

**ÎN ATENȚIA**  
**ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI/LOCATARI DE PE RAZA**  
**MUNICIPIULUI CRAIOVA**

Cadrul legislativ primar care reglementează înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este constituit de Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, de prevederile Cap.IV – Proprietatea comună, Secțiunea a 3 a – Coproprietatea forțată din Codul Civil adoptat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, precum și de celelalte prevederi aplicabile din legislația în vigoare.

Referitor la reglementările contabile pentru asociațiile de proprietari, menționăm că legislația în vigoare se completează cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere demersurile suplimentare necesare armonizării legislației în vigoare, respectiv modificarea Clasificării Ocupațiilor din România (COR) și a Nomenclatorului calificărilor conform prevederilor Legii nr.196/2018, procedurile necesare în vederea autorizării furnizorilor de formare profesională a adulților și în vederea obținerii certificatelor de calificare profesională, termenul prevăzut la art.106 din Legea nr.196/2018 nu a mai constituit un termen suficient și rezonabil, motiv pentru care, prin Ordonanța Guvernului nr.21/2019 publicată în Monitorul Oficial al României nr.708 din 28 august 2019, *termenul prevăzut la art.106 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, a fost prorogat până la data de 1 ianuarie 2021.*

Astfel, persoanele fizice atestate pot îndeplini funcția de administrator și după data de 01.01.2021, numai dacă obțin certificat de calificare profesională pentru ocupația de *administrator de condominii*; atestatul pentru persoanele fizice este valabil 4 ani și poate fi reînnoit.

Totodată, amintim câteva dintre aspectele pe care le considerăm de interes pentru asociațiile de proprietari:

- obligativitatea deschiderii unui singur cont bancar pe numele asociației precum și comunicarea către proprietari a datelor de identificare ale acestuia, în vederea derulării operațiunilor de încasări și plăți;

- administratorul poate păstra în casierie numerar, în limita unui plafon lunar de 1000 lei cu acordul adunării generale a proprietarilor exclusiv în vederea efectuării cheltuielilor neprevăzute;

- durata mandatului organelor de conducere este limitată la 4 ani cu posibilitatea de reînnoire;

- numărul maxim admis al membrilor comitetului executiv este de 5;

- numărul maxim admis al membrilor comisiei de cenzori este de 5;
- administrarea condominiilor poate fi făcută de către persoane fizice, persoane juridice specializate dar și de către persoane fizice autorizate (PFA-uri), iar administratorii persoane fizice atestate pot fi angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii;
- se precizează explicit că administratorul organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă și activitatea de casierie; prin urmare, asociațiile de proprietari care au angajați contabili, casieri, trebuie să își revizuiască aceste decizii în sensul optimizării costurilor, aceste activități fiind în atribuțiile administratorului;
- la solicitarea asociației de proprietari, dacă adunarea generală hotărăște, administratorul este obligat să încheie, pe cheltuială proprie, poliță de asigurare de răspundere civilă profesională, iar cenzorul este obligat să depună o garanție în baza unui contract de garanție;
- adoptarea de către proprietari a unui Regulament al condominiului cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și bună vecinătate dintre proprietari;
- procedura de organizare a adunărilor generale (adunarea generală de constituire a asociației/divizarea unei asociații de proprietari, adunarea generală ce vizează modificarea sau completarea statutului, adunarea generală ordinară, adunarea generală extraordinară);
- atribuțiile persoanelor alese/angajate în cadrul asociației de proprietari (președinte, comitet executiv, cenzor, administrator);
- condițiile în care poate fi utilizată/modificată proprietatea comună;
- în cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fațadei se face numai în mod unitar pe întreg condominiul, indiferent de numărul asociațiilor de proprietari constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, de către;
- legea aduce completări și precizări explicite privind condițiile în care se pot încheia convenții de facturare individuală a serviciilor de utilități publice, ca modalitate de prevenire a debranșărilor colective de la utilități în situațiile în care unii proprietari au restanțe la plata serviciilor;
- asociațiile de proprietari/chiriași au obligația să-și însușească și să aplice noile reglementări legale.