



## GUVERNUL ROMÂNIEI

### ORDONANȚĂ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

În temeiul art. 107 din Constituție și art. 1 pct. IV poz. 3 din Legea nr. 324/2001 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe.

Guvernul României adoptă prezenta **ordonanță**.

#### CAPITOLUL I Dispoziții generale

**Art. 1.** - (1) Asociația de proprietari reprezintă forma de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor unui condominiu, care se constituie și are personalitate juridică, potrivit prevederilor Legii locuinței, nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Asociația se constituie în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a locuințelor și spațiilor cu altă destinație din clădire, precum și a părților comune, împreună cu care alcătuiesc 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 tronsoane 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 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 tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire.

**Art.3.-**Asociația de proprietari răspunde de administrarea și funcționarea clădirii/clădirilor și de întreținerea, 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 locuinței nr. 114/1996 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 alege, dintre membrii asociației de proprietari, o comisie de cenzori sau hotărăște delegarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați.

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

(2) Comitetul executiv 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 asociației. 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 convenție civilă sau persoană juridică specializată, cu care se încheie un contract de administrare, în funcție de hotărârea adunării generale.

(2) Atestarea persoanelor fizice pentru a îndeplini funcția de administrator de imobile, se va face de către o comisie formată din 5

membri, specialiști în domeniu financiar contabil și 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 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 alte persoane fizice necesare asociației, pe bază de contract individual de muncă sau de convenție civilă, pe perioadă determinată.

**Art.9.-** (1) Adunarea generală adoptă hotărâri asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor și a 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 hotărăște, de asemenea, și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari, care desfășoară alte activități lucrative folositoare asociației.

**Art. 10. -** Pentru realizarea lucrărilor de reparații sau alte activități de întreținere, administratorul, ținând cont de preț, durată de execuție și de calitate, propune comitetului executiv spre analiză și aprobare, ofertele agenților economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare.

**Art. 11. –** (1) Închirierea sau folosirea de către persoanele fizice sau 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 președinte, pe baza hotărârii adunării generale a asociației proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectați.

(2) Schimbarea destinației apartamentului de către proprietar sau chiriaș se face numai pe baza hotărârii adunării generale a asociației proprietarilor, 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, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat și cu autorizația pentru executare de lucrări, eliberate în condițiile legii.

**Art. 13.** - Penalizările pentru întârzierea plății cotelor de întreținere, hotărâte potrivit legii de adunarea generală 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 30 de zile peste termenul stabilit pentru plată, fără ca 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 cetățenești ale proprietarilor, pe care îi reprezintă și în numele cărora răspund în fața autorităților administrației publice locale ori față de alte autorități.

(2) Obligațiile cetățenești prevăzute la alin. (1) sunt acelea 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 căilor de comunicație; evidența populației, precum și alte obligații ce revin cetățenilor în relațiile cu autoritățile administrației publice locale.

**Art. 15.** - (1) Proprietarii care își 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 asociație, 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**

#### **Îndrumarea metodologică a asociațiilor de proprietari**

**Art.16.-** (1) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București vor sprijini activitatea asociațiilor de proprietari, pentru realizarea scopurilor și 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 și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (2) vor fi compuse din specialiști în domeniul financiar-contabil și legislației muncii.

**Art.17.-** (1) Asociațiile de locatari existente la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, în clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari potrivit prevederilor Legii nr.114/1996 sunt recunoscute ca asociații de proprietari. Acestea au obligația ca, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe, să se reorganizeze, potrivit prevederilor legale prin adoptarea de către adunarea generală a proprietarilor a acordului de asociere și a statutului propriu.

(2) Compartimentele specializate prevăzute la art. 16 alin. (2) vor îndruma și sprijini asociațiile de locatari pentru a se reorganiza în asociații de proprietari.

**Art.18.-**Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București, vor îndruma și sprijini asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor legale de întreținere și reparare a construcțiilor și instalațiilor.

**Art.19.-** Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al municipiului București vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociațiilor de proprietari.

## CAPITOLUL IV

### Sanctiuni

**Art. 20.-** (1) Constituie contravenții, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune, următoarele fapte:

a) neluarea de către asociația de proprietari a măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare a clădirii, pe toată durata existenței acesteia;

b) neasigurarea de către asociație a tuturor activităților edilitar-gospodărești cât și a funcționării în bune condiții a instalațiilor clădirii: ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, preparare și distribuire a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie și altele asemenea;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în folosința exclusivă a acestuia, dacă aceasta este de natură a aduce prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași;

d) schimbarea de către proprietar sau chiriaș a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

e) încheierea de către notarii publici a unor acte de înstrăinare, cu nesocotirea dispozițiilor art. 15 alin. (2).

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 2.000.000 lei la 20.000.000 lei; contravențiile prevăzute la alin.(1) lit. d) cu amendă de la 2.000.000 lei la 10.000.000 lei, iar contravențiile prevăzute la alin.(1) lit. e) cu amendă de la 25.000.000 lei la 50.000.000 lei.

(3) Sanctiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se aplică asociației de locatari sau, după caz, administratorului asociației, cele pentru contravențiile prevăzute la alin.(1) lit. c) și d) proprietarilor sau chiriașilor persoane fizice sau juridice, iar cele prevăzute la alin.(1) lit. e) notarului public.

**Art.21.-**Constatarea contravențiilor prevăzute de prezenta ordonanță și aplicarea sancțiunilor se fac de către persoanele împuternicite de Ministerul Administrației Publice, Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, de primari sau de împuterniciții acestora.

## CAPITOLUL V

### Dispoziții finale

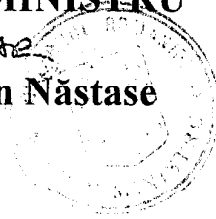
**Art.22.**-Ministerul Administrației Publice, împreună cu Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, Ministerul Finanțelor Publice și Ministerul Muncii și Solidarității Sociale vor elabora, în termen de 30 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial al României a prezentei ordonanțe, normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

**Art. 23.** – Prezenta ordonanță intră în vigoare în 30 de zile de la data publicării acesteia în Monitorul Oficial al României.

**Art.24.-** La data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe se abrogă orice dispoziții contrare.

**PRIM MINISTRU**

  
**Adrian Năstase**



**Contrasemnează:**

**Ministrul administrației publice**

**Octav Cozmâncă**

**Ministrul finanțelor publice**

**Mihai Nicolae Tănăsescu**

București,  
Nr. 85

30 august 2001

ce urmează a fi închiriat, astfel că cum prevăd și dispozițiile Legii nr.114/1996.

Observația este valabilă și pentru art.22.

Pentru o reglementare completă, propunem ca proiectul să prevadă astfel de condiții și în cazul desfășurării unor activități particulare în cadrul condominiului, situație în care susținem necesitatea acordului **proprietarilor direct afectați**.

Această normă o considerăm necesară cu atât mai mult cu cât art.23 din proiect contravenționează fapta de schimbare a destinației locuinței.

**9.** Potrivit formulei consacrate referitoare la contravenții, partea introductivă a alin.(1) al art.23 trebuie reformulat, astfel:

“Următoarele fapte constituie contravenții dacă nu sunt săvârșite în altfel de condiții încât, potrivit legii penale să constituie infracțiuni”.

**10.** Având în vedere că abrevierile într-un act normativ nu sunt recomandate de normele de tehnică legislativă, propunem înlocuirea abrevierii “etc” din cuprinsul articolelor 22 și 23 alin. (1) lit.b) prin expresia “și altele asemenea”.

**11.** Procedul de abrogare generică înscris la art.26 nu este consacrat pe planul tehnicii legislative, motiv pentru care propunem ca textul să prevadă în mod expres actele normative sau articolele din cuprinsul acestora care se doresc a fi abrogate.

PREȘEDINTE  
  
Dragoș ILIESCU



București  
Nr. 930/31.08.2001