

TERMENELE REGĂSITE ÎN Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

1. Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu (constituirea asociației, art.15 alin.2).
2. Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiu și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare (art.22 alin 2).
3. Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia (art.28 alin.3).
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 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevăzute la art. 10 (Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari), art.28 alin.4
5. Proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței. (2) Notificarea prevăzută la alin. (1) se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat (art.30 alin. 1 și 2).
6. Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore (art. 31).
7. Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinită una din următoarele condiții: a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice (art.33 alin. 2).

8. La încheierea actului autentic notarul public va menționa în act că noului proprietar îi revine obligația să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, și datele de contact ale proprietarului (art.33 alin.6).

9. La solicitarea oricărui proprietar, președintele și/sau administratorul sunt/este obligați/obligat să elibereze adeverința care să dovedească achitarea la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari sau existența unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice, după caz, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării acesteia (art.33 alin. 8).

10. Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitelor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată (art.33 alin.9).

11. Modificările suprafețelor construite sau utile se comunică președintelui asociației de proprietari și organului fiscal local în termen de 30 de zile de la încheierea lucrărilor și se introduc în cartea tehnică a construcției și în baza de date a asociației, în vederea stabilirii consumurilor corespunzătoare cu noile suprafețe utile (art.34. alin.3).

12. Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită (art.47 alin.4).

13. Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din membrii asociației de proprietari, întrunirea adunării generale se suspendă și se reconvoacă în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări în condițiile prevăzute la art. 47 (art.48. alin 2).

14. Cu cel puțin 3 zile înainte de adunarea generală, proprietarii au acces la toate documentele referitoare la execuția bugetară pe anul trecut și la proiectul de buget pe anul în curs, precum și la orice alte documente necesare bunei desfășurări a adunării generale (art.49 alin.6).

15. În termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul-verbal al adunării generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari (art.49 alin.7).

16. Ședințele comitetului executiv se țin cel puțin o dată pe lună și se convoacă, pe bază de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință. (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 (art.55 alin 3 si 4).

17. 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 (art.55 alin. 6).

18. 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.55 alin.7).

19. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică (art.56 alin.1).

20. În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, comitetul executiv convoacă, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte (art.56 alin.2).

21. 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.56 alin.3).

22. Președintele asociației de proprietari răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora (art.57 pct.e).

23. Președintele asociației de proprietari afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea (art.57 pct. n).

24. În cazul constatării unor nereguli în gestiunea financiar- contabilă 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 (art.60 alin.7).

25. În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, președintele asociației de proprietari este obligat să transmită, în termen de 30 de zile de la data modificării, compartimentelor prevăzute la art. 10 datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul (art. 62).

26. Administratorul - 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. 66 alin. 1 pct.m).

27. Administratorul este obligat să folosească pentru plățile curente și pentru încasări contul curent al asociației. În acest cont sunt vărsate, în termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite în numele sau în contul asociației (art.67 alin. 2).

28. 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 (art.69).

29. În termen de 5 zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, președintelui asociației de proprietari și cenzorului/comisiei de cenzori contabilitatea fondului de reparații, a fondului de rulment și să o transfere noului administrator (art.71 alin.5).

30. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat (art.77 alin.1).

31. Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării (art.77 alin.2).

32. Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier (art.78 alin.2).

33. Președintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar (art.80 alin.4).

34. Dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște în acest sens, comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună, și stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, au dreptul de a solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale (art.82 alin. 5).

35. În cazul ansamblurilor rezidențiale finalizate la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, în termen de 3 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ- teritorială respectivă (art.100 alin.4).

36. În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a Legii 196/2018, președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul (art.105).

37. Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege (art. 106).

38. În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a Legii 196/2018, proprietarii din condominii sunt obligați să aprobe un regulament al condominiului (art. 107 lit.a).