

CUPRINS

Legea nr. 230 din 06/07/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.....	13
CAPITOLUL I Dispoziții generale, definiții.....	13
CAPITOLUL II Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	14
CAPITOLUL III Drepturile și obligațiile proprietarilor	15
CAPITOLUL IV Organizarea și funcționarea asociației de proprietari	17
CAPITOLUL V Administrarea în asociația de proprietari.....	22
CAPITOLUL VI Cheltuielile asociației de proprietari.....	23
CAPITOLUL VII Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari.....	25
CAPITOLUL VIII Sancțiuni.....	26
CAPITOLUL IX Dispoziții tranzitorii și finale	27
Hotărârea nr. 1588 din 19/12/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	28
Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	28
CAPITOLUL I Dispoziții generale	28
CAPITOLUL II Înființarea, organizarea, funcționarea și administrarea asociației de proprietari.....	29
CAPITOLUL III	41
<i>SECȚIUNEA 1 Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor lor</i>	<i>41</i>
<i>SECȚIUNEA a 2-a Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane.....</i>	<i>42</i>
<i>SECȚIUNEA a 3-a Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale</i>	<i>44</i>
<i>SECȚIUNEA a 4-a Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate.....</i>	<i>45</i>
<i>SECȚIUNEA a 5-a Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari</i>	<i>46</i>
<i>SECȚIUNEA a 6-a Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici</i>	<i>47</i>
<i>SECȚIUNEA a 7-a Repartizarea cheltuielilor de altă natură</i>	<i>48</i>
CAPITOLUL IV Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari	48
CAPITOLUL V Dispoziții tranzitorii și finale	49
Legea locuinței Legea nr. 114 din 11/10/1996.....	50
CAPITOLUL I Dispoziții generale	50
CAPITOLUL II Dezvoltarea construcției de locuințe	51
CAPITOLUL III Închirierea locuințelor	55
CAPITOLUL IV Administrarea clădirilor de locuit	58
CAPITOLUL V Locuința socială	58
CAPITOLUL VI Locuința de serviciu și locuința de intervenție.....	60
CAPITOLUL VII Locuința de necesitate.....	61
CAPITOLUL VIII Locuința de protocol.....	62
CAPITOLUL IX Dispoziții tranzitorii și finale	63
ANEXE.....	65

Normă metodologică pentru punerea în aplicare

a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.....	75
CAPITOLUL I Prevederi generale.....	75
CAPITOLUL II Dezvoltarea construcției de locuințe	76
CAPITOLUL III Închirierea locuințelor	87
Legea nr. 260 din 04/11/2008 privind asigurarea obligatorie	
a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor....	90
CAPITOLUL I Dispoziții generale	90
CAPITOLUL II Polița de asigurare împotriva dezastrelor naturale.....	92
<i>SECȚIUNEA 1 Suma asigurată obligatoriu și condițiile asigurării</i>	
<i>obligatorii a locuințelor.....</i>	92
<i>SECȚIUNEA a 2-a Valabilitatea PAD.....</i>	93
<i>SECȚIUNEA a 3-a Prima de asigurare</i>	94
<i>SECȚIUNEA a 4-a Drepturi și obligații ale asiguratului și</i>	
<i>asiguratorului.....</i>	94
<i>SECȚIUNEA a 5-a Obligațiile autorităților administrației publice</i>	
<i>locale</i>	95
<i>SECȚIUNEA a 6-a Cererile de despăgubire, constatarea daunelor</i>	
<i>și plata despăgubirilor</i>	96
<i>SECȚIUNEA a 7-a Locuințele din condominii.....</i>	97
CAPITOLUL III Constituirea, atribuțiile, organizarea și funcționarea	
PAID.....	98
CAPITOLUL IV Contravenții.....	99
CAPITOLUL V Susținerea financiară a PAID	99
CAPITOLUL VI Dispoziții finale	100
Ordinul nr. 5 din 11/05/2009 pentru punerea în aplicare a Normelor privind forma și clauzele cuprinse în	
contractul de asigurare obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor..	101
Norme privind forma și clauzele cuprinse în contractul de asigurare	
obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de	
teren sau inundațiilor	101
CAPITOLUL I Dispoziții generale	101
CAPITOLUL II Clasificarea locuințelor.....	102
CAPITOLUL III Obiectul asigurării obligatorii a locuințelor	102
CAPITOLUL IV Polița de asigurare împotriva dezastrelor naturale - PAD	103
CAPITOLUL V Prima de asigurare	104
CAPITOLUL VI Perioada de valabilitate a PAD.....	105
CAPITOLUL VII Riscuri acoperite	106
CAPITOLUL VIII Riscuri excluse.....	107
CAPITOLUL IX Suma asigurată.....	108
CAPITOLUL X Despăgubirea.....	109
CAPITOLUL XI Obligațiile proprietarului unei construcții cu destinație de	
locuință.....	110
CAPITOLUL XII Dispoziții finale	111
Ordin nr. 7 din 28/05/2009 pentru punerea în aplicare a Normelor	
privind constatarea, evaluarea și lichidarea daunelor la asigurarea	
obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren	
sau inundațiilor	111
CAPITOLUL I Avizarea, constatarea și evaluarea prejudiciilor.....	112
CAPITOLUL II Stabilirea despăgubirilor	114
CAPITOLUL III Plata despăgubirilor.....	115
CAPITOLUL IV Dispoziții finale.....	117

GHID PRACTIC 119

PROCEDURA DE CONSTITUIRE A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.. 119

ÎNFIINȚAREA ȘI ÎNREGISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.....	119
COMANDAREA ȘTAMPILELOR.....	121
DESCHIDEREA CONTULUI LA O SOCIETATE BANCARĂ.....	121
A VANTAJELE ÎNFIINȚĂRII ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.....	122
CONSTITUIREA DE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI PE TRONSOANE SAU SCĂRI.....	123
CERERE DE SEPARARE PE SCĂRI.....	123

ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI

DE PROPRIETARI.....123

DUPĂ CONSTITUIREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI, SE MAI POT ÎNSCRIE NOI MEMBRII?	129
CONTESTAREA HOTĂRÂRILOR ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI	129
TRIBUȚIILE PREȘEDINTELUI	129
COMISIA DE CENZORI.....	130
COMITETUL EXECUTIV.....	131
ADMINISTRATORUL.....	133
PRELUAREA ADMINISTRAȚIEI ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI DE CĂTRE ADMINISTRATOR.....	136
REGISTRELE FINANCIAR-CONTABILE OBLIGATORII A UNEI ASOCIAȚII DE PROPRIETARI.....	137
ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR CU FURNIZORII DE UTILITĂȚI EDILITAR-GOSPODĂREȘTI.....	137
PROPRIETATE COMUNĂ A TUTUROR PROPRIETARILOR	138
DREPTURILE PROPRIETARILOR.....	138
OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR.....	140
FONDUL DE RULMENT	141
FONDUL DE REPARAȚII.....	142
LUCRĂRI EFECTUATE PE SCARA BLOCULUI	142
REPARTIZARE COSTURI MONTARE INTERFON ȘI PLATA CONTRACTULUI DE ÎNTREȚINERE A INTERFONULUI	142
CALCULUL CONSUMULUI DE APĂ CALDĂ, APĂ RECE (ASOCIAȚIE CU APARTAMENTE NECONTORIZATE ȘI CONTORIZATE INDIVIDUAL).....	143
DEBRANȘAREA DE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE ÎNCĂLZIRE AL BLOCULUI	143
OBLIGAȚIILE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ UN PROPRIETAR CARE DOREȘTE SĂ SE DEBRANȘEAZE DE LA INSTALAȚIA COMUNĂ DE ENERGIE TERMICĂ A BLOCULUI.....	144
PROPRIETARI DE APARTAMENTE DEȚINĂTORI DE ANIMALE	145
SPAȚIUL VERDE DIN JURUL BLOCULUI	145
ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR COMUNE.....	145
CUM POT FI FOLOSITE VENITURILE DIN ACTIVITĂȚI ECONOMICE, ÎNCHIRIERI, RECLAME	146
PROPRIETATE COMUNĂ.....	147
CONTRACT ÎNCHIRIERE - ANTENA TELEFONIE	148
CONTRACTE ÎNTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ȘI SOCIETĂȚILE COMERCIALE DIN CONDOMINIU	148
ACORDUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE CARE DESFĂȘOARĂ ACTIVITĂȚI ÎN CADRUL IMOBILULUI.....	149
ACORDUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI PENTRU DECLARAREA SEDIULUI	

SOCIAL LA REGISTRUL COMERȚULUI.....	150
MODIFICĂRI ȘI ÎMBUNĂTĂȚIRI ADUSE PROPRIETĂȚII INDIVIDUALE....	151
ESTE NECESAR ACORDUL TUTUROR PROPRIETARILOR ÎN CAZUL MANSARDĂRII UNUI BLOC DE LOCUINȚE?	151
LUCRĂRI CARE SE POT EXECUTA FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE.....	152
SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE MODIFICAT ÎN SPAȚIU DE LOCUIT	154
CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI (CONDOMINIU).....	154
LEGILE CARE REGLEMENTEAZĂ ORDINEA, LINIȘTEA ȘI EVIDENȚA ÎN CARTEA DE IMOBIL	155
CARTEA DE IMOBIL	155
OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DACĂ ÎN APARTAMENT NU LOCUIEȘTE NICIO PERSOANĂ	156
LISTA DE ÎNTREȚINERE	157
<i>CE TREBUIE SĂ CONȚINĂ O LISTĂ DE ÎNTREȚINERE?</i>	157
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE NUMĂR DE PERSOANE</i>	158
<i>EXCEPȚII</i>	160
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMURI INDIVIDUALE</i>	160
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE COTA-PARTEINDIVIZĂ DE PROPRIETATE</i>	161
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE BENEFICIARI</i>	163
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMATORI TEHNICI</i>	163
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE ALTĂ NATURĂ</i>	164
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR REZULTATE DIN ÎNTREȚINEREA, REPARAREA ȘI EXPLOATAREA CONDOMINIILOR</i>	165
<i>OBLIGAȚII DE PLATĂ PENTRU PROPRIETARII CARE ȘI-AU MONTAT CENTRALĂ TERMICĂ ÎN APARTAMENT</i>	166
<i>REPARAȚIILE ȘI CHELTUIELILE LA REȚELELE DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ ȘI RECE AFLATE LA SUBSOL DUPĂ CONTORUL FURNIZORULUI</i>	166
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR REPARAȚIE TERASĂ</i>	166
<i>REPARTIZAREA CHELTUIELILOR CU ÎNCĂLZIREA PE APARTAMENTE</i>	166
<i>PENALIZĂRI ÎN CADRUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI</i>	167
<i>SISTEMUL PROPRIU DE PENALIZĂRI</i>	169
<i>SCUTIREA DE LA PLATA PENALIZĂRIILOR PREVĂZUTĂ DE LEGEA NR. 175/2010</i>	169
<i>REGISTRU PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE PENALIZĂRI</i>	170
<i>AȚIUNAREA ÎN INSTANȚA DE JUDECATĂ DE CĂTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI A RESTANȚIERILOR PENTRU RECUPERAREA DATORIILOR</i>	170
<i>CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ PRIVIND OBLIGAREA LA PLATA CHELTUIELILOR DE ÎNTREȚINERE RESTANTE</i>	171
<i>PRIMĂRIA ȘI ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI</i>	172
<i>EXPERTIZA CONTABILĂ</i>	172
<i>PRIVILEGIU IMOBILIAR</i>	172
<i>SOMAȚIA DE PLATĂ</i>	174
<i>Ordonanța nr. 5/2001</i>	174
<i>PRESCRIPTIA</i>	176
<i>Decretul nr. 167 (r) din 21/04/1958</i>	176
<i>privitor la prescripția extinctivă</i>	176
<i>CUM SE POATE OBTINE ATESTAREA CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE IMOBIL?</i>	180
<i>Acte necesare pentru obținerea locurilor de parcare de către persoane fizice sau juridice</i>	183
<i>Funcțiile personalului care administrează imobilele conform Clasificării</i>	

Ocupațiilor din România	184
Angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice. Legea nr. 22/1969	184
CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE	184
CAPITOLUL II CONDIȚII PRIVIND ANGAJAREA GESTIONARILOR	184
CAPITOLUL III GARANȚII	186
CAPITOLUL IV RĂSPUNDERI	189
CAPITOLUL V DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE	191
Codul penal (<i>EXTRAS</i>)	192
CONTABILITATEA ȘI FISCALITATEA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI	194
LEGEA NR. 82/1991 Legea contabilității (EXTRAS)	194
CAPITOLUL III Registrele de contabilitate	194
FISCALITATEA ÎN CADRUL ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI	195
Determinarea impozitului pe venitul din salarii	195
Fișe fiscale	196
Baza de calcul al contribuțiilor sociale	197
Stabilirea venitului impozabil lunar din pensii	198
Reținerea impozitului din venitul din pensii	198
Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal..	199
ANGAJAȚI CU CONTRACT INDIVIDUAL DE MUNCĂ	206
CONTRIBUȚII DATORATE - CONTRACTE INDIVIDUALE DE MUNCĂ ANUL 2011	208
Constituirea Fondului național unic de asigurări sociale de sănătate	210
CONVENȚII CIVILE Reglementări din Codul Fiscal cu privire la convențiile civile	213
CONTABILITATEA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI	215
Ordinul nr. 1969 din 09/11/2007 privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial	215
<i>Reconstituirea documentelor financiar-contabile pierdute, sustrase sau distruse</i>	<i>216</i>
<i>Arhivarea și păstrarea registrelor și a documentelor financiar-contabile</i>	<i>218</i>
Reglementare contabilă privind organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către persoanele juridice fără scop patrimonial	219
CAPITOLUL 1 Sfera de aplicare	219
CAPITOLUL 2 Organizarea contabilității în partidă simplă	220
NOMENCLATORUL (Asociației de proprietari) privind principalele registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, utilizate de persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partidă simplă	224
PRACTICĂ JUDICIARĂ PRIVIND ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI	243
Recurs în interesul legii Decizie nr. 3 din 02/12/2002	243
DECIZII ALE CURȚILOR DE APEL, TRIBUNALELOR ȘI JUDECĂTORILOR	245
1. Constituirea asociațiilor de proprietari la nivel de scări și tronsoane	245
2. Schimbarea sediului asociației de proprietari, precum și a structurii organelor de conducere	250
3. Anularea Hotărârii Adunării generale a Asociației. Neîndeplinirea	

procedurii de convocare a proprietarilor	252		
4. Constatarea nulității absolute a procesului-verbal a Adunării Generale.....	254		
5. Adunarea Generală a Asociației de proprietari poate alege și revoca cenzorul	256		
6. Personalitatea juridică a asociației de proprietari	260		
7. Contract de furnizare a apei	263		
8. Contract de prestări servicii. Ordonanță de plată	268		
9. Contract de mandat. Anularea deciziei emisă de conducerea asociației de proprietari de către Adunarea Generală Extraordinară a Proprietarilor	269		
10. Contract de închiriere	271		
11. Contract de locațiune	276		
12. Asociație de proprietari care nu și-a achitat contravaloarea serviciilor prestate pe bază de contract	277		
13. Montarea unei centrale termice individuale	279		
14. Anularea Hotărârii Adunării Generale a Asociației de proprietari	281		
15. Punerea la dispoziție a documentelor asociației de proprietari membrilor acesteia	283		
16. Debransarea de la sistemul centralizat de încălzire și montarea unei centrale termice de apartament.....	287		
17. Obligație de a face. Refuzul asociației de a elibera o adeverință pentru vânzarea apartamentului.....	290		
18. Actele contabile ale Asociației de Proprietari. Dreptul proprietarilor.....	294		
19. Obligația proprietarilor de a participa la renovarea și întreținerea părților comune	300		
20. Coproprietate forțată și perpetuă. Spațiu construit în incinta unui bloc ce nu a fost folosit potrivit destinației inițiale. Regim juridic	302		
21. Cheltuielile cu energia termică consumată pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate comună.....	307		
22. Cererea proprietarilor de evacuare din uscătorie a Asociației de Proprietari care nu funcționează în baza hotărârii Adunării generale a proprietarilor.....	310		
23. Uscătoria, situată într-un imobil cu mai multe apartamente, face obiectul unui drept de coproprietate forțată și perpetuă	313		
24. Montarea de panouri publicitare pe terasa blocului	315		
25. Proprietatea comună	318		
26. Obligația de a face. Eliberarea acordului necesar emiterii autorizației de construire	319		
27. Contencios administrativ. Anularea autorizației de construire în ce privește lucrările de mansardare a unui bloc prin construirea de noi apartamente la mansardă	324		
28. Cerere de anulare a autorizației de construcție, cerută de Asociație de proprietari, respinsă	329		
29. Demolarea construcției ilegal executate și aducerea la starea inițială a imobilului	333		
30. Privilegiu imobiliar	334		
31. Somația de plată. Plăți parțiale succesive. Contestarea modului de calcul al penalităților de întârziere - Lipsă caracter cert - Necesitatea administrării unor probe complexe în vederea determinării corecte a prejudiciului cauză, prin neachitarea la termen a debitului	336		
32. Obligarea părâtului la plata debitului restant la întreținere, cât și a penalităților de întârziere	339		
33. Cheltuielile instalării unei coloane de gaze naturale. Penalizările din partea asociației de proprietari	340		
34. Pretenții. Majorări de întârziere la plata utilităților	343		
35. Pretenții. Furnizarea de energie termică	345		
36. Obligația de a face	348		
37. Obligația de a face. Reparația terasei blocului efectuată defectuos ..	354		
38. Ordonanță Președințială - Obligația de a face.....	361		
39. Uzucapiune. Prescripția achizitivă.....	362		
40. Prescripție	365		

41. Delapidare.....	367
42. Delapidare. Fals material. Fals în înscrisuri sub semnătură privată. Uz de fals	372
43. Infrațiunea de delapidare	383
44. Delapidare.....	399
45. Delapidare. Calitatea de funcționar a președintelui asociației de proprietari	402
46. Obligarea unei societăți comerciale la plata utilităților consumate	403
47. Excepție de neconstituționalitate.....	405
48. Perimarea recursului	410
49. Contestație în anulare.....	410
50. Societate comercială cu sediul la parterul blocului, care desfășoară activități de producție industrială, producând zgomot și vibrații	412
51. Recurs respins	419
52. Radiere punct de lucru a unei societăți comerciale la cererea Asociației de Proprietari	421
53. Anularea recursului ca netimbrat.....	424
54. Evacuarea subsolului tehnic ocupat abuziv	426
55. Cerere de sesizare a Curții Constituționale respinsă.....	431
56. Înregistrarea unui punct de lucru într-un apartament de bloc de către o societate comercială având ca obiect de activitate - restaurant	432
HOTĂRÂRE CEDO CAUZA MARARIU ÎMPOTRIVA ROMÂNIEI	434