

## IN ATENTIA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI DE PE RAZA MUNICIPIULUI CRAIOVA

I. Potrivit Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, pentru persoanele alese în funcțiile de președinte, respectiv membru al comitetului executiv, există o serie de condiții care trebuie îndeplinite cumulativ, astfel:

- La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 4 ani și pot fi reînnoite.

- Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale.

- Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari.

- Toți proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

- Prin membru al asociației de proprietari se înțelege proprietarul locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu, semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație, în condițiile Legii nr. 196/2018.

- Prin proprietar se înțelege persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu.

- În cazul unităților de proprietate imobiliară cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate dintre aceștia sunt reglementate potrivit dreptului comun. Indiferent de numărul proprietarilor unei unități de proprietate imobiliară, aceștia au dreptul la un singur vot pentru unitatea de proprietate imobiliară în cadrul adunării generale a asociației de proprietari. Membru al asociației este coproprietarul semnatar al acordului de asociere/cererii de înscriere.

- Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

- Pentru modificarea sau completarea acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu. Orice modificare sau completare a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități. În acest sens, acordul de asociere actualizat se depune de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiu și care a emis încheierea judecătorească de înființare.

- Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

- Administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari.

- Nu au dreptul de a fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care deja ocupă aceste funcții.

- Nu pot fi alese sau numite în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.

- Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor legale pe baza cazierului judiciar. Prin excepție, sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.

- Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci.

- În cazul în care o persoană juridică, proprietară a unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul condominiului, este aleasă ca membru al comitetului executiv, aceasta este reprezentată în comitetul executiv de un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.

- Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

- În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, comitetul executiv convoacă, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

- În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

- În cazul schimbării sau demisiei comitetului executiv al asociației de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat să transmită noului comitet executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare și în folosință.

- În cazul schimbării sau demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, acesta este obligat să transmită, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, celorlalți membri ai comitetului executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

- În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia.

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

- Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți, precum și de către cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data ședinței comitetului executiv.

- Președintele are obligația afișării la avizier a hotărârilor adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;

- Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

*Având în vedere cele prezentate, în cazul în care în asociația pe care o reprezentați există persoane alese în funcția de președinte, respectiv membru al comitetului executiv care nu îndeplinesc condițiile restrictive enunțate mai sus (să fie proprietar/coproprietar al unei unități de proprietate imobiliară dintr-un bloc arondat asociației, să fie membru al asociației, să nu fi suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară, să aibă capacitate deplină de exercițiu, etc), vă revine obligația de reglementa urgent aceste aspecte, prin organizarea unei adunări generale.*

Toate solicitările viitoare privind eliberarea de adeverințe din care să rezulte calitatea de reprezentant legal al asociației pentru persoana aleasă în funcția de președinte în relația cu banca – dacă președintele este altă persoană decât cea pentru care s-a făcut deja dovada îndeplinirii condițiilor legale - vor fi însoțite, pe lângă copia procesului verbal al adunării generale a proprietarilor, de acte doveditoare din care să rezulte calitatea de proprietar-membru al asociației (copie acord asociere sau act doveditor al dreptului de proprietate/ adresă din partea asociației în care să fie menționate datele de identificare ale unității imobiliare deținute și copie cerere înscriere în asociație, etc).

Autoritatea publică locală prin compartimentul cu atribuții în sprijinul, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari are competența legală și își rezervă dreptul de a solicita suplimentar toată documentația care însoțește organizarea adunării generale (anunț, ordine de zi, tabele convocatoare, borderouri de expediere scrisori recomandate cu conținut declarat și confirmare de primire pentru proprietarii care nu sunt semnatar ai tabelului convocator, dovada afișării la avizier în termen de cel mult 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală), cazierul judiciar, iar în situația în care organizarea adunării, respectiv hotărârea de alegere în funcția de președinte sunt luate fără respectarea prevederilor legale, adeverințele nu vor fi emise, până la reglementarea situației.

De asemenea, în îndeplinirea obligațiilor potrivit art. 62 din Legea nr. 196/2018, la schimbarea președintelui, a celorlalți membri ai comitetului executiv, adresa de comunicare a datelor actualizate va fi însoțită de dovada calității de proprietari – membri ai asociației pentru persoanele în cauză așa cum a fost arătat mai sus.

## II. Referitor la cenzor/comisia de cenzori, Legea 196/2018 face următoarele precizări:

- La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori și vor hotărâ numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 4 ani și pot fi reînnoite.

- În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

- În cazul în care cenzorul este persoană juridică, acesta trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultantță în domeniul fiscal, conform legislației în vigoare.

- Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultantță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

- Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

- Nu au dreptul de a fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care deja ocupă aceste funcții.

- Nu pot fi alese sau numite în funcție de control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară. Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor legale pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu. Prin excepție, sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii într-o funcție de control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.

Sintetizând, angajarea cenzorului cu respectarea prevederilor legale se face în una din următoarele situații:

- Cenzorul sau comisia de cenzori din rândul proprietarilor membri ai asociației sunt aleși în adunarea generală, sunt angajați pe baza de contract de mandat și trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic;
- Cenzorul – persoană fizică din afara asociației (nu este proprietar membru) este angajat (de către comitetul executiv mandatat de adunarea generală) pe baza de contract individual de muncă și trebuie să aibă studii superioare în domeniul economic sau studii în domeniul juridic;
- Cenzorul – persoană juridică este angajat (de către comitetul executiv mandatat de adunarea generală) pe baza de contract de prestări servicii și trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal.

III. Referitor la administrator, Legea 196/2018 face următoarele precizări:

- Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.
- Administratorul organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă și activitatea de casierie;
- Administratorul are obligația de a ține evidențe contabile separate pentru fiecare condominiu în parte pe care îl are în administrare.
- Cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, exclusiv în vederea efectuării operațiunilor de plăți pentru cheltuieli neprevăzute, administratorul poate păstra în casierie numerar, în limita unui plafon lunar de 1.000 lei.
- Pentru încasarea fondului de reparații, administratorul eliberează chitanță nominală separată.
- Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul eliberează chitanță nominală separată.
- Cenzorul verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator;
- Administratorul organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă a veniturilor și cheltuielilor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind legislația financiar-contabilă.
- În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului său, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în administrarea sa, situația financiar-contabilă a asociației și a fiecărui proprietar în raport cu asociația, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv la data predării. Procesul-verbal cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele proprietarilor restanțieri, sumele restante, contractele în derulare, plățile ce urmează a fi făcute după data predării. În caz de neîndeplinire a prevederilor, administratorul nu este descărcat de gestiune și poate fi acționat în instanță de asociația de proprietari.
- desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor (administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, contabilitate, casierie) fără îndeplinirea condițiilor legale reprezintă contravenție și se sancționează cu amendă cuprinsă între 5000 și 10000 lei.

Potrivit Legii nr. 196/2018 postul de administrator în calitatea sa de gestionar al bunurilor materiale și fondurilor bănești ale asociației în cadrul asociației este cu ocupațiune unică, legea prevede în mod strict și limitativ organele asociației de proprietari și funcția de administrator de condominiu, nefiind reglementată posibilitatea de a avea alte organe și/sau funcții față de cele menționate și nici nu pot fi asimilate alte funcții cu cele deja reglementate de lege.

Nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator constituie contravenție și se sancționează potrivit Legii nr. 196/2018 cu amendă cuprinsă între 2500 și 5000 lei.