

ORDONANȚA nr. 85 din 30 august 2001
privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
EMITENT: GUVERNUL
PUBLICAT IN: MONITORUL OFICIAL nr. 544 din 1 septembrie 2001

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 1 pct. IV.3 din Legea nr. 324/2001 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță.

CAP. 1
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 de proprietari se constituie în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a locuințelor și spațiilor cu altă destinație din clădire, precum și a părților comune, care alcătuiesc împreună 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 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 tronson 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 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.

CAP. 2

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 hotărăște 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 săi 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 asuma 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, persoana fizică atestată și angajată cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă, ori persoana 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 adopta decizii privind angajarea administratorului și contabilului, precum și a altor persoane fizice necesare asociației, pe baza de contract individual de muncă sau de convenție civilă, pe perioada determinată.

ART. 9

(1) Adunarea generală a proprietarilor adopta 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 hotărăște, 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, ținând seama de preț, durata de execuție și de calitate, supune spre analiza 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 președinte, pe baza hotărârii adunării generale a 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 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 instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum 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 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, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma cotei de întreținere lunare 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 fata de alte autorități.

(2) Obligațiile cetățenești 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 își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu alta 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.

CAP. 3

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 al 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 vor 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 vor 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.

CAP. 4

Sanctiuni

ART. 20

(1) Constituie contravenție, dacă nu este săvârșită 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 toata durata existenței acesteia;

b) neasigurarea de către asociația de proprietari a tuturor activităților edilitar-gospodărești, precum și a funcționării în bune condiții a instalațiilor clădirii: ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de 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 să aducă prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași;

d) schimbarea de către proprietar sau de către 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) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se aplică asociației de proprietari sau, după caz, administratorului asociației, cele pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. c) și d) proprietarilor sau chiriașilor persoane fizice ori 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.

CAP. 5
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, Partea I, a prezentei ordonanțe, normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

ART. 23

Prezenta ordonanță intră în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia în Monitorul Oficial al României, Partea I.

ART. 24

La data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe se abrogă orice dispoziții contrare.

**PRIM-MINISTRU
ADRIAN NASTASE**

Contrasemnează:

**Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă**

**p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat**