - Ministerul Administraciei Publice \_mpreun cu Ministerul Lucr rilor Publice, Transporturilor \_i Locuinței, Ministerul Finanelor Publice \_i Ministerul Muncii \_i Solidarit cii Sociale vor elabora, \_n termen de 30 de zile de la publicarea \_n Monitorul Oficial al Rom\_niei, Partea I, a prezentei ordonance, normele metodologice de punere \_n aplicare a prevederilor acesteia.

Art. 23. - Prezenta ordonanc intr \_n vigoare \_n termen de 30 de zile de la data public rii acesteia \_n Monitorul Oficial al Rom\_niei, Partea I.

Art. 24. - La data intr rii \_n vigoare a prezentei ordonance se abrog orice dispozicii contrare.

PRIM-MINISTRU

ADRIAN N STASE

Contrasemneaz :

Ministrul administraciei publice,

Octav Cozmănc

p. Ministrul finanelor publice,

Gheorghe Gherghina,

secretar de stat