Hotararea 1275/2000
H.G 1275/2000 (extras)
aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei 114/1996

Monitorul Oficial nr. 690 din 12/22/2000
In temeiul prevederilor art. 107 din Constitutia Romaniei si ale art. 68 din Legea locuintei 114/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

Art. 1.
Se aproba Normele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, prevazute in anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2.
Pe data intrarii in vigoare a prezentei hotarari se abroga H.G. 446/1997 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei 114/1996, publicata in M.Of. 203/21-08-1997.
ANEXA

NORME METODOLOGICE
pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei 114/1996

CAPITOLUL I - Prevederi generale

Art. 1.
(1) Primarii, primarul general al municipiului Bucuresti sau, dupa caz, delegatiile permanente ale consiliilor judetene au obtigatia sa verifice si sa consemneze, la eliberarea autorizatiilor de construire pentru locuinte noi, indeplinirea exigentelor minimale privind supratetele si nivelul de dotare a incaperilor ce compun locuintele, cuprinse in anexa 1 la Legea locuintei 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, denumita in continuare lege.
(2) Exigentele minimale prevazute in anexa 1 la lege, cu exceptia celor privind dotarea minima, sunt orientative la eliberarea autorizatiilor pentru lucrari de reabilitare a cladirilor de locuit existente, in vederea realizarii de locuinte sociale.
(3) Reabilitarea, in sensul legii, reprezinta ansamblul operatiunilor de modificare constructiva si/sau functionala prin care se realizeaza refacerea si/sau ameliorarea constructiilor, astfel incat acestea sa satisfaca cerintele de siguranta, de confort si de economicitate, pentru a asigura cel putin nivelul exigentelor minimale stabilite de lege.
(4) La eliberarea autorizatiilor de construire pentru locuintele incepute inainte de intrarea in vigoare a legii si sistate din diferite motive, a caror executare se reia dupa aceasta data, se va tine seama de conditiile stabilite prin proiectele care au fost initial elaborate si aprobate.

Art. 2.
(1) Terenurile care se concesioneaza pentru construirea de locuinte vor fi situate in zonele cu aceasta destinatie, stabilite prin planurile urbanistice.
(2) Concesionarea unor terenuri apartinand unitatilor administrativ-teritoriale in vederea construirii de locuinte urmeaza regimul stabilit de prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata.

Art. 3.
(1) In vederea solutionarii cererilor privind concesionarea terenurilor pentru construirea de locuinte, consiliile locale vor stabili masurile necesare pentru luarea in evidenta si pentru analiza solicitarilor primite. In acest scop consiliile locale vor stabili si vor da publicitatii locul de primire a solicitarilor si actele justificative necesare.
(2) Solicitarile vor fi inregistrate in ordinea primirii si vor fi analizate de comisii constituite in acest scop prin dispozitii ale primarilor comunelor, oraselor, municipiilor si ai sectoarelor municipiului Bucuresti.
(3) Comisiile constituite vor prezenta consiliilor locale periodic, la cel mult 30 de zile de la data primirii cererilor, propuneri privind modul de solulionare a acestora. cu motivarea admiterii sau respingerii solicitarilor analizate.
(4) Hotararile consiliilor locale vor fi afisate in locuri accesibile publicului.
(5) Contestatiile impotriva hotararilor consiliilor locale cu privire la stabilirea prioritatilor se vor adresa instantei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 4.
(1) Consiliile locale raspund de pregatirea si de asigurarea terenurilor, conform documentatiei urbanistice, cu utilitati si dotari edilitare necesare pentru dezvoltarea constructiilor de locuinte in corelare cu programul aprobat.
(2) Lucrarile de viabilizare a terenurilor destinate constructiilor de locuinte se finanteaza conform prevederilor art. 12 alin. 1 din lege.
(3) Primarii vor aduce la cunostinta publicului amplasamentele care vor fi oferite persoanelor fizice sau juridice care doresc...sa investeasca pentru construirea de locuinte in scopul vanzarii sau inchirierii, precizand conditiile de concesionate, precum si nivelul taxelor si al redeventelor, dupa caz.

CAPITOLUL II - Dezvoltarea constructiei de locuinte
Locuinte proprietate personala realizate cu sprijin financiar de la bugetul de stat

Art. 5.
(1) In aplicarea prevederilor art. 62 din lege, lista cuprinzand blocurile de locuinte aflate in diferite stadii de executie este cea stabilita de consiliile judetene si de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in baza propunerilor consiliilor locale, pana la data de 21 octombrie 1996.
(2) Lista cuprinzand blocurile de locuinte pe fiecare comuna, oras, rnunicipiu si pe sectoarele rnunicipiului Bucuresti, cu prezentarea stadiilor fizice si a valorii lucrarilor, potrivit modelului prezentat in anexa 1. precum si lista cuprinzand blocurile de locuinte a caror executie se realizeaza in continuare potrivit O.G. 19/1994, aprobata si modificata prin Legea 82/1995, se transmit Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, in vederea intocmirii programelor anuale de constructie si, respectiv, de finalizare a locuintelor. In lista intocmita conform modelului prezentat in anexa 1 se inscriu toate blocurile de locuinte care se realizeaza cu finantare conform art. 7-9 din lege, indiferent de sursele de finantare utilizate.
(3) Normele metodologice nr. 30.501/1970/MC/1994 pentru punerea in aplicare a prevederitor O.G. 19/1994, modificate si completate prin H.G. 160/1999, se aplica in continuare pentru finalizarea lucrarilor la locuintele care se realizeaza in baza O.G. 19/1994.
(4) Blocurile de locuinte necuprinse in programul intocmit in baza normelor metodologice prevazute la alin. (3) se pot finaliza in conditiile prevazute la art. 7 sau 38 din lege.

Art. 6.

In scopul asigurarii fondurilor necesare peniru finantarea executarii constructiilor de locuinte in baza prevederilor art. 7 din lege, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale consiliile locale vor prevedea pentru fiecare dintre constructiile respective sumele aferente, pe surse de finantare, inclusiv sumele necesare sa fie afocate in completare de la bugetul de stat.
(2) In sustinerea sumelor solicitate pentru alocatiile de la bugetul de stat, conform modelului prezentat in anexa 1, consiliile locale vor prezenta separat sumele necesare pentru terminarea locuintelor incepute de cele necesare pentru constructiile noi.

Art. 7.
Sursele de finantare prevazute la art. 9 lit. b), c) si d) din lege se evidentiaza in contul 28.31.02.05 "Venituri din fondul pentru locuinte" deschis la unitatile trezoreriei statului pe seama consiliilor judetene, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiililor locale, dupa caz.
(2) Fondurile constituite potrivit prevederilor art. 9 lit. b), c) si d) din lege, in vederea finantarii constructiilor de locuinte, se reflecta in bugetele locale la capitolul "Venituri cu destinatie speciala", respectiv la subcapitolul "Venituri din fondul pentru locuinte" iar la partea de cheltuieli, la capitolul "Cheltuieli cu destinatie speciala", subcapitolul "Cheltuieli din fondul pentru locuinte".
(3) Consiliile judetene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti, precum si consiliile locale vor urmari transferarea in conturile special constituite a sumelor rezultate din vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din blocurile de locuinte, precum si a sumelor realizate in conditiile prevederilor art. 7 din lege.
(4) Cheltuielile de la bugetul local pentru finantarea constructiilor de locuinte in limita surselor prevazute la art. 9 lit. a) din lege si a creditelor bugetare deschise in acest scop se evidentiaza la capitolul de cheltuieli bugetare 63.02 "Servicii de dezvoltare publica si locuinte", respectiv la subcapitolul "Locuinte".

Art. 8.
(1) Pentru primirea alocatiilor de la bugetul de stat cu destinatia finantarii constructiilor de locuinte consiliile judetene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti procedeaza astfel:
a) solicita lunar, in scris, Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, pana la data de 6 a lunii in curs, necesarul de fonduri in completarea celorlalte sume, pentru decontarea lucrarilor de constructii-montaj executate pana la finele lunii anterioare. Solicitarea va fi insotita de situatia privind productia realizata, conform anexei 2. Anexa 2 se completeaza in baza situatiilor de lucrari verificate si insusite de diriginti si avizate de personalul de specialitate anume desemnat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului din cadrul inspectiilor de stat in constructii, lucrari publice, urbanism si amenajarea teritoriului judetene, respectiv a municipiului Bucuresti;
b) in vederea fundamentarii sumelor necesare sa fie alocate de la bugetul de stat pentru decontarea productiei care se va realiza in luna in curs se va transmite, pana la data de 6 a lunii in curs, valoarea preliminata a productiei respective, conform anexei 3;
c) dupa analiza si aprobare Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului solicita Ministerului Finantelor alocatii bugetare cu aceasta destinatie, conform anexei 4;
d) dupa analiza si aprobarea alocatiilor bugetare Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului vireaza suma cu ordin de plata din contul de cheltuieli bugetare in contul consiliului judetean, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, "Venituri din fondul pentru locuinte", deschis la trezoreria statului din municipiul resedinta de judet, respectiv din municipiul Bucuresti;
e) la primirea sumelor in cont consiliile judetene, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucuresti, repartizeaza alocatiile de la bugetul de stat la consiliile locale pentru care s-au

solicitat sumele conform anexei 2 si vor proceda la virarea sumelor respective direct din contul "Venituri din fondul pentru locuinte" in acelasi cont deschis pe seama consiliilor locale. Operatiunea se efectueaza prin ordin de plata pentru trezoreria statului - OPHT.
(2) Cheltuielile efectuate de consiliile locale in limita resurselor prevazute la art. 9 lit. b), c) si d) din lege si a creditelor bugetare deschise in acest scop se evidentiaza in contul de cheltuieli ale bugetului local nr. 26.96.02.04 "Cheltuieli din fondul de locuinte", deschis la unitatile trezoreriei statului.

Art. 9.
(1) Consiliile locale vor aproba listele cuprinzand constructiile de locuinte care urmeaza sa se realizeze din fondurile aflate in conturile deschise la trezoreria statului.
(2) Listele cuprinzand constructiile de locuinte, in care se vor preciza numarul, structura dupa marime si amplasamentul acestora, vor fi afisate la sediul primariei.

Art. 10.
(1) In situatiile in care la unele blocuri de locuinte se impune realizarea de spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, pentru activitati comerciale, de prestari de servicii sau altele asemenea, finantarea lucrarilor corespunzatoare acestor spatii se va realiza de catre viitorii beneficiari. Sumele necesare pentru executarea lucrarilor se vor incasa de la viitorii beneficiari de catre autoritatile administratiei publice locale, prin administratorii delegati in a caror raspundere a fost data urmarirea investitiilor, conform unui grafic de plati convenit intre parti, si se vor urmari distinct fata de sumele alocate pentru constructia de locuinte.
(2) Finantarea si executia lucrarilor pentru aceste spatii se vor realiza astfel incat sa permita receptia si darea in folosinta a locuintelor din cladire la termenele prevazute in contract.

Art. 11.
(1) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari si vor controla pe parcursul executarii lucrarilor finalizarea contractarii tuturor locuintelor aflate in execupe. Incredintarea contractelor de proiectare si, respectiv, de executie a lucrarilor se va face prin licitatie publica, cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare. Deschiderea finantarii lucrarilor se efectueaza numai daca sunt contractate cu viitorii beneficiari 70% din numarul de locuinte pe fiecare obiectiv de investitie.
(2) Contractele de executie vor contine clauze speciale care vor prevedea ca influentele in costurile pentru constructii, rezultate din depasirea termenului limita de receptie, in conditii de inflatie, sa fie suportate de partea care a generat depasirea termenului respectiv.
(3) Locuintele necontractate pana la finalizare dar nu mai mult de 30% din numarul acestora pe fiecare obiectiv de investitie, se constituie patrimoniu al unitatii administrativ-teritoriale, apartinand domeniului privat al acesteia. Modul de administrare si eventuala instrainare a acestor locuinte se stabilesc...prin hotarare a consiliului local, fara schimbarea destinatiei date prin autorizatia de constructie. Vanzarea locuintelor nerepartizate sau necontractate pana la finalizarea acestora se poate efectua prin licitatie publica, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Art. 12.
(1) Alocarea sumelor constituite conform prevederilor art. 9 din lege se va face pentru fiecare constructie de locuinte, astfel incat sa se asigure finalizarea lucrarilor cu respectarea termenului de punere in functiune si cu incadrarea in plafonul valoric negociat pe baza de contract.
(2) Verificarea situatiilor de lucrari, precum si a stadiului fizic de executie se va efectua de o comisie stabilita prin hotarare a consiliului local, din care vor face parte administratorii

delegati de primar si dirigintii nominalizati de unitatile specializate m raspunderea carora a fost data derularea investitiei.
(3) Constituirea, repartizarea si utilizarea sumelor la nivelul consiliilor locale conform prevederilor art. 9 din lege sunt de competenta autoritatilor administratiei publice locale respective, care sunt obligate sa urmareasca si sa asigure respectarea prevederilor legale.

Art. 13.
(1) In vederea solutionarii cereriior privind construirea sau cumpararea unor locuinte din cele care se realizeaza in conditiile art. 7 din lege, autoritatile administratiei publice locale vor stabili masuri pentru luarea in evidenta si pentru analiza solicitarilor primite din partea cetatenilor. In acest scop vor stabili si vor da publicitatii locul de primire a solicitarilor si actele justificative necesare.
(2) Solicitarile primite vor fi analizate de comisii constituite in acest scop prin dispozitii ale primarilor comunelor, oraselor, municipiilor, respectiv ai sectoarelor municipiului Bucuresti.
(3) Comisiile vor prezenta consiliilor locale propuneri privind modul de solutionare a solicitarilor primite, respectand ordinea de prioritate prevazuta la art. 7 din lege.
(4) In aplicarea prevederilor art. 7 alin. 1 lit. d) din lege, in functie de conditiile specifice locale si in ordinea de prioritate pentru care opteaza, consiliile locale pot avea in vedere categorii de persoane cum ar fi:
a) persoane ramase fara adapost in urma avarierii grave sau distrugerii locuintelor proprii ca urmare a unor calamitati naturale sau dezastre;
b) persoane evacuate din locuintele ce fac obiectul unor legi de restituire a imobilelor trecute in proprietatea statului;
c) persoane care locuiesc...in constructii expuse unui risc...major, cum ar fi alunecarile de teren, seismele etc.;
d) persoane cu handicap;
e) chiriasi din imobilele nationalizate restituite in natura fostilor proprietari;
f) alte persoane a caror situatie locativa este sau poate deveni, in mod iminent, grava.
(5) In cadrul fiecarei categorii de persoane care beneficiaza de prioritate se va tine seama si de:
a) conditiile de locuit ale solicitantilor;
b) numarul copiilor si al celorlalte persoane care gospodaresc...impreuna cu solicitantul;
c) starea sanatatii sotilor sau a unor membri ai familiei.
(6) Listele cuprinzand solicitarile si modul de solutionare a acestora vor fi afisate la sediul primariei.
(7) Contestatiile impotriva hotararilor consiliilor locale cu privire la prioritatile stabilite se vor adresa instantei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 14.
(1) Administratorii delegati de autoritatea administraliei publice locale sau unitaple specializate in a caror responsabilitate a fost incredintata derularea investitiei vor incheia cu persoanele fizice carora le-a fost aprobata construirea sau cumpararea unei locuinte, in ordinea stabilita prin lista definitiva de prioritate aprobata, contracte de construire a unei locuinte cu credit, conform modelului prezentat in anexa 5, pentru constructiile ale caror lucrari urmeaza sa fie incepute, sau de vanzare-cumparare cu plata in rate, conform modelului prezentat in anexa 6, pentru constructiile incepute si ale caror lucrari se finalizeaza conform art. 7 din lege
(2) Contractele de construire a unei locuinte cu credit sau contractele de vanzare-cumparare cu plata in rate se vor incheia la preturile corespunzatoare valorii de deviz a iocuintei la data

contractarii, valoarea definitiva urmand sa se stabileasca la terminarea lucrarilor si darea in folosinta a locuintei.
(3) Titularii contractelor de construire a unei locuinte cu credit sau ai contractelor de vanzare-cumparare cu plata in rate a locuintelor noi care se realizeaza in conditiile art. 7-9 din lege beneficiaza de scutirea de impozit pe cladiri conform prevederilor art. 10 din lege. In cazul instrainarii locuintelor astfel realizate noul proprietar nu mai beneficiaza de scutirea de impozit.
(4) Consemnarea scutirii de impozit pe cladiri se va efectua o data cu declararea locuintelor, in vederea impunerii, la serviciile de specialitate ale consiliilor locale, in baza contractelor mentionate la alin. (2) si a proceselor verbale de predare-preluare a locuintelor, dupa caz. Proprietarii locuintelor noi sunt obligati sa depuna declaratia de impunere si in situatia in care beneficiaza de scutire de impozit pe cladiri.
(5) Detinatorii locuintelor realizate m conditiile O.G. 19/1994, repartizate si contractate in conditiile prevazute la art. 7 si 10 din lege, nu beneficiaza si de scutirea de impozit pe cladiri prevazuta de lege.

Art. 15.
In vederea acordarii drepturilor prevazute la art. 7 din lege solicitantii vor prezenta consiliului local urmatoarele documente:
a) dovada ca nu au detinut si nu detin in proprietate o locuinta sau, dupa caz, dovada ca se incadreaza, in prevederile art. 10 din lege;
b) adeverinta de venit net...lunar pentru fiecare membru al familiei care realizeaza venituri;
c) acte doveditoare ca se incadreaza in una dintre urmatoarele categorii stabilite de lege:
- tineri casatoriti, fiecare in varsta de pana la 35 de ani,
- persoane care beneficiaza de facilitati la cumpararea sau la construirea unei locuinte potrivit Legii 42/1990, republicata, cu modificarile ulterioare;
- persoane calificate din agricultura, invatamant, sanatate, administratie publica si culte, care isi stabilesc...domiciliul in mediul rural;
d) aprobarea consiliului local pentru persoanele stabilite de acesta in baza prevederilor art. 13 alin. (4) si (5).

Art. 16.
(1) Persoanele fizice care pot beneficia de subventii in sume fixe vor depune, o data cu cererea pentru construirea sau, dupa caz, cumpararea unei locuinte, solicitarea acordarii subventiei la care au dreptul potnvit legii. Solicitarile vor fi analizate de comisiile constituite in acest scop prin hotarare a consiliilor locale, pentru persoanele fizice cuprinse in listele de prioritati stabilite si ramase definitive conform art. 13, iar dupa verificare si insusire se vor inscrie in tabele nominale care vor fi supuse spre aprobare consiliilor locale. Listele astfel aprobate consfintesc...dreptul la subventie al solicitantilor si vor fi comunicate administratorilor delegati in a caror raspundere a fost data derularea investitiilor pentru construirea de locuinte.
(2) Aceste liste vor constitui baza de fundamentare a solicitarii de catre ordonatorul principal de credite a subventiilor de la bugetul de stat cu aceasta destinatie.
(3) Pe masura incheierii contractelor prevazute la art. 11 administratorii deiegati pentru derularea investitiilor vor calcula cuantumul subventiilor prevazute la art. 7alin. 2 din lege, potrivit normelor aprobate de Guvern in aplicarea prevederilor art. 8 alin. 2 din lege, in functie de venitul mediu net...lunar pe membru de familie, confirmat prin documente actualizate la zi, si in functie de valoarea de contractare a locuintei. Cuantumurile de subventie se vor inscrie in tabele nominale si se vor prezenta consiliului local, insotite de acte justificative.

(4) In baza tabelelor nominale astfel intocmite si avizate de consiliul local se vor determina sumele reprezentand subventiile prevazute la art. 7 din lege. Subventiile astfel stabilite se vor solicita, in mod centralizat, de catre consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului in al carui buget...sunt prevazute fondurile corespunzatoare.
(5) Cererea de subventii se va face conform modelului prezentat in anexa 7 si se va transmite Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, in sume actualizate la data fundamentarii proiectului bugetului de stat pentru anul in care se pun in functiune locuintele respectivilor beneficiari de subventie.
(6) Cererea de subventii, prezentata conform modelului din anexa 7, se va reactualiza la data punerii in functiune a locuintelor, dupa stabilirea valorii finale a acestora, si se va transmite Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, in vederea alocarii subventiilor cuvenite.
(7) Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, din creditele bugetare deschise in acest scop, va aloca consiliilor judetene si Consiliului General al Municipiului Bucuresti subventiile cuvenite, in limita alocatiilor stabilite prin legea bugetului de stat.
(8) Sumele stabilite si aprobate pentru a fi acordate ca subventii persoanelor indreptatite potrivit legii se vor confirma de autoritatile administratiei pubiice locale administratorilor delegati sau unitatilor specializate in a caror raspundere a fost data derularea investitiilor pentru construirea de locuinte, urmand ca acestea sa fie deduse din sumele care se datoreaza pentru locuintele construite, dupa scaderea din valoarea locuintei a avansului minim platit potrivit legii.
(9) Intreaga subventie, primita si dedusa din sumele datorate de persoanele fizice beneficiare de locuinte, va fi virata in conturile speciale deschise conform prevederilor art. 7, reintregindu-se astfel fondurile avansate din depozitul constituit conform prevederilor art. 9 din lege pentru realizarea programului de locuinte.

Art. 17.
(l) Autoritatile administratiei publice locale, prin administratorii delegati care au preluat obligatia vanzarii locuintelor, vor urmari incasarea sumelor datorate de persoanele fizice contractante, astfel:
a) sumele platite ca avans sau ca plata integrala la nivelul pretului initial al locuintei, stabilit prin contractul de construire a unei locuinte cu credit;
b) sumele datorate de persoanele fizice contractante prin deducerea din pretul final al locuintei, rezultat la terminarea lucrarilor si darea in folosinta a locuintelor, a sumelor platite ca avans si rate scadente, precum si, dupa caz, a subventiilor de care beneficiaza acestea.
(2) Administratorii delegati cu derularea investitiilor in a caror raspundere au fost date evidenta, urmarirea si incasarea ratelor la imprumuturile acordate si a dobanzilor la acestea vor acoperi cheltuielile ocazionate de aceste operatiuni dintr-un comision de 1%, care se va retine la fiecare incasare care se face in contul locuintei vandute cu plata integrala ori in rate, exclusiv dobanda.

Art. 18.
(1) In situatiile in care pe terenul proprietate a persoanelor fizice beneficiare ale prevederilor art. 7 din lege se pot realiza mai multe locuinte, construirea acestora se va face pe baza unui contract incheiat, potrivit prevederilor Codului civil, intre consiliul local, reprezentat prin administratorul delegat pentru derularea investitiei, si persoana fizica proprietara a terenului.
(2) Pentru dobandirea unei locuinte construite m conditiile prevazute la alin. (1) persoana fizica proprietara a terenului poate insheia un contract de construire a unei locuinte cu credit, conform modelului prezentat in anexa 5.

Art. 19.
(1) Acordarea creditelor pentru constructia de locuinte conform art. 20 din lege va respecta normele emise de Casa de Economii si Consemnatiuni, cu incadrarea in nivelul subventiei aprobate anual prin legea bugetului de stat, pentru diferenta dintre 15%, cat suporta beneficiarul creditului, si nivelul dobanzii practicate de Casa de Economii si Consemnatiuni la depunerile la termen ale populatiei, la care se adauga o marja de 5 puncte procentuale.
(2) Casa de Economii si Consemnatiuni va stabili metodologia si instructiunile corespunzatoare privind evidenta, raportarea si calculul dobanzii subventionate la creditele acordate in baza legii, in conditiile prevazute la alin. (1).
(3) Stabilirea dreptului de a beneficia de credite subventionate se va face pe baza declaratiei autentificate a solicitantului, data pe propria raspundere, din care sa rezulte ca indeplineste conditiile prevazute la art. 20 din lege.
(4) In toate cazurile in care beneficiarii acestor credite au prezentat declaratii nesincere, au folosit sumele primite in alte scopuri sau cu incalcarea prevederilor legale, Casa de Economii si Consemnatiuni va sista creditarea si li va obliga pe beneficiari sa restituie integral sumele primite si sa plateasca dobanzi penalizatoare potrivit prevederilor contractuale.
(5) Modalitatea de fundamentare si de derulare a creditelor bugetare, prevazute anual in bugetul de stat conform dispozitiilor art. 20 din lege si destinate acoperirii dobanzilor subventionate la creditele acordate de Casa de Economii si Consemnatiuni, se stabileste prin conventii incheiate de ordonatorii principali de credite cu Casa de Economii si Consemnatiuni si cu avizul Ministerului Finantelor.
Locuinta sociala si locuinsta de necesitate

Art. 20.
(1) In cadrul strategiei pentru dezvoltarea fondului de locuinte consiliile locale vor urmari asigurarea fondului de locuinte sociale si de necesitate, necesar pentru acoperirea cerintelor pe plan local.
(2) Construirea locuintelor sociale si a celor de necesitate se face pe terenurile apartinand unitatilor administrativ teritoriale, in zonele si pe amplasamentele prevazute in documentatiile de urbanism legal aprobate si in conditiile stabilite prin lege, cu respectarea normelor si a normativelor din domeniul investitiilor si constructiilor.
(3) Locuintele sociale si cele de necesitate se administreaza prin grija autoritatilor administratiei publice locale.

Art. 21.
(1) In vederea solutionarii cererilor privind repartizarea unei locuinte sociale, autoritatile administratiei publice locale vor stabiii masurile necesare pentru luarea in evidenta si pentru analiza solicitarilor primite. In acest scop prin hotarari ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiza a solicitarilor de locuinte sociale si se vor stabili si da publicitatii, prin afisare la sediul primariilor, criteriile in baza carora se repartizeaza locuintele sociale, actele justificative necesare care insotesc...cererea si locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va tine seama de prevederile art. 42 si 43 din lege. In cadrul fiecarui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea in vedere:
a) conditiile de locuit ale solicitantilor;
b) numarul copiilor si al celorlalte persoane care gospodaresc...impreuna cu solicitantii;
c) starea sanatatii solicitantilor sau a unor membri ai familiilor acestora;
d) vechimea cererilor.
(2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza pana la data de 1 noiembrie a anului in curs cererile pentru locuintele sociale si vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista

cuprinzand solicitantii indreptatitii sa primeasca in anul urmator o locuinta sociala, in ordinea de prioritate stabilita. Dupa aprobare listele se vor afisa la sediile primariilor.
(3) Contestatiile impotriva hotararilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuintelor sociale se vor adresa instantei de contencios administrativ competente, potrivit legii.

Art. 22.
In limita numarului si structurii locuintelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartitii in ordinea stabilita in lista de prioritati ramasa definitiva. Repartizarea locuintelor de necesitate se va efectua in baza criteriilor si in conditiile stabilite de consiliile locale conform legii.
Art. 23.
In vederea incheierii contractului de inchiriere pentru locuinte sociale sau de necesitate, beneficiarii de repartitii vor prezenta urmatoarele documente:
a) repartitia emisa de consiliul local;
b) buletinul/cartea de identitate;
c) declaratie si adeverinta de venit net...lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizeaza venituri;
d) alte documente, dupa caz, din care pot sa rezulte unele drepturi pe care le-au dobandit in legatura cu inchirierea locuintei.

Art. 24.
Contractul de inchiriere pentru locuinte sociale sau de necesitate se incheie potrivit contractului-cadru de inchiriere prezentat in anexa 8 si prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege.

Art. 25.
(1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor art. 31 si 32 din lege, coroborate cu art. 44 din lege pentru locuinte sociale si, respectiv, art. 55 din lege pentru locuinte de necesitate, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local. Prin hotarare a consiliului local se vor stabili daca se subventioneaza chiria pentru locuintele sociale, declarate ca locuinte de necesitate conform art. 56 din lege, si categoriile de persoane beneficiare ale subventiei.
(2) Nivelul chiriei pe care o va plati beneficiarul repartitiei pentru o locuinta sociala sau de necesitate se stabileste o data cu incheierea contractului de inchiriere, cu respectarea prevederilor art. 44 si, respectiv, 55 din lege. Chiria astfel stabilita se va recalcula o data cu prezentarea documentelor privind schimbarea venitului mediu net...lunar al familiei, potrivit alin. (1) si prevederilor art. 45 din lege.
(3) Pentru acoperirea de la bugetul local a diferentei dintre chiria nominala a locuintei si cea platita de beneficiarul repartitiei, unitatile care administreaza fondul locuintelor sociale sau al celor de necesitate, dupa caz, vor depune la consiliile locale situatia privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferentei pana la valoarea nominala a chiriei aferente locuintelor sociale sau, dupa caz, a chiriei aferente locuintelor de necesitate, prevazuta in anexa 9. Pentru cuprinderea in programele bugetelor anuale ale consiliilor locale se va completa cererea de acordare a subventiei de la bugetul local pentru acoperirea chiriei nominale aferente locuintelor sociale sau, dupa caz, a chiriei aferente locuintelor de necesitate, prevazuta in anexa 10.

Art. 26.

(1) Finantarea construirii locuintelor sociale si a celor de necesitate se asigura din bugetele locale in limita sumei prevazute cu aceasta destinatie, din transferuri de la bugetul de stat, stabilite anual cu aceasta destinatie, in bugetul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, precum si din donatii si contributii de la persoane fizice si juridice, efectuate conform prevederilor legale in vigoare.
(2) In aplicarea prevederilor art. 67 din lege consiliile judetene si Consiliul General al Municipiului Bucuresti impreuna cu consiliile locale vor stabili anual lista cuprinzand blocurile de locuinte sociale si de necesitate care urmeaza sa se realizeze in anul urmator, conform modelului prevazut in anexa 11. Aceste liste se vor transmite Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului in vederea definitivarii programului de realizare a locuintelor.
(3) In scopul asigurarii fondurilor necesare pentru finantarea executarii constructiilor de locuinte sociale si de necesitate, consiliile locale, la fundamentarea proiectelor de bugete locale anuale, vor prevedea sumele aferente pentru fiecare dintre constructiile respective.
(4) Consiliile judetene si consiliile locale deschid la trezoreria statului contul "Venituri cu destinatie speciala", respectiv "Venituri din fondul pentru locuinte". Acest cont se alimenteaza, in masura necesitatilor, cu sume de la Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, reprezentand transferuri de la bugetul de stat.
(5) Pentru solicitarea transferurilor de la bugetul de stat dispozitiile art. 8 sunt aplicabile in mod corespunzator.

Art. 27.
Finantarea constructiilor de locuinte, a locuintelor sociale si a celor de necesitate se efectueaza prin conturile deschise la trezoreria statului, cu respectarea Normelor metodologice privind aplicarea de catre trezoreria statului a mecanismului de finantare a investitiilor publice.

Art. 28.
Pentru constructiile noi de locuinte sociale si de necesitate abaterile suprafetelor construite, prevazute in cap. B din anexa 1 la lege, nu au influenta asupra suprafetelor utile decat in sens pozitiv.
Locuinta de serviciu si locuinta de interventie

Art. 29.
(1) Locuintele de serviciu si cele de interventie fac parte din patrimoniul agentilor economici sau al institutiilor publice centrale ori locale si se administreaza in interesul acestora prin inchiriere salariatilor proprii, contractul de inchiriere fiind accesoriu la contractul individual de munca.
(2) Conditiile de administrare si de inchiriere a acestor locuinte se stabilesc...de catre conducerile agentilor economici sau ale institutiilor detinatoare, cu respectarea prevederilor legale.
(3) Locuintele de serviciu construite sau achizitionate cu fonduri de stat se pot vinde numai in conditiile in care, datorita restrangerii sau incetarii activitatii care a generat realizarea acestora, nu mai pot fi utilizate conform prevederilor alin. (1).
(4) Vanzarea locuintelor de serviciu prevazute la alin. (3) si modalitatea specifica de realizare a acesteia se supun spre aprobare Guvernului, potrivit legii.

CAPITOLUL III - Inchirierea locuintelor

Art. 30.

(1) In vederea solutionarii cererilor privind repartizarea unei locuinte cu chirie din fondul locativ de stat, autoritatile administratiei publice locale vor asigura masurile necesare pentru luarea in evidenta a solicitarilor primite si analizarea acestora in comisiile sociale constitulte la nivelul consiliului local. fn acest scop vor stabili si vor da publicitatii, prin afisare la sediul primariilor, criteriile un baza carora se repartizeaza asemenea locuinte.
(2) Criteriile de baza pentru stabilirea modului de solutionare a cererilor primite si a ordinii de prioritate in rezolvarea acestora vor fi urmatoarele:
a) conditiile de locuit ale solicitantilor;
b) numarul copiilor si al celorlalte persoane care gospodaresc...impreuna cu solicitantul;
c) starea sanatatii sotilor sau a unor membri ai familiei;
d) venitul rnediu net...lunar pe membru de familie;
e) vechimea cererii.
(3) Vor avea prioritate iin cadrul fiecarui criteriu familiile de tineri si cele carora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuati din locuinta in virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu tin de vointa si de comportamentul acestora, repatriati, tineri din case de ocrotire sociala, locatari ai unor locuinte care nu mai prezinta siguranta in exploatare, functionari publici transferati in interes de serviciu.
(4) Criteriile de repartizare a locuintelor din fondul locativ de stat, avute in vedere la alin. (2), nu sunt limitative; la acestea se pot adauga de catre consiliile locale si alte criterii, in functie de situatiile specifice existente pe plan locai.
(5) Definitivarea listelor privind repartizarea locuintelor si eventualele contestatii se vor face in conditii similare celor prevazute la art. 21.

Art. 31.
Contractul de inchiriere, incheiat in baza prevederilor art. 21 din lege si conform modelului prezentat in anexa 12, va fi inregistrat la organele fiscale teritoriale prin grija proprietarului.

Art. 32.
(1) Contractele de inchiriere se incheie pe o perioada determinata.
(2) Cu cel putin 30 de zile inainte de data incetarii contractului de inchiriere proprietarul poate face cunoscut chiriasului, in scris, ca nu are intentia sa prelungeasca contractul de inchiriere in aceieasi conditii, comunicandu-i si eventualele modificari ale clauzelor acestuia. Daca proprietarul nu va face aceasta comunicare, contractul de inchiriere se considera mentinut in continuare in aceleasi conditii.
(3) In aplicarea prevederilor art. 27 din lege, pentru a putea constata incetarea contractului de inchiriere, in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau de la data inregistrarii decesului ori de la implinirea termenuiui de 2 ani de nefolosire neintrerupta a locuintei, proprietarul, prin unitatea care are in administrare fondul locativ de stat, trebuie sa aiba dovada ca titularul contractului de inchiriere nu mai locuieste in spatiul locativ inchiriat prin:
a) parasirea domiciliului;
b) deces;
c) nefolosire neintrerupta a locuintei timp de 2 ani, fara a fi detasat in interes de serviciu in alta localitate. Dovada faptului ca titularul contractului de inchiriere nu mai locuieste se face prin:
- relatii luate de la asociatiile de chiriasi sau de proprietari;
- extrase de pe listele de intretinere;
- relatii luate de la serviciul de evidenta a populatiei din sectorul in care este situata locuinta, prin care se constata daca titularul contractului de inchiriere a solicitat o alta adresa de domiciliu.

(4) In situatia prevazuta la alin. (3), daca persoanele ramase in locuinta nu indeplinesc...conditiile prevazute la art. 27 lit. a)-c) din lege, intreprinderea care administreaza fondul locativ va evacua acele persoane care ocupa spatiul respectiv fara forme legale, pe baza hotararii consiliilor locale ale municipiilor, sectoarelor municipiului Bucuresti, oraselor si comunelor.

Art. 33.
(1) Proprietarul locuintei poate verifica in prezenta chiriasului modul in care acesta respecta obligatiile asumate prin contract cu privire la folosirea si la intretinerea locuintei.
(2) Verificarea locuintei de catre proprietar se face numai in zile lucratoare, intre orele 7,00-20,00, si va fi comunicata in prealabil, in scris, chiriasului. In timpul verificarii locuintei inchiriate proprietarul poate fi insotit de un reprezentant al asociatiei de chiriasi sau de alt chirias din imobil, dupa caz.
(3) Constatarile facute cu ocazia verificarilor vor fi consemnate intr-un proces-verbal de constatare care va fi semnat de proprietar, de chirias si de un reprezentant al asociatiei de chiriasi, dupa caz.

Art. 34.
Pentru toate stricaciunile aduse locuintei sau pentru daunele produse proprietarului de persoana care a subinchiriat locuinta titularul contractului de inchiriere raspunde fata de proprietar, potrivit legii.

Art. 35.
(1) Degradarile produse la partile comune ale imobilului din vina chiriasilor se vor suporta:
a) de chiriasul din vina caruia s-a produs degradarea, in cazul in care acesta a fost identificat;
b) de toti cei care au acces si folosesc...In comun bunul degradat, in situatia in care nu s-a identificat persoana din vina careia s-a produs degradarea.
(2) In situatiile in care degradarea produsa nu este reparata Intr-un interval de 15 zile de la producere si pericliteaza buna functionare a imobilului, proprietatul este in drept sa stabileasca masurile pentru efectuarea reparatiilor si recuperarea cheltuielilor.

Art. 36.
(1) In cazul neindeplinirii de catre proprietar a obligatiilor care ii revin cu privire la intretinerea si repararea imobilului detinut in proprietate, chiriasii vor putea cere in scris acestuia, in baza prevederilor art. 28 si 30 din lege, sa treaca la efectuarea lucrarilor necesare.
(2) Daca in termen de 30 de zile de la prirnirea sesizarii scrise a chiriasilor proprietarul nu a raspuns si nici nu a luat masuri de executare a iucrarilor necesare, chiriasii vor putea trece la executarea lucrarilor in contul acestuia, comunicand aceasta hotarare proprietarului. In acest caz cheltuielile aferente lucrarilor efectuate de chiriasi se vor deduce din plata chiriilor, cu prezentarea docurnentelor fiscale doveditoare. Deducerea se va efectua in una sau mai multe transe, in raport cu valoarea cheltuielilor efectuate, pana la acoperirea intregii sume.

Art. 37.
Chiria practicata pentru locuinte se stabileste conform prevederilor O.U.G. 40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte.

CAPITOLUL IV - Administrarea cladirilor de locuinte

Art. 38.

(1) Cladirile de locuinte pot fi administrate de persoane fizice sau juridice specializate, care prezinta garantii morale si profesionale acceptate de proprietarul cladirii sau de reprezentantul legal al acestuia.
(2) Obligatiile administratorului sunt cele stabilite la art. 34 din lege, precum si cele stabilite prin contractul incheiat cu proprietarul sau cu reprezentantul legal al acestuia.
(3) Pentru administrator sau, dupa caz, persoana fizica ori juridica gestionara a bunurilor si mijloacelor banesti ale asociatiei de proprietari prevederile Legii 22/1969 privind angajarea gestionarilor constituirea de garantii si raspunderea m legatura cu gestionarea bunurilor agentilor economici, autoritatilor sau institutiilor publice, cu modificarile si completarile ulterioare, se aplica in mod corespunzator.

Art. 39.
(1) Administrarea cladirilor de locuit are ca obiect utilizarea cladirilor In scopul pentru care au fost construite, in conditiile mentinerii pe toata perioada de existent.a a performantelor functionale, tehnice si calitative pentru care acestea au fost realizate.
(2) In acest scop activitatea de administrare a cladirii de locuit trebuie sa asigure:
a) mentinerea in siguranta a cladirii potrivit prevederilor legale, inclusiv la actiuni seismice;
b) functionarea in bune conditii a tuturor instalatiilor si partilor de constructii ale imobilului;
c) aducerea la cunostinta tututor persoanelor care locuiesc...in cladire a conditiilor generale de functionare a instalatiilor si dotarilor cladirii, precum si a regulilor de folosire a instalatiilor si dotarilor care se utilizeaza in comun;
d) stabilirea conditiilor in care pot fi realizate serviciile de intretinere si de reparatii curente ale elementelor de constructii si instalatii ale cladirii, atat la partile comune, cat si la cele folosite in exclusivitate si care pot perturba folosinta normala a partilor comune;
e) aducerea la cunostinta tuturor persoanelor care locuiesc...in cladire a modului de stabilire a cheltuielilor curente pentru functionarea si intretinerea cladirii, precum si a cheltuielilor ce decurg din alte plati efectuate, inclusiv cele pentru reparatia capitala a cladirii;
f) preluarea sau reconstituirea cartii constructiei potrivit prevederilor legale si evidentierea tuturor modificarilor aduse, in conditiile legii, la partile comune ale cladirii.
(3) Schimbarea destinatiei locuintelor si/sau a spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, situate in cladiri colective, se poate face numai cu acordul proprietarului cladirii sau al asociatiei de proprietari si, in mod obligatoriu, cu aprobarea proprietarilor direct afectati, indiferent daca proprietarul care intentioneaza sa faca aceasta schimbare este sau nu este membru al asociatiei de proprietari.

Art. 40.
(1) In scopul reprezentarii si sustinerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate in proprietate indiviza din cladirea ce alcatuieste un condominiu, proprietarii locuintelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta se pot constitui in asociatii de proprietari cu personalitate juridica.
(2) Asociatia de proprietari este forma juridica de organizare si de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui condominiu, recunoscuta de lege.

Art. 41.
Asociatiile de proprietari se constituie prin hotararea a cel putin jumatate plus unul din numarul proprietarilor apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din cadrul unei cladiri - condominiu.

Art. 42.

In cladirile de locuit cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson sau scara, daca proprietatea comuna aferenta tronsonului sau scarii poate fi delimitata si daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scari. Pentru a se stabili daca este posibila repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scari, precum si modalitatea acestei repartizari, se va solicita avizul furnizorilor de servicii implicati (electricitate, gaze naturale, apa sau altele asemenea) cu privire la posibilitatea tehnica de furnizare a utilitatilor pe tronsoane sau pe scari.

Art. 43.
(1) Anterior adunarii de constituire proprietarii din cladirile cu mai multe apartamente se pot intruni pentru a hotari cu privire la infiintarea asociatiei de proprietari sau la transformarea asociatiei de locatari in asociatie de proprietari. Totodata vor hotari si cu privire la persoana fizica sau juridica insarcinata cu intocmirea acordului de asociere si a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora si la data de convocare a adunarii de constituire. Hotararea proprietarilor se va consemna intr-un proces-verbal care va fi semnat de toti cei prezenti.
(2) Cu cel putin 10 zile inaintea datei fixate pentru adunarea de constituire proprietarii vor fi convocati prin afisare intr-un loc vizibil.
(3) Adunarea de constituire este legal intrunita in prezenta a cel putin jumatate plus unul din numarul proprietarilor spatiilor cu destinatia de locuinta sau ai spatiilor cu alta destinatie din cladirea, scara sau tronsonul m care urmeaza sa se constituie asociatia de proprietari.
(4) Daca nu este intrunit cvorumul, o noua convocare va avea loc dupa cel putin 5 zile de la data primei intalniri, in conditiile alin. (1).
(5) Hotararea privind infiintarea asociatiei de proprietari poate fi luata cu votul a cel putin doua treimi din numarul proprietarilor prezenti, dar nu mai putin de jumatate plus unul din numarul proprietarilor apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta din cadrul cladirii, scarii sau tronsonului respectiv, dupa caz.
(6) In adunarea de constituire se prezinta si se adopta statutul asociatiei de proprietari, in care se vor cuprinde precizari cu privire la:
a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;
b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;
c) mijloace materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; venituri si cheltuieli;
d) membrii asociatiei de proprietari. drepturile si obligatiile acestora;
e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;
f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;
g) conditiile in care se dizolva asociatia de proprietari;
h) dispozitii finale - modalitatea de rezolvare a litigiilor relatii contractuale, penalizari.

Art. 44.
(1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza intr-un procesverbal, intocmit in doua exemplare originale semnate de toti proprietarii care si-au dat consimtamantul. Procesulverbal constituie anexa la acordul de asociere.
(2) Proprietarii isi dau consimtamantul, de regula, in adunarea de constituire; in cazul proprietarilor absenti consimtamantul poate fi exprimat prin simpla semnare a procesului-verbal prevazut la alin. (1), in termen de 15 zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, confonn art. 43 alin. (3) sau (4), dupa caz.
(3) In cazul in care vreun proprietar nu poate semna se va consemna ca acesta si-a dat consimtamantul si se face mentiune despre cauza acestei imposibilitati.

Art. 45.

Acordul de asociere se redacteaza pe baza procesului-verbal al adunarii de constituire si va cuprinde numele, prenumele si domiciliul proprietarilor, individualizarea proprietatii potrivit titlului de proprietate, contractului de vanzare-cumparare, contractului de construire si procesuluiverbal de predare-primire, contractului de schimb, contractului de donatie, titlului de proprietate asupra terenului, cu specificarea acestuia, enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna si cota-parte din proprietatea comuna ce revine fiecarui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta.

Art. 46.
Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea de constituire si care nu si-au dat consimtamantul in conditiile art. 44 alin. (2) se face la cererea acestora, prin inscrierea datelor prevazute la art. 45 intr-un act aditional la acordul de asociere, incheiat cu proprietarul interesat, fara alte formalitati.

Art. 47.
In cadrul adunarii de constituire a asociatiei de proprietari, in baza statutului adoptat, proprietarii apartamentelor vor alege un comitet...executiv si o comisie de cenzori si vor hotari numarul membrilor acestora, precum si durata mandatelor lor.

Art. 48.
Asociatia de proprietari poate delega prin contract atributiile comisiei de cenzori, de control financiar si contabil, unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati

Art. 49.
(1) Adunarea generala va desemna din randul membrilor asociatiei de proprietari, cu majoritate de voturi, presedintele asociatiei de proprietari. Acesta reprezinta asociatia de proprietari in raporturile cu autoritatile si cu institutiile publice, precum si cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care asociatia de proprietari are relatii.
(2) In cazul imposibilitatii de exercitare a atributiilor de catre presedinte, acestea vor fi indeplinite de catre un vicepresedinte desemnat de adunarea generala a asociatiei de proprietari cu majoritate de voturi.

Art. 50.
Cererea de acordare a personalitatii juridice, smpreuna cu copiile de pe procesul-verbal al adunarii de constituire, de pe acordul de asociere si de pe statutul asociatiei de proprietari, precum si, daca este cazul, cu avizele prevazute la art. 42, se depun de persoana imputernicita de proprietarii asociati la organul financiar local in a carui circumscriptie teritoriala se afla cladirea.

Art. 51.
Dupa infiintare asociatia de proprietari se identifica prin denumire, cuprinzand adresa condominiului pentru care s-a constituit asociatia de proprietari, incheierea judecatorului delegat si codul fiscal. Actele care emana de la asociatiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

Art. 52.
(1) Asociatia de proprietari ia hotarari in adunarea generala, care se tine cel putin o data pe an si la care au dreptul sa participe toti membrii sai. Hotararile se iau cu votul majoritatii membrilor prezenti la lucrarile adunarii generale.

(2) Adunarea generala a proprietarilor analizeaza principalele aspecte si ia hotarari cu privire la:
a) activitatea de administrare si de intretinere a cladirii, derularea contractelor incheiate cu agentii economici furnizori ai serviciilor de care aceasta beneficiaza, precum si modul de realizare a obligatiilor pe care asociatia de proprietari le are fata de persoanele juridice sau fizice cu care are relatii;
b) expertizarea tehnica a cladirilor care prezinta niveluri insuficiente de protecUe la actiuni seismice, degradari sau avarieri si a lucrarilor de interventie/consolidarilor, potrivit legislatiei in vigoare;
c) bugetul de venituri si cheltuieli; stabilirea perioadei pentru care persoanelor aflate in vizita nu li se percep cotele de participare la cheltuielile de intretinere aferente persoanelor cu domiciliul stabil in cladire; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare si de intretinere a cladirii; modul de folosire a fondurilor proprii;
d) modul de folosire a spatiilor comune si, in unele cazuri, schimbarea destinatiei unor asemenea spatii. Schimbarea destinatiei acestor spatii nu se va putea face decat cu acordul majoritatii membrilor asociatiei de pruprietari si, in mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectati din vecinatate;
e) conditiile de angajare a administratorului prin prezentarea si analiza dosarului de angajare a acestuia;
f) stabilirea cenzorului sau a comisiei de cenzori, precum si a sarcinilor detaliate ale acestora;
g) numarul si functiite persoanelor necesare pentru administrarea si gospodarirea cladirii, furlctiile care se remunereaza, cuantumul si modalitatea de actualizare a remuneratiilor;
h) activitatea comitetului executiv si a presedintelui,
i) rotunjirea la leu a contravalorii obligatiilor de plata.

Art. 53.
(1) Comitetul executiv, format dintr-un numar de membri stabiliti de adunarea generala dintre membri asociatiei de proprietari, asigura aducerea la indeplinire a hotararilor adunarii generale si actioneaza operativ in legatura cu:
a) activitatea curenta de administrare si de intretinete a cladirii; repartizarea lunara a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, incheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea cladirii; angajarea personalului de iniretinere si curatenie, potrivit legii, si aprobarea cheltuielilor curente
b) constatarea prin inspectii periodice si stabilirea masurilor necesare care sa asigure functionarea in bune conditii a partilor comune ale cladirii, a constructiilor si instalatiilor, constatari care se vor inscrie intr-o fisa de inspectie care se va depune la presedintele asociatiei de proprietari;
c) problemele ridicate de membrii asociatiei de propnetari, luand masuri pentru rezolvarea lor;
d) organizarea adunarilor generale, precum si a altor actiuni stabilite de adunarea generala.
(2) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari pregateste si supune spre aprobare adunarii generale bugetul anual de venituri si cheltuieli.
(3) Dupa aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli comitetul executiv va urmari derularea acestuia in conditiile legii.

Art. 54.
(1) Presedintele asociatiei de proprietari urmareste si asigura respectarea statutului si a hotararilor asociatiei de proprietari, realizarea contractelor angajate de aceasta, indeplinirea in conditiile legii a prevederilor bugetului de venituri si cheltuieli, respectarea de catre asociatia de proprietari a ordinii publice si a reglementarilor autoritatilor publice centrale si locale.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari convoaca si conduce sedintele de lucru ale comitetului executiv si ale adunarii generale.
(3) Presedintele asociatiei de proprietari angajeaza prin semnatura sa asociatia de proprietari in relatiile acesteia cu tertii.
(4) Presedintele asociatiei de proprietari pastreaza si urmareste pnerea la zi a Cartii tehnice a constructiei, precum si celelalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari.

Art. 55.
(1) Comisia de cenzori urmareste si asigura respectarea legalitatii in administrarea bunurilor materiaie si a fondurilor financiare ale asociatiei de proprietari.
(2) Comisia de cenzori este formata din 3 membri care au cunostinte de specialitate si experienta in domeniile financiar, economic si/sau juridic si care nu fac parte din comitetul executiv.
(3) Comisia de cenzori isi alege la prima reuniune presedintele din randul membrilor ei.
(4) Atributiile comisiei de cenzori sunt urmatoarele:
a) verificarea executiei bugetare;
b) verificarea si validarea documentelor si a angajamentelor de plata;
c) urmarirea depunerii in contul curent al asociatiei de proprietari a numerarului care depaseste plafonul de casa;
d) verificarea trimestriala a gestiunii asociatiei de proprietari;
e) verificarea modului de stabilire a cotelor de contributie la cheltuielile curente si constituirea fondurilor speciale ale asociatiei de proprietari;
f) verificarea lunara a situatiei de incasari si plati.
(5) Comisia de cenzori prezinta in fata adunarii generale a proprietarilor, o data pe an, raportul asupra activitatii sale.
(6) Asociatiile de proprietari au obligatia sa organizeze si sa conduca contabilitatea proprie potrivit prevederilor Legii contabilitatii 82/1991, republicata, si ale regulamentului de aplicare a acesteia, aprobat prin H.G. 704/1993, in partida dubla sau in partida simpla, prin optiune, potrivit hotararii adoptate de adunarea generala.
(7) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida dubla aplica Planul de conturi pentru persoaneie juridice fara scop lucrativ si normele metodologice de utilizare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor 1.591/1998, publicat in M.Of. 480/14-12-1998.
(8) Asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla utilizeaza registrele si formularele prevazute la pct. 18 din Normele metodologice de intoctmire si utilizare a formularelor tipizate, comune pe economie, care nu au regim special, privind activitatea financiara si contabila, precum si modelele acestora, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor nr. 425/1998, publicat in M.Of. 391 bis/15-10-1998, iar pentru activitatile economice desfasurate utilizeaza, dupa caz, si formularele specifice, prevazute pentru asemenea activitati de legislatia in vigoare.

Art. 56.
Proprietarii, in afara drepturilor si indatoririlor prevazute la cap. IV din regulamentul-cadru cuprins in anexa 2 la lege, au si urmatoarele drepturi si obligatii:
A. Drepturi:
a) sa participe la adunarea generala a proprietarilor, sa aleaga si sa fie alesi in organele asociatiei de proprietari, daca au calitatea de membru al asociatiei de proprietari;
b) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si, eventual, sa il conteste presedintelui asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei cuprinzand cuantumul stabilit al acestei cote; contestatia nu suspenda

plata contributiei. Presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa raspunda la contestatie in termen de 5 zile;
c) sa foloseasca spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul cladirii.
B. Obligatii:
a) sa contribuie la constituirea mijloacelor banesti si materiale ale asociatiei de proprietari si sa achite in termenul stabilit cota de contributie care le revine in cadrul cheltuielilor asociatiei de proprietari;
b) sa intretina in bune conditii spatiile si instalatiile comune din interiorul si din exteriorul cladirii - casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, fatade, poduri, acoperis, uri, scari exterioare, ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie si altele asemenea - si sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta si de functionalitate a locuintei si/sau a spatiului cu alta destinatie din folosinta exclusiva;
c) sa contribuie la repararea sau, dupa caz, la consoiidarea si la mentinerea in stare de siguranta a proprietatii comune indivize din cadrul cladirii/condominiului.

Art. 57.
(1) In scopul asigurarii fondurilor necesare pentru plati curente asociatia de proprietari stabileste cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regula fondul de rulment se dimensioneaza astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare inregistrate de asociatia de proprietari in anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar in cazurile asociatiilor de proprietari nou infiintate, prin constatarea si insusirea experientei in domeniu a unor condominii echivalente ca marime.
(2) Fondul de rulment urmeaza sa se constituie prin plata anticipata a cotei parti ce revine fiecarui proprietar asa cum s-a stabilit de adunarea generala a proprietarilor.
(3) In situatiile in care prin contractul de inchiriere irlcheiat cu proprietarul chiriasul se obliga sa participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului in care locuieste, acesta va participa si la formarea fondului de rulment.
(4) Fondul de rulment se restituie in toate situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosintei locuintei nu se stipuleaza altfel.
(5) Asociatia de proprietari va putea constitui un fond distinct pentru repararea instalatiilor sau a unor elemente ale cladirii, cu perioada de folosire limitata, fond care va fi depus in contul asociatiei de proprietari si nu va putea fi folosit decat cu acordul adunarii generale a proprietarilor.

Art. 58.
(1) Cotele de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de acestia in termen de 30 de zile calendaristice de la data afisarii listei de plata, data care trebuie sa fie inscrisa in lista de plata respectiva. Dupa expirarea acestui termen asociatia de proprietari poate calcula si percepe penalitati de intarziere pentru suma neachitata, in conditiile stabilite si aprobate de adunarea generala a proprietarilor.
(2) Modul de folosire a sumelor incasate din penalitati de intarziere si din dobanzile la sumele depuse in contul asociatiei de proprietari se stabileste de adunarea generala a proprietarilor.

Art. 59.

Asociatia de proprietari are oitrivit prevederilor art. 35^1 din lege, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor si a altor spatii, proprietate a membrilor sai, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contributie la cheltuielile comune ale cladirii cu mai multe apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, daca reprezinta o restanta de cel putin 3 luni.

Art. 60.
(1) Privilegiul imobiliar se va intabula in partea a III-a a Cartii funciare, conform procedurii prevazute la cap. II din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare 7/1996 si la art. 43 si urmatoarele din Regulamentul de organizare si functionare a birourilor de carte funciara ale judecatoriilor sau, dupa caz, conform prevederilor Decretului-lege 115/1938 pentru unificarea dispozitiilor privitoare la cartile funciare.
(2) Pana la deschiderea noilor carti funciare, in conditiile art. 61 din Legea 7/1996, privilegiul se inscrie in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni de la biroul de carte funciara al judecatoriei in a carei circumscriptie este situat imobilul.
Art. 61.
Privilegiul inscris asupra bunurilor imobile ale debitorului se intinde si asupra bunurilor mobile ale acestuia.

Art. 62.
(1) In toate cazurile privilegiul se inscrie la cererea presedintelui asociatiei de proprietari.
(2) Cererea se adreseaza biroului de carte funciara al judecatoriei in a carei circumscriptie este situat imobilul si va cuprinde numele si domiciliul solicitantului, numele si domiciliul debitorului, suma datorata pentru care se solicita inscrierea privilegiului, precum si individualizarea imobilului asupra caruia urmeaza sa se inscrie privilegiul, prin mentionarea adresei acestuia.
(3) La cerere se vor anexa, in doua exemplare, extrase de pe listele lunare de plata a cotelor de contributie, din care rezulta suma datorata.
(4) Cererea, precum si extrasele de pe listele de plata vor purta stampila asociatiei de proprietari.

Art. 63.
Cererea poate fi depusa de presedintele asociatiei de proprietari sau de o alta persoana imputernicita de aceasta, care va atasa procura, imputernicirea avocatiala sau delegatia de jurisconsult.

Art. 64.
Privilegiul este opozabil celorlalti creditori numai de la data indeplinirii formalitatilor de publicitate.

Art. 65.
Privilegiul se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a altei persoane imputernicite de aceasta ori la cererea proprietarului, in baza chitantei sau a altui inscris prin care asociatia de proprietari confirma plata sumei datorate.

Art. 66.
Executarea silita se va efectua numai in temeiul unei hotarari judecatoresti ori al unui alt inscris care, potrivit legii, constituie titlu executoriu.

Art. 67.

(1) In cazurile in care unii proprietari sau chiriasi nu respecta regulile si obligatiile adoptate de asociatia de proprietari, in conformitate cu prevederile art. 31 din Regulamentul-cadru al asociatiei de proprietari cuprins in anexa 2 la lege, acestia pot fi actionati in justitie de catre asociatia de proprietari legal constituita.
(2) Presedintele asociatiei de proprietari raspunde in fata adunarii generale de rezolvarea situatiilor litigioase apãrute în cadrul asociatiei de proprietari.

CAPITOLUL V
Repartizarea cheltuielilor si veniturilor rezultate din întreþinerea, repararea si exploatarea condominiilor

Art. 68. - (1) Pentru întreþinerea, repararea si exploatarea proprietãþilor individuale, precum si a proprietãþii comune indivize din cadrul unor blocuri de locuinte - clãdiri, condominii, astfel cum sunt acestea definite prin lege, utilizatorii acestora, proprietari sau chiriasi, efectuezã cheltuieli sau au obligatii financiare care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individualã. De asemenea, din valorificarea sau exploatarea unor spatii ori pãrti ale proprietãtii comune indivize, proprietarii acesteia pot obtine venituri care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individualã.
(2) Veniturile obþinute de asociatia de proprietari din activitãti economice sau din alte activitãti desfãsurate se constituie ca fond special si se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunãtãþirea confortului si eficientei clãdirii de locuit, pentru întretinerea si repararea proprietãtii comune. În aceste venituri se cuprind si cele obtinute din închirierea unor spatii aflate în proprietate comunã indivizã, a spatiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum si alte venituri obtinute din orice sursã. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociatiei de proprietari, nu se repartizeazã proprietarilor si nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.
(3) Repartizarea cheltuielilor sau a obligatiilor financiare pe fiecare proprietate individualã revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociatiei de proprietari a condominiului.
(4) În functie de modul de calcul si de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din condominiu, acestea se clasificã în:
a) cheltuieli pe persoanã;
b) cheltuieli pe cotã-parte de proprietate detinutã în condominiu;
c) cheltuieli pe consumatori tehnici si de altã naturã.

Art. 69. - (1) Pentru spatiile cu altã destinatie decât cea de locuintã din condominiu sau pentru apartamentele sau spatiile ai cãror detinãtori prin natura activitãtilor lor - croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocati - primesc la domiciliu si alte persoane, criteriile de calcul al cheltuielilor aferente acestora se stabilesc prin conventie anualã încheiatã cu proprietarii acestor spatii sau apartamente. Cheltuielile pentru apã rece si canalizare, apã caldã menajerã, încãlzire, gaze naturale, energie electricã pentru pãrtile comune, pentru functionarea ascensorului /ascensoarelor, colectarea si transportul gunoiului menajer, ridicarea reziduurilor, precum si pentru salarii si indemnizatii se repartizeazã conform criteriilor stabilite de comun acord între asociatia de proprietari si proprietarii acestor spatii, folosindu-se, dupã caz, baremurile stabilite potrivit normelor legale. Toate aceste cheltuieli se scad din totalul cheltuielilor pe condominiu, diferenta reprezentând cheltuielile aferente locuintelor/apartamentelor.
(2) În situatia în care proprietarii spatiilor cu altã destinatie decât cea de locuintã din condominiu, la notificarea asociatiei de proprietari, refuzã încheierea de conventii pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor si obligatiilor financiare ce le revin, sunt

aplicabile criteriile stabilite si adoptate în acest sens în adunarea generalã a asociatiei de proprietari.
A. Repartizarea cheltuielilor pe persoanã

Art. 70. - Cheltuielile pe persoanã reprezintã cheltuielile privind serviciile de care beneficiazã persoanele - proprietari/locatari, care locuiesc/desfãsoarã activitãti în mod curent în cadrul condominiului, în proprietãti individuale.

Art. 71. - (1) Cheltuielile pentru consumul de apã si pentru canalizare, corespunzãtoare facturilor prezentate de furnizor si însuste de beneficiar/asociatia de proprietari, vor fi repartizate proportional cu numãrul de persoane care locuiesc/desfãsoarã activitãti în mod curent în clãdire/condominiu, pentru perioada în care s-a produs consumul.
(2) În cazuri exceptionale, în lipsa aparatelor de înregistrare a consumului de apã, la intrarea în reteaua de alimentare a condominiului, la bransament, acest consum se determinã potrivit normelor legale, în sistem pausal, pe fiecare tip de consumator.
(3) La defalcarea cheltuielilor pentru consumul de apã si pentru canalizare la apartamentele/spatiile care folosesc bãi sau dusuri comune în condominiu, se va lua în calcul jumãtate din suma ce revine unei persoane din apartamentele/spatiile dotate individual cu bãi si dusuri.
(4) În cazurile în care condominiul dispune numai de dusuri si bãi comune care deservesc apartamentele/spatiile, cheltuielile se repartizeazã în raport cu numãrul persoanelor care locuiesc curent în clãdire, aferent fiecãrui apartament/spatiu.
(5) Cheltuielile pentru ridicarea reziduurilor si a gunoaielor menajere, pentru deratizarea, dezinsectia clãdirii/condominiului, precum si cheltuielile pentru vidanjarea haznalelor se repartizeazã în conformitate cu clauzele prevãzute în contractul încheiat cu furnizorul respectivului serviciu sau, în lipsa acestora, proportional cu numãrul persoanelor care locuiesc curent în clãdire/condominiu.

Art. 72. - (1) Consumul de energie electricã aferent pãrtilor comune/proprietãtii comune din clãdire, exclusiv garaje, boxe si alte spatii aflate în proprietate individualã, care se mãsoarã prin contor montat separat de cele aferente proprietãtilor individuale, se repartizeazã proportional cu numãrul persoanelor care locuiesc/desfãsoarã activitãti în mod curent în clãdire.
(2) În cazuri exceptionale, când nu se pot separa, prin mãsurare, consumurile de energie electricã la pãrtile comune ale clãdirii sau în apartamentele locuite în comun de mai multe familii, din cheltuielile totale aferente acestor consumuri se determinã, pe baza baremurilor stabilite potrivit normelor legale, cele aferente consumului detinãtorilor de suprafete de locuit ocupate în exclusivitate, tinându-se seama de dotarea fiecãruia: numãrul de becuri si de aparate electrice de uz casnic, cum ar fi: masini de cãlcat si de spãlat, aparate de radio, televizoare, frigidere; sumele astfel determinate se scad din totalul cheltuielilor pentru consumul de energie electricã înregistrat, iar ceea ce rãmâne reprezintã cheltuielile aferente pãrtilor de folosintã comunã si se repartizeazã pe proprietarii/locatarii apartamentelor proportional cu numãrul de persoane care locuiesc în mod curent în clãdire.
(3) Consumul de energie electricã aferent functionãrii ascensorului/ascensoarelor, care se mãsoarã prin contoare montate separat de cele ale proprietãtilor individuale, se repartizeazã proportional cu numãrul persoanelor care locuiesc în mod curent în clãdire.
(4) Prin hotãrârea adunãrii generale a proprietarilor pot sã nu contribuie la plata cheltuielilor pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din clãdirile fãrã mezanin. De asemenea, în cazul clãdirilor care au amplasate la etajele superioare bãi, spãlãtorii, uscãtorii,

prin hotărâre a adunării generale a proprietarilor, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din clădirile fără mezanin, toate sau în parte, pot să nu contribuie la cheltuielile aferente consumului de energie electrică pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociatia de proprietari de către persoanele care nu folosesc spatiile de la etajele superioare. În contextul celor de mai sus adunarea generală a proprietarilor va hotărî, în condiþiile statutului asociatiei de proprietari, în legătură cu participarea persoanelor care locuiesc în mod curent în clădire la sustinerea acestor cheltuieli.
(5) Cheltuielile aferente consumului de energie electrică necesar pentru functionarea hidrofoarelor aflate în proprietatea sau în exploatarea /folosinta asociatiilor de proprietari se repartizează proportional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

Art. 73. - Cheltuielile pentru consumul apei calde menajere se repartizează proportional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

Art. 74. - Cheltuielile privind consumul de gaze naturale pentru bucătării si spălătoriile /dusurile comune, în situatiile în care nu există aparate de măsură a consumului respectiv pe fiecare apartament, se repartizează pe fiecare proprietar corespunzător numărului de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.

Art. 75. - (1) Dacă numai o parte din proprietarii din condominiu detin aparate de înregistrare a consumului de apă rece, apă caldă menajeră, agent termic de încălzire si/sau gaze naturale pentru toate instalatiile aferente proprietătii individuale, atunci repartizarea cheltuielilor se stabileste prin hotărâre a adunării generale a proprietarilor, în cadrul asociatiei de proprietari, hotărâre care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, repartizare/defalcare a consumurilor respective, precum si la modul de încasare si de efectuare a plătilor corespunzătoare consumurilor.
(2) Dacă toate proprietătile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociatia de proprietari va stabili modul de facturare si de plată a cheltuielilor comune, împreună cu furnizorul si cu beneficiarii serviciului respectiv. În toate cazurile de existentă a aparatelor de înregistrare a consumurilor aferente proprietătilor individuale, plata consumurilor proprii nu scuteste de la plata contributiei aferente cotei din cheltuielile comune, conform modalitătii stabilite în adunarea generală a proprietarilor.

Art. 76. - Cheltuielile pentru curătenie si evacuarea gunoiului menajer se repartizează proportional cu numărul de persoane care locuiesc în mod curent în clădire.
B. Repartizarea cheltuielilor pe cotă-parte de proprietate

Art. 77. - Cheltuielile pe cotă-parte de proprietate sunt cheltuieli efectuate pentru întretinerea, repararea, exploatarea si, după caz, consolidarea părtilor din condominiu aflate în proprietate comună indiviză.

Art. 78. - Cheltuielile pentru lucrări de întretinere, de reparatii si, după caz, de consolidare la părtile de constructii si instalatii aflate în proprietatea comună indiviză, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a constructiei si în acordul de asociere - subsolul; conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apă, canalizare, termoficare, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a gunoiului menajer; structura de rezistentă; fatade; acoperis - si/sau conform modificărilor ulterioare în urma unor hotărâri ale asociatiei de proprietari luate în conditiile respectării statutului propriu si a legilor în vigoare, se repartizează proportional cu

cota-parte de proprietate indivizã a fiecãrui proprietar, astfel cum este înscrisã în acordul de asociere.

Art. 79. - (1) Cheltuielile pentru încãlzirea spatiilor aflate în proprietate comunã într-o clãdire - casa scãrii, culoare, spãlãtorii, uscãtorii, holuri si alte spatii comune - se repartizeazã proportional cu cota-parte de proprietate indivizã din proprietatea comunã care revine fiecãrui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisã în acordul de asociere.
(2) Suma aferentã cheltuielilor pentru încãlzirea spatiilor aflate în proprietatea comunã a tuturor proprietarilor este suma rezultatã prin scãderea din valoarea înscrisã în factura aferentã consumurilor de energie termicã pentru încãlzire a sumei aferente tuturor suprafetelor radiante/echivalent termice ale corpurilor de încãlzire din apartamentele si spatiile cu altã destinatie decât cea de locuintã din cadrul condominiului. Suprafata radiantã/echivalent termicã a tuturor corpurilor de încãlzire din condominiu trebuie sã fie înscrisã pe factura emisã de furnizorul de energie termicã.
(3) Cheltuielile aferente consumului de gaze la sobe pentru încãlzire, în cazul în care nu existã aparate de mãsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spatiu cu altã destinatie decât cea de locuintã, inclusiv proprietatea comunã aferentã acestora, se repartizeazã proportional cu cota-parte de proprietate indivizã din proprietatea comunã care revine fiecãrui proprietar, astfel cum este înscrisã în acordul de asociere.

Art. 80. - Cheltuielile privind consumurile de apã, canalizare, apã caldã menajerã, gaze naturale, aferente proprietãtii comune, se repartizeazã proportional cu cota-parte de proprietate indivizã care revine fiecãrui proprietar din proprietatea comunã, astfel cum este înscrisã în acordul de asociere, în baza contractelor încheiate cu furnizorii acestor utilitãti.

Art. 81. - (1) Cheltuielile aferente indemnizatiilor acordate membrilor asociatiei de proprietari si/sau persoanelor alese în functii de conducere a asociatiei de proprietari se repartizeazã proportional cu cota-parte de proprietate indivizã din proprietatea comunã care revine fiecãrui proprietar, astfel cum este înscrisã în acordul de asociere.
(2) Cu exceptia personalului pentru curãtenie si evacuare a gunoiului menajer, cheltuielile ce privesc personalul angajat al asociatiei de proprietari, inclusiv cheltuielile privind contractele de prestãri de servicii administrative cãtre asociatia de proprietari, precum si cheltuielile aferente materialelor consumabile folosite si celor administrative se repartizeazã proportional cu cota-parte de proprietate indivizã din proprietatea comunã care revine fiecãrui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisã în acordul de asociere.
C. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici si de altã naturã

Art. 82. - Cheltuielile pe consumatori tehnici sau de altã naturã reprezintã cheltuielile efectuate pentru administrarea condominiului si pentru furnizarea de utilitãti de naturã energeticã.

Art. 83. - Cheltuielile pentru încãlzirea centralã asiguratã prin centrale termice proprii sau aflate în exploatarea directã a asociatiei de proprietari cuprind: costul combustibilului - cãrbune, lichid, gaze etc., costul transportului acestuia pânã la locul de consum, cheltuieli efectuate cu îndepãrtarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru functionarea instalatiilor de încãlzire centralã si iluminatul încãperilor în care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de uzurã si protectie pentru fochistii care deservesc centralele termice, indemnizatiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contributia pentru asigurãri sociale, costul materialelor necesare pentru pãstrarea curãteniei în centralele termice, costul apei pentru umplerea instalatiei.

Art. 84. - (1) Cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice prin centralele sau prin punctele termice din exploatarea unitãtilor de gospodãrie comunalã sau a altor furnizori se stabilesc dupã tarifele negociate cu reprezentantii asociatiilor de proprietari.
(2) În cazul în care la centralele sau la punctele termice sunt racordate mai multe clãdiri, suma totalã a cheltuielilor pentru încãlzirea tuturor clãdirilor se repartizeazã pe fiecare clãdire proportional cu suprafata radiantã/echivalent termicã, determinatã potrivit normativelor legale, a tuturor corpurilor de încãlzire - radiatoare din fontã sau otel, convectori, convectoradiatoare, conducte si coloane neizolate etc. - aflate în dotarea acestora conform normelor si normativelor tehnice de proiectare.

Art. 85. - (1) Cheltuielile pentru încãlzirea locuintelor/apartamentelor, indiferent de modul de înregistrare a consumului de energie termicã si de sursa de agent termic, se repartizeazã proportional cu suprafata radiantã/echivalent termicã a tuturor corpurilor de încãlzire apartinând fiecãrui apartament.
(2) Dacã proprietarul unui apartament sau al unui spatiu cu altã destinatie decât cea de locuintã modificã suprafata radiantã a elementelor de încãlzire din apartamentul sau din spatiul pe care îl detine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încãlzire se va recalcula fie prin mãrirea cu un coeficient de modificare a suprafetei radiante initiale, conform normativelor legale, în baza procesului-verbal de constatare emis de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, fie proportional cu suprafata radiantã a tuturor corpurilor de încãlzire, recalculatã, pentru fiecare apartament/spatiu în care s-au produs modificãri asupra corpurilor de încãlzire - tip, numãr de elementi etc., conform aceluiasi proces-verbal de constatare emis de comitetul executiv. Hotãrârea definitivã privind modul de calcul al cheltuielilor de încãlzire în noile conditii se adoptã de adunarea generalã a proprietarilor.

Art. 86. - Cheltuielile pentru lucrãrile de întretinere, reparatii si înlocuiri la antenele colective de televiziune se repartizeazã în raport cu numãrul prizelor de televizoare aflate în locuinte si în spaþiile cu altã destinaþie decât cea de locuintã, iar pentru cutiile postale si pentru cheile de la usa de intrare comunã în clãdire se repartizeazã în raport cu numãrul acestora.

Art. 87. - Posesorii de autovehicule care folosesc pentru întretinerea acestora apã din conductele de alimentare aferente clãdirii, inclusiv instalatiile de alimentare cu utilitãti din garajele proprii, în conditiile în care nu existã nici o interdictie legalã în acest sens, vor suporta cheltuielile pentru consumul de apã si canalizare. Aceste cheltuieli, calculate pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale sau în baza consumurilor înregistrate prin aparate de mãsurã legal instalate si autorizate, se scad din totalul cheltuielilor lunare ce revin clãdirii respective pentru apã si canalizare, restul urmând sã se repartizeze conform art. 71.

Art. 88. - În clãdirile în care consumul de gaze naturale pentru bucãtãrii si spãlãtorii se înregistreazã prin acelasi aparat care mãsoarã si consumul aferent încãlzirii, se stabileste consumul aferent bucãtãriilor si spãlãtoriilor pe baza unor baremuri stabilite potrivit normelor legale, care se scade din consumul total pe clãdire, diferenta considerându-se ca fiind aferentã încãlzirii.

Art. 89. - Cheltuielile pentru curãtatul cosurilor de fum se repartizeazã fiecãrui proprietar proportional cu numãrul sobelor si al masinilor de gãtit racordate la cosurile de fum ale clãdirii.

Art. 90. - Anexele nr. 1-12 fac parte integrantã din prezentele norme metodologice.

.....