

Cuprins

Capitolul I. Dispoziții generale, definiții	1
Art. 1. [Obiectul de reglementare. Domeniul de aplicare]	1
<i>Secțiunea 1. Definiții</i>	3
Art. 2. [Înțelesul unor termeni sau expresii]	3
<i>Secțiunea a 2-a. Dispoziții generale</i>	8
Art. 3. [Scopul constituirii asociației de proprietari]	8
Art. 4. [Regimul juridic al cotei-părți din coproprietatea forțată]	12
Art. 5. [Modificarea suprafeței utile a proprietății]	14
Art. 6. [Înscrierea condominiului în cartea funciară. Identificare]	16
Art. 7. [Regimul juridic al coproprietății asupra unității de proprietate imobiliară]	18
Art. 8. [Cartea tehnică a construcției și proiectele clădirii]	19
<i>Secțiunea a 3-a. Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari</i>	20
Art. 9. [Drepturile și obligațiile autorităților administrației publice/instituțiilor publice în cadrul unui condominiu]	20
Art. 10. [Rolul autorităților administrației publice locale în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari]	21
Capitolul II. Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	25
<i>Secțiunea 1. Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari</i>	25
Art. 11. [Obiectul și scopul asociației de proprietari]	25
Art. 12. [Îndeplinirea scopului asociației de proprietari]	27
Art. 13. [Înființarea și divizarea asociațiilor de proprietari]	27
Art. 14. [Obligația de informare asupra utilității înființării unei asociații de proprietari]	31
Art. 15. [Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari. Statutul asociației de proprietari]	31
Art. 16. [Hotărârea adunării generale de constituire a asociației de proprietari]	34

Art. 17. [Dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari. Acordul de asociere] _____	36
Art. 18. [Încetarea personalității juridice a asociației de proprietari] _____	44
Art. 19. [Înregistrarea asociației de proprietari. Identificare. Mențiuni obligatorii] _____	45
Art. 20. [Contul bancar al asociației de proprietari] _____	47
Art. 21. [Modificarea sau completarea statutului/acordului de asociere] _____	48
<i>Secțiunea a 2-a. Regulamentul condominiului</i> _____	50
Art. 22. [Obligativitatea regulamentului. Conținut] _____	50
<i>Secțiunea a 3-a. Asociațiile de chiriași</i> _____	52
Art. 23. [Cadrul legal] _____	52
Art. 24. [Contract de dare în administrare] _____	53
Art. 25. [Limitele administrării proprietății comune] _____	54
Art. 26. [Efectele contractului de dare în administrare] _____	55
Capitolul III. Drepturile și obligațiile proprietarilor _____	56
<i>Secțiunea 1. Drepturile proprietarilor din condominii</i> _____	56
Art. 27. [Drepturile proprietarilor de a alege sau de a fi aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari] _____	56
Art. 28. [Dreptul la informare a proprietarilor] _____	57
Art. 29. [Mijloace de protecție a drepturilor proprietarilor] _____	59
<i>Secțiunea a 2-a. Obligațiile proprietarilor din condominii</i> _____	64
Art. 30. [Dispoziții generale] _____	64
Art. 31. [Obligația proprietarului de a permite accesul în cadrul proprietății individuale. Condiții] _____	72
Art. 32. [Regulile privind consolidarea, modernizarea și reabilitare condominiului] _____	77
Art. 33. [Obligațiile proprietarilor la înstrăinarea proprietății] _____	82
<i>Secțiunea a 3-a. Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune</i> _____	88
Art. 34. [Îmbunătățirile și modificările aduse proprietății individuale] _____	88
Art. 35. [Părțile comune din condominiu] _____	92

Art. 36. [Schimbarea destinației proprietății comune] _____	99
Art. 37. [Zidurile comune. Avize și aprobări necesare pentru modificările aduse imobilului proprietate individuală] _____	101
Art. 38. [Dreptul de folosință asupra părților comune] _____	107
Art. 39. [Modificarea și utilizarea părților comune] _____	109
Art. 40. [Schimbarea destinației locuințelor] _____	112
Art. 41. [Avizele și autorizațiile prelabile modificărilor constructive] _____	118
Art. 42. [Normele aplicabile în cazul distrugerii clădirii] _____	118

Capitolul IV. Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu _____	123
Art. 43. [Atribuirea în folosință exclusivă] _____	123
Art. 44. [Încetarea destinației de folosință comună a părților comune] _____	125

Capitolul V. Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari _____	133
Art. 45. [Organele asociației de proprietari] _____	133
Art. 46. [Alegerea comitetului executiv, a cenzorului și a comisiei de cenzori. Incompatibilități funcții de conducere, administrare sau control] _____	133
Art. 47. [Adunarea generală. Convocare] _____	139
Art. 48. [Hotărârile adunării generale. Efecte] _____	143
Art. 49. [Regulile adoptării hotărârilor asociației de proprietari] _____	149
Art. 50. [Exteriorizarea voinței asociației de proprietari] _____	158
Art. 51. [Modernizarea condominiului] _____	158
Art. 52. [Acțiunea în justiție împotriva hotărârilor adunării generale] _____	159
Art. 53. [Atribuțiile adunării generale a proprietarilor] _____	162
Art. 54. [Comitetul executiv] _____	165
Art. 55. [Atribuțiile comitetului executiv] _____	167
Art. 56. [Președintele asociației de proprietari] _____	173
Art. 57. [Atribuțiile președintelui asociației de proprietari] _____	176
Art. 58. [Raportul juridic dintre asociația de proprietari și președinte/membrii comitetului executiv] _____	180

Art. 59. [Cenzorul. Comisia de cenzori] _____	181
Art. 60. [Condiții pentru a dobândi calitatea de cenzor/membru al comisiei de cenzori. Îndatoririle cenzorului/comisiei de cenzori] _____	182
Art. 61. [Atribuțiile cenzorului/comisiei de cenzori] _____	186
Art. 62. [Obligația de comunicare a datelor de contact] _____	188
Capitolul VI. Administrarea condominiilor _____	190
Art. 63. [Încheierea contractelor de administrare] _____	190
Art. 64. [Dobândirea calității de administrator] _____	191
Art. 65. [Dreptul administratorului de a încheia contracte de furnizare/prestare servicii] _____	198
Art. 66. [Atribuțiile administratorului de condominiu] _____	199
Art. 67. [Procedura obligatorie pentru realizarea lucrărilor. Contul curent al asociației. Răspunderea administratorului] _____	206
Art. 68. [Polița de asigurare de răspundere civilă profesională] _____	209
Art. 69. [Schimbarea administratorului] _____	210
Capitolul VII. Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari _____	212
<i>Secțiunea 1. Veniturile asociației de proprietari _____</i>	<i>212</i>
Art. 70. [Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune] _____	212
Art. 71. [Reportarea excedentelor anuale. Obligativitatea fondului de reparații] _____	213
Art. 72. [Obligativitatea fondului de rulment] _____	216
Art. 73. [Alte fonduri ale asociației] _____	219
Art. 74. [Dispoziții privind ținerea contabilității în partidă simplă] _____	220
<i>Secțiunea a 2-a. Cheltuielile asociației de proprietari _____</i>	<i>221</i>
Art. 75. [Cheltuieli ale asociației de proprietari. Criterii de repartizare] _____	221
Art. 76. [Cadrul legal pentru stabilirea și repartizarea cheltuielilor proprietății comune] _____	225
Art. 77. [Penalitățile de întârziere] _____	225
Art. 78. [Acțiunea în justiție a asociației de proprietari] _____	230
Art. 79. [Dreptul de preempțiune al autorităților administrației publice asupra locuințelor] _____	235

Art. 80. [Ipoteca legală. Privilegiul mobiliar] _____	236
Art. 81. [Dreptul proprietarilor de a contracta lucrări de expertiză tehnică/contabilă] _____	244
<i>Secțiunea a 3-a. Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale</i> _____	245
Art. 82. [Cheltuielile repartizate pe număr de persoane] _____	245
<i>Secțiunea a 4-a. Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale</i> _____	249
Art. 83. [Cheltuielile repartizate pe consumuri individuale] _____	249
<i>Secțiunea a 5-a. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate</i> _____	251
Art. 84. [Cheltuielile repartizate după cota-parte din proprietatea comună] _____	251
Art. 85. [Categoriile de cheltuieli pe cota-parte indiviză de proprietate] _____	253
Art. 86. [Determinarea suprafeței utile] _____	255
<i>Secțiunea a 6-a. Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari</i> _____	257
Art. 87. [Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari] _____	257
Art. 88. [Categoriile de cheltuieli ce pot fi repartizate pe beneficiari] _____	257
Art. 89. [Situția proprietarilor care determină consumuri suplimentare] _____	258
<i>Secțiunea a 7-a. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici</i> _____	259
Art. 90. [Cheltuielile pe consumatori tehnici] _____	259
<i>Secțiunea a 8-a. Repartizarea cheltuielilor de altă natură</i> _____	260
Art. 91. [Cheltuielile de altă natură] _____	260
Art. 92. [Repartizarea cheltuielilor de altă natură] _____	260
Art. 93. [Alte cheltuieli] _____	261
Capitolul VIII. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii _____	262
<i>Secțiunea 1. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii</i> _____	262
Art. 94. [Contractarea serviciilor de utilități publice] _____	262

Art. 95. [Facturarea serviciilor de utilități publice] _____	263
Art. 96. [Facturarea individuală a serviciilor de utilități publice] _____	264
Art. 97. [Convențiile de facturare individuală] _____	268
Art. 98. [Acțiunea directă a furnizorului serviciilor de utilități publice împotriva proprietarului] _____	271
Art. 99. [Contractele dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociație/prorietari. Deconectarea/debranșarea de la serviciile de utilități publice] _____	272
<i>Secțiunea a 2-a. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale</i> _____	278
Art. 100. [Furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice. Obligațiile proprietarilor/dezvoltatorilor de ansambluri rezidențiale] _____	278
Art. 101. [Facturarea serviciilor de utilități publice] _____	281
Capitolul IX. Contrainvenții și sancțiuni _____	283
Art. 102. [Contrainvenții. Sancțiuni] _____	283
Art. 103. [Dispoziții aplicabile] _____	291
Capitolul X. Dispoziții tranzitorii și finale _____	292
Art. 104. [Dispoziții obligatorii] _____	292
Art. 105. [Obligațiile președinților asociațiilor de proprietari] _____	292
Art. 106. [Dispoziții tranzitorii pentru administratorii de condominii] _____	292
Art. 107. [Dispoziții tranzitorii pentru președinții asociațiilor de proprietari] _____	293
Art. 108. [Dispoziții de modificare și completare] _____	293
Art. 109. [Intrarea în vigoare] _____	294
Art. 110. [Dispoziții de abrogare] _____	294
Bibliografie _____	295