

HOTARÂRE nr. 1.386 din 27 noiembrie 2003
pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind organizarea
și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului
nr. 400/2003

EMITENT: GUVERNUL

PUBLICAT IN: MONITORUL OFICIAL nr. 863 din 4 decembrie 2003

În temeiul art. 108 din Constituție, republicată, al art. 22 din Ordonanța
Guvernului nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de
proprietari, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002, și al art. 68 din
Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

ARTICOL UNIC

Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prevăzute în anexa la Hotărârea Guvernului nr. 400/2003, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 311 din 8 mai 2003, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 4 va avea următorul cuprins:

"Art. 4. - Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București vor organiza compartimente specializate pentru problemele locatarilor în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Aceste compartimente vor fi compuse din specialiști în domeniul financiar-contabil și al legislației muncii, potrivit prevederilor art. 16 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002."

2. Alineatele (1), (3) și (4) ale articolului 5 vor avea următorul cuprins:

"Art. 5. - (1) Condominiile pot fi administrate de persoane fizice atestate prin grija compartimentelor specializate înființate conform art. 4, angajate cu contract individual de muncă ori cu convenție civilă de prestări de servicii, sau de persoane juridice specializate, cu care se încheie un contract de administrare, potrivit hotărârii adunării generale a proprietarilor. Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de proprietarul clădirii pe care urmează să o administreze sau de reprezentantul legal al acestuia.

.....
(3) Pentru administrator sau, după caz, persoana fizică gestionară a bunurilor materiale, mijloacelor bănești sau a oricăror alte valori aflate în proprietatea, folosința sau deținerea asociației de proprietari, adunarea generală a proprietarilor poate hotărî constituirea unei garanții suplimentare. Suma garanției în numerar, prevăzută în Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările ulterioare, și a garanției suplimentare nu poate depăși valoarea mediei cheltuielilor lunare curente ale condominiului.

(4) Garanția se depune în contul bancar al asociației de proprietari respective și poate fi restituită gestionarului, împreună cu dobânda aferentă, la încetarea contractului/convenției civile de prestări de servicii, în situația în care nu a cauzat o pagubă sau când paguba a fost acoperită în întregime."

3. La articolul 5, după alineatul (4) se introduce un nou alineat, alineatul (5), cu următorul cuprins:

"(5) Garanția va fi constituită în maximum 6 rate lunare."

4. La alineatul (2) al articolului 6, literele a) și b) vor avea următorul cuprins:

"a) menținerea în siguranță a clădirii potrivit prevederilor legale și aducerea la cunoștința tuturor persoanelor care locuiesc în clădire despre starea acesteia din punct de vedere al siguranței;

b) funcționarea în bune condiții a tuturor instalațiilor, dotărilor și echipamentelor funcționale aferente imobilului;"

5. Alineatul (1) al articolului 8 va avea următorul cuprins:

"Art. 8. - (1) În clădirile de locuit cu mai multe scări se pot constitui asociații de proprietari pe una sau mai multe scări, dacă proprietatea comună aferentă poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe una sau mai multe scări."

6. La alineatul (5) al articolului 18, literele a)- c) vor avea următorul cuprins:

"a) activitatea de administrare și de întreținere a condominiului, aprobarea lucrărilor de reparații capitale și reparații curente ce urmează a se efectua în cursul anului, încheierea contractelor cu agenții economici furnizori ai serviciilor și lucrărilor de care beneficiază asociația de proprietari, precum și modul de realizare a obligațiilor pe care aceasta le are față de persoanele juridice sau fizice cu care are relații;

b) expertizarea tehnică a clădirilor care prezintă niveluri insuficiente de protecție la degradări sau avarieri și a lucrărilor de intervenție/consolidare, potrivit legislației în vigoare;

c) bugetul de venituri și cheltuieli; stabilirea cotelor de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul stabil în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar minimum 15 zile pe lună; stabilirea perioadei pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plată a cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare și de întreținere a clădirii; modul de folosire a fondurilor proprii; activitățile pentru care se pot încheia contracte de prestare de servicii;"

7. La alineatul (1) al articolului 19, literele a)- c) vor avea următorul cuprins:

"a) activitatea curentă de administrare și de întreținere a condominiului; derularea contractelor încheiate cu agenții economici furnizori; repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, încheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea condominiului; angajarea personalului de administrare, întreținere și curățenie, potrivit legii, și aprobarea cheltuielilor curente;

b) urmărirea bunei funcționări a instalațiilor din locuințe sau din spațiile cu altă destinație decât cea de locuință; stabilirea măsurilor necesare funcționării în bune condiții a părților comune ale construcției și instalațiilor condominiului;

c) rezolvarea problemelor ridicate de membrii asociației de proprietari;"

8. La articolul 21, după alineatul (8) se introduce un nou alineat, alineatul (9), cu următorul cuprins:

"(9) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit prevederilor Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 2.329/2001, până la data de 1 martie pentru situația la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează

pentru conducerea contabilității în partidă dublă vor depune situația financiară anuală până la data de 1 martie a anului următor."

9. Alineatul (1) al articolului 22 va avea următorul cuprins:

"Art. 22. - (1) Activitatea de management al proprietății se asigură de persoane fizice angajate fie prin contracte individuale de muncă, fie prin convenție civilă de prestări de servicii, sau de persoane juridice, prin contracte de administrare, în funcție de hotărârea adunării generale a proprietarilor."

10. Alineatul (2) al articolului 22 va avea următorul cuprins:

"(2) Administratorul, persoana fizică, poate fi angajat dintre membrii asociației de proprietari sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale și trebuie atestat prin grija compartimentelor specializate pentru problemele locatarilor, organizate de consiliile locale."

11. La alineatul (3) al articolului 22, literele c), d), f) și j) vor avea următorul cuprins:

"c) răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune;

d) procurarea materialelor necesare întreținerii și reparațiilor curente ale elementelor proprietății comune, răspunderea asupra integrității acestora;

.....
f) angajarea și urmărirea realizării contractelor aprobate de adunarea generală, încheiate cu persoane fizice sau juridice pentru: reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de activități. În contractele privind reparațiile se vor prevedea clauze referitoare la perioada de garanție a lucrărilor executate conform normativelor tehnice în vigoare;

.....
j) vizitarea după o înștiințare prealabilă de minimum 15 zile, în conformitate cu prevederile din Statutul asociației de proprietari, referitoare la drepturile proprietarilor din condominiu, a proprietății individuale în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari. Dacă se constată defecțiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale - apartament sau spații cu altă destinație decât cea de locuință -, se înștiințează proprietarul asupra obligației acestuia de a remedia defecțiunile;"

12. La alineatul (3) al articolului 22 litera p), paragraful al doilea va avea următorul cuprins:

"Constituie obligație din partea proprietarilor să anunțe în scris numărul persoanelor care locuiesc temporar în condominiu, în condițiile prezentelor norme metodologice."

13. Partea introductivă a articolului 23 și litera c) a punctului B vor avea următorul cuprins:

"Art. 23. - Proprietarii, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în Statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

.....
c) să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a proprietății comune indivize din cadrul condominiului și să permită accesul persoanelor autorizate și însoțite de administratorul clădirii pentru efectuarea reparațiilor la instalațiile comune, conform prevederilor din Statutul asociației de proprietari."

14. Alineatul (1) al articolului 25 va avea următorul cuprins:

"Art. 25. - (1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în

termen de maximum 15 zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. După o perioadă de 30 de zile de la expirarea termenului stabilit pentru plată, asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de adunarea generală a asociației de proprietari, în limitele stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002. Suma acestora nu poate depăși suma cotei de întreținere lunară la care s-a aplicat."

15. Alineatul (2) al articolului 35 va avea următorul cuprins:

"(2) Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune. În aceste venituri se cuprind și sumele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se repartizează proprietarilor și nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment."

16. Alineatul (5) al articolului 38 va avea următorul cuprins:

"(5) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor și a gunoaielor menajere, precum și cheltuielile pentru vidanjarea haznalelor se repartizează în conformitate cu clauzele prevăzute în contractul încheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, în lipsa acestora, proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc curent în condominiu."

17. La articolul 42, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (3), cu următorul cuprins:

"(3) Modificarea instalațiilor de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu poate fi făcută numai pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective și se cuprind propuneri privind modul de repartizare a cheltuielilor pentru proprietățile din condominiu. Pe baza acestui referat adunarea generală va hotărî asupra efectuării modificării și va stabili modul de înregistrare, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum și modul de încasare și de efectuare a plăților corespunzătoare consumurilor."

18. Articolul 44 va avea următorul cuprins:

"Art. 44. - Cheltuielile pe cotă-parte de proprietate sunt cheltuieli efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților din condominiu aflate în proprietate comună indiviză, specificate ca atare în acordul de asociere."

19. Alineatul (2) al articolului 47 va avea următorul cuprins:

"(2) Suma aferentă cheltuielilor pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor este cea rezultată prin scăderea din valoarea înscrisă în factura aferentă consumurilor de energie termică pentru încălzire a sumei aferente încălzirii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul condominiului."

20. Articolul 48 va avea următorul cuprins:

"Art. 48. - Cheltuielile privind consumurile de apă, canalizare, apă caldă menajeră, gaze naturale, aferente proprietății comune, precum și cheltuielile pentru deratizarea,

dezinfecția, dezinsecția condominiului se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care revine fiecărui proprietar din proprietatea comună, astfel cum este înscrisă în acordul de asociere sau care a fost recalculată conform prevederilor art. 45, având la bază contracte încheiate cu furnizorii acestor utilități."

21. Alineatul (1) al articolului 53 va avea următorul cuprins:

"Art. 53. - (1) Cheltuielile pentru încălzirea locuințelor/ apartamentelor situate în condominii, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termică și de sursa de agent termic, se repartizează proporțional cu suprafața utilă definită în cartea tehnică a clădirii și înscrisă în actul de proprietate, iar pentru încălzirea spațiilor aflate în folosință comună, și anume: casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor art. 45."

22. După alineatul (1) al articolului 53 se introduce un nou alineat, alineatul (1.1), cu următorul cuprins:

"(1.1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile pentru încălzire și apă caldă menajeră, separat pentru fiecare apartament, pe un borderou special a cărui formă este prezentată în anexele 1A și 1B la prezentele norme metodologice și care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere."

23. După alineatul (1.1) al articolului 53 se introduce un nou alineat, alineatul (1.2), cu următorul cuprins:

"(1.2) În borderoul prevăzut la alin. (1.1) se vor înscrie obligațiile de plată a căldurii și apei calde menajere pe fiecare apartament, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, conform alin. (1), și separat cuantumul ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 81/2003 pentru modificarea unor reglementări privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței și asigurarea fondurilor necesare în vederea furnizării energiei termice și gazelor naturale pentru populație, precum și unele măsuri pentru întărirea disciplinei financiare."

24. Alineatele (2) și (3) ale articolului 53 se abrogă.

25. Articolul 54 va avea următorul cuprins:

"Art. 54. - Cheltuielile pentru lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare prevăzute în cartea tehnică a clădirii, iar pentru cutiile poștale și pentru cheile de la ușa de intrare comună în clădire se repartizează în raport cu numărul locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință existente în condominiu."

26. Articolul 61 va avea următorul cuprins:

"Art. 61. - Consiliile locale vor constitui, prin hotărâre, o comisie de atestare care va organiza examinarea persoanelor fizice propuse de către adunările generale ale asociațiilor de proprietari pentru administrarea imobilelor."

27. Articolul 63 va avea următorul cuprins:

"Art. 63. - Pot fi atestate ca administratori de condominii numai persoanele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) au capacitate deplină de exercițiu;

b) prezintă garanții morale pentru îndeplinirea corectă a obligațiilor ce revin administratorilor."

28. La alineatul (3) al articolului 67, litera e) va avea următorul cuprins:

"e) recomandări din partea președintelui comitetului executiv al asociației de proprietari ai clădirii pentru care solicită atestarea calității de administrator."

29. După alineatul (3) al articolului 67 se introduce un nou alineat, alineatul (3.1), cu următorul cuprins:

"(3.1) Legalizarea actelor care se depun pentru atestare poate fi făcută de secretarul comunei, orașului sau al subdiviziunii administrativ-teritoriale a municipiilor."

30. Alineatul (4) al articolului 67 se abrogă.

31. Articolul 68 va avea următorul cuprins:

"Art. 68. - Capacitatea de a fi atestați ca administratori de condominii a solicitanților care au prezentat cereri în condițiile art. 67 va fi evaluată de comisia de specialitate constituită de consiliul local, în termen de 60 de zile de la înregistrarea cererii."

32. Articolul 71 va avea următorul cuprins:

"Art. 71. - (1) Atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil numai pe teritoriul administrat de autoritatea administrației publice locale emitentă.

(2) Atestatul va menționa datele de identitate ale titularului și autoritatea administrației publice locale emitentă.

(3) Atestatul poate fi suspendat sau retras de către autoritatea administrației publice locale emitentă, la propunerea motivată a compartimentului specializat al consiliului local, sesizat din oficiu sau la cererea asociațiilor de proprietari."

33. Articolul 73 va avea următorul cuprins:

"Art. 73. - Atestarea administratorilor persoane fizice, aflați în funcție la data intrării în vigoare a prezentelor norme metodologice, se va realiza până la data de 31 martie 2004."

34. Articolul 74 va avea următorul cuprins:

"Art. 74. - Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București vor stabili și vor sancționa contravențiile la prevederile prezentelor norme metodologice, prin hotărâre a consiliului local, în condițiile legii."

35. După articolul 75 se introduce un nou articol, articolul 76, cu următorul cuprins:

"Art. 76. - Unitățile deținătoare a cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită cu titlu gratuit aceste cărți asociațiilor de proprietari, la solicitarea acestora. De asemenea, unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor va fi suportat de asociația de proprietari solicitantă. În lipsa proiectelor, proiectantul va emite un raport cuprinzând parametrii de calcul ai clădirii, caracteristicile tehnice, dotările acestora și instalațiile și dotările constituite în indiviziune pentru mai mulți proprietari din condominiu."

36. După anexa nr. 1 la normele metodologice se introduc anexele nr. 1A și 1B.

37. Litera b) a articolului 23 din anexa nr. 2 la normele metodologice va avea următorul cuprins:

"b) să anunțe, în scris, numărul persoanelor care locuiesc temporar în clădire minimum 15 zile pe lună, conform art. 18 alin. (5) lit. c) din Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari."

**PRIM-MINISTRU
ADRIAN NASTASE**

Contrasemnează:

Ministrul administrației și internelor,

Ioan Rus

Ministru delegat pentru administrația publică,
Gabriel Oprea

Ministrul muncii, solidarității sociale și familiei,
Elena Dumitru

Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 27 noiembrie 2003.
Nr. 1.386.

ANEXA 1A
la normele metodologice

BORDEROU
cuprinzând costurile pentru încălzire și ajutoarele
pentru încălzirea locuințelor racordate
la rețele de termoficare, acordate de Guvernul României

Titularul de contract:

Asociația, bloc scara, str. nr.,
sectorul codul poștal

Factura nr., valoarea totală lei, din care energie termică
..... lei pentru încălzire și prepararea apei calde

Nr. crt.	Nr. de apartamente	Numele și prenumele titularului de apartament	Valoarea repartizată (lei)	Cuantumul ajutorului aprobat de Guvernul României conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2003 (lei)	Cuantumul ajutorului aprobat de Guvernul României conform consumului (lei)	Suma de plată (lei)
0	1	2	3	4	5	6=3-5
TOTAL						

Reprezentantul asociației de proprietari:

Numele și prenumele, funcția, data și semnătura

Furnizor

Ștampila

Prezentul borderou reprezintă documentul justificativ pentru stabilirea sumei efective de plată de către asociația de proprietari și pentru întocmirea decontului către direcția pentru dialog, familie și solidaritate sociala teritorială. Declararea de informații false se sancționează conform legii.

NOTĂ:

1. Potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2003, sumele cu titlu de ajutor, luate în considerare pentru stabilirea sumei de plată, nu pot depăși cheltuielile efectiv repartizate pentru energia termică utilizată în scopul încălzirii locuinței și preparării apei calde.

2. Sumele înscrise la coloana 3 trebuie să reprezinte contravaloarea gigacaloriilor pentru încălzire și apa caldă, defalcate pentru apartamentele respective.

3. Prezentul borderou va fi completat și pus la dispoziție delegatului furnizorului cel târziu până la data de

**ANEXA 1B
la normele metodologice**

**BORDEROU
cuprinzând costurile pentru încălzire și ajutoarele pentru
încălzirea locuințelor racordate la rețele de gaze naturale,
acordate de Guvernul României**

Titularul de contract:

**Asociația, bloc, scara, str. nr.,
sectorul, carnet folio**

**Factura nr., valoarea totală lei, din care gaze naturale
..... lei**

Nr. crt.	Nr. de apartamente	Numele și prenumele titularului de apartament	Valoarea repartizată (lei)	Cuquantumul ajutorului aprobat de Guvernul României conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2003 (lei)	Cuquantumul ajutorului aprobat de Guvernul României conform consumului (lei)	Suma de plată (lei)
0	1	2	3	4	5	6=3-5
TOTAL						

Reprezentantul asociației de proprietari

Numele și prenumele, funcția, data și semnătura

Furnizor

Ștampila

Prezentul borderou reprezintă documentul justificativ pentru stabilirea sumei efective de plată de către asociație și pentru întocmirea decontului către direcția pentru dialog, familie și solidaritate socială teritorială. Declararea de informații false se sancționează conform legii.

NOTĂ:

1. Potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2003, sumele cu titlu de ajutor, luate în considerare pentru stabilirea sumei de plată, nu pot depăși cheltuielile efectiv repartizate pentru cantitatea de gaze naturale folosită în perioada sezonului rece.

2. Prezentul borderou va fi completat și pus la dispoziție delegatului furnizorului cel târziu până la data de