

ROMENO

REGULAMENT-TIP DE CONDOMINIU

(c.c., art. 1138)

PREZENTARE

Confedilizia a supus din nou unei revizuirii, in urma intrarii in vigoare a legii nr. 220 din 2012 cu privire la reforma disciplinei condominiale, textul regulamentului-tip pentru condominiu care fusese elaborat cu douzeci de ani inainte de Consiliul condominial al Confedilizia si fusese deja supus multor proceduri de revizuire si adaptare.

Procedura de revizuire si actualizare efectuata in acest moment a avut diverse obiective.

- In primul rand acela de a adapta textul regulamentului la noile prevederi ale legii pentru reforma disciplinei condominiale.
- In al doilea rand, obiectivul de a actualiza ulterior textul in raport cu noutatile descoperite in cursul ultimilor ani si mai ales in lumina celor mai recente prevederi jurisprudentiale in materie.
- In sfarsit, scopul a fost acela de a imbunatati textul tinand cont si de experienta acumulata in momentul utilizarii concrete a regulamentului.

In acest context, s-a incercat sa se mentina structura originala a modelului de regulament ca instrument elastic la dispozitia operatorilor din sector. Si astfel pentru a conferi textului mai multa elasticitate au fost introduse numeroase clauze marcate in mod particular (cu 1 sau 2 asteriscuri) si scrise cu caractere grafice diferite, pentru a permite ca introducerea acestora sa fie o alegere specifica si precisa a utilizatorului, pentru a se aplica in raport cu diversele situatii concrete.

Prin urmare:

- Au fost scrise cu un caracter diferit si marcate cu un asterisc (*) clauzele sau prevederile specifice care se considera a fi susceptibile de a fi introduse doar intr-un regulament de natura contractuala;
- Au fost scrise cu alt caracter diferit de primul si marcate cu doua asteriscuri (**) clauzele a caror introducere in textul regulamentului este lasata la libera alegere a utilizatorului.

TITLUL I PARTE GENERALA

Art. 1 *(Descrierea imobilului)*

Cladirea condominiului denumit "...." se afla in strada numarul

Este alcatuita din

(A se indica denumirea condominiului, pozitia cladirii, componenta, numarul de etaje, destinatia si numarul de unitati imobiliare care il compun, datele cadastrale aferente precum si eventuale grevuri active si pasive si eventuale alte taxe sau conditii si situatii specifice ale acestuia cu titlurile aferente, precum si eventuala existenta a unor conditii de uz exclusiv atribuit unuia sau mai multor condominii cu privire la anumite parti comune).

Codul fiscal al condominiului este urmatorul: ... *(Indicati codul fiscal).*

Art. 2 *(Parti comune)*

In condominiu "....." constituie parti comune si reprezinta proprietatea comuna a tuturor coproprietarilor in cazul in care

nu se specifica altfel in titlul:

(A se enumera partile comune conform art. 1117 c.c. si cele care sunt astfel in ceea ce priveste realitatea specifica a cladirii condominiului respectiv, indicand in plus eventualele alte bunuri care reprezinta proprietate comuna).

Partile comune sunt indivizibile fara consensul tuturor participantilor la condominiu.

Lista de mai sus trebuie considerata obligatorie: tot ceea ce nu este inclus in aceasta va fi considerat proprietate exclusiva a participantilor individuali (*).

Art. 3

(Condominiu partial)

Reprezinta parti comune doar pentru participantii proprietari ai unitatilor indicate mai jos partile cladirii indicate in cele ce urmeaza.

.....

(A se indica bunurile individuale care reprezinta parti comune doar pentru anumiti coproprietari; pentru fiecare bun, indicati in plus unitatile imobiliare la care se refera).

Art. 4

(Limite in utilizarea partilor comune)

In cadrul condominiului "....." sunt interzise urmatoarele locatarilor, locatorilor si oricarei persoane care locuieste sau are orice raport cu cladirea:

(A se enumera eventuale utilizari si eventuale activitati care sunt interzise in partile comune ale cladirii, cum ar fi de exemplu: - blocarea scarilor, a palierului, a curtii; - parcarea autovehiculelor sau a oricaror altor mijloace in curte; - utilizarea liftului pentru a transporta materiale grele; - ecc.).

Tinand cont de cele de mai sus, pentru eventuale modificari ale destinatiei de utilizare a partilor comune si pentru a tutela destinatiile de utilizare a acestora, se aplica art. 1117-ter si 1117-quater c.c.

Art. 5

(Valoarea cotelor participantilor)

In scopurile indicate in art. 1123, 1124, 1126 si 1136 c.c., valorile proportionale ale unitatilor imobiliare individuale care compun condominiul sunt indicate in coloana A din tabelul anexat. Acestea trebuie luate in considerare in calculul majoritatii pentru constituirea adunarii si pentru validarea hotararilor aferente, cu exceptia cazurilor particulare prevazute de prevederile de mai jos.

Tabelul mentionat mai sus a fost redactat pe baza criteriilor si mecanismelor indicate in descrierea anexata (**).

TITLUL II

OBLIGATII SI LIMITARI

Art. 6

(Obligatiile coproprietarilor)

Toti coproprietarii trebuie sa contribuie la cheltuielile necesare pentru intretinerea, restructurarea si utilizarea partilor comune, precum si pentru prestarea serviciilor comune.

Niciun coproprietar nu poate renunta la dreptul sau asupra partilor comune.

Niciun coproprietar nu se poate sustrage de la obligatia de a contribui la cheltuielile pentru intretinerea partilor comune, nici macar modificand destinatia de utilizare a propriei unitati imobiliare, cu exceptia cazurilor prevazute de legi speciale sau de o hotarare adoptata de toti coproprietarii.

Pentru pastrarea registrului condominial se aplica art. 1130 nr. 6 c.c. Orice modificare a datelor prevazute de aceasta norma va trebui comunicata administratorului in scris in termen de 60 de zile. In caz de intarzieri sau comunicari absente sau incomplete, administratorul va lua masurile prevazute de art. 1130 nr. 6 c.c. In acest caz, administratorul va impune

coproprietarului responsabil de nerespectare sa achite costurile pentru obtinerea de catre administrator a informatiilor necesare, in calitate de cheltuieli personale ale coproprietarului respectiv.

Fiecare coproprietar are obligatia, pentru sine si pentru avanzii-cauza ai acestuia in orice calitate, de a respecta prezentul regulament si eventualele modificari ale acestuia: va trebui sa specifice aceasta obligatie in actele de instrainare a unitatilor si in plus va trebui sa impuna respectarea regulamentului si a modificarilor acestuia – precum si a oricaror hotarari ale adunarii – de catre rude, angajati, vizitatori, furnizori, locatari si ocupanti ai unitatilor imobiliare in orice calitate.

In caz de transfer de proprietate asupra unitatilor imobiliare care fac parte din condominiu, coproprietarul instrainator va avea, pe langa obligatia de a comunica prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire datele mai sus indicate administratorului, si urmatoarele obligatii:

- De a ceda noului proprietar cota sa de coproprietate asupra eventualelor fonduri puse deoparte (*);
- De a ceda noului proprietar eventuale credite acumulate in orice calitate in raport cu condominiul (*);
- De a plati contributiile condominiale datorate condominiului, fiind oricum responsabil solidar cu cumparatorul nu numai in ceea ce priveste cheltuielile condominiale deja aprobate si sustinute pana la data transferului de proprietate, ci si in ceea ce priveste cheltuielile prevazute anterior datei respective, chiar daca nu au fost inca suportate de condominiu.

Pe baza celor de mai sus, persoanele care cedeaza drepturi asupra unitatilor imobiliare continua sa fie responsabil in mod solidar cu avandul-cauza in ceea ce priveste contributiile acumulate pana in momentul in care se transmite administratiei copia autentica a titlului care determina transferul dreptului respectiv.

In caz de fractionare a unei unitati imobiliare, coproprietarul este obligat sa indice condominiului proportia de cote de valori atribuite fiecarei fractiuni, suportand orice cheltuieli pentru formalizarea necesara in acest sens, trebuind oricum sa mentina neschimbata valoarea a tribuita initial unitatii imobiliare supuse fractionarii. Adunarea poate ignora aceste indicatii pe baza unei motivatii si poate astfel dispune o solutie diferita pe cheltuiala coproprietarului mai sus mentionat (**).

Art. 7

(Limitari de utilizare pentru proprietatea exclusiva)

Coproprietarii nu pot destina unitatile imobiliare de proprietate exclusiva urmatoarelor utilizari sau nu pot desfasura urmatoarele activitati: (*)
(A se enumera clar si expres utilizările sau activitățile interzise. De exemplu: - dispunerea unitatilor imobiliare ca sali de dans, sedii de partide politice, cabinete medicale; - desfasurarea in cadrul unitatilor imobiliare a unor activitati zgomotoase; - etc.).
Este strict interzisa utilizarea sau cedarea unitatilor imobiliare din edificiu pentru utilizarea in scopul unor activitati de prostitutie sau proxenetism (*).

Art. 8

(Posesia sau detinerea de animale)

Este interzis coproprietarilor si oricarei persoane care ocupa chiar si temporar unitatile imobiliare condominiale sa posede sau sa detina animale in propria unitate imobiliara sau in partile comune, cu exceptia animalelor domestice traditionale.

In plus, in caz de posesie sau detinere de animale domestice, proprietarul sau custodele animalului va trebui sa respecte anumite modalitati de detinere astfel incat sa nu provoace daune coproprietarilor, partilor comune sau partilor in proprietate exclusiva, fiind oricum strict interzise modalitati contrare igienei, stabilitatii sau sigurantei intregii cladiri sau a unor parti ale acesteia, mai exact care pot provoca sau permite introducerea unui numar care depaseste limitele normale de toleranta.

Art. 9

(Inspectii, accese si lucrari in cadrul proprietatii exclusive)

Fiecare coproprietar, pe baza cererii motivate a administratorului si cu aprobarea corespunzatoare in prealabil, trebuie sa permita ca in cadrul localurilor de proprietate sa se efectueze (cu consideratia corespunzatoare) inspectii si interventii necesare pentru executarea unor opere asupra partilor comune ale cladirii sau a partilor in proprietate exclusiva in

interesul condominiului si a coproprietarilor individuali, sub rezerva dreptului la indemnizatie sau despagubire pentru daune.

In mod particular, proprietarii unitatilor imobiliare situate la ultimul etaj al cladirii sunt obligati sa permita trecerea catre acoperis, panourile solare, instalatiile comune, atunci cand nu pot fi accesate altfel usor, fara a crea probleme sau sacrificii din partea condominiului, pentru executarea unor lucrari care intereseaza partile comune sau individuale, oricum cu respectarea dreptului la indemnizatie sau despagubire pentru daune; in acelasi mod proprietarii gradinilor sau zonelor descoperite sunt obligati sa permita depozitarea de materiale necesare si instalarea de pasaje de serviciu pentru a ajunge la etajele superioare, sau pentru restaurarea peretilor perimetrali, de altfel tot in conditiile si cu toate drepturile mentionate mai sus.

In caz de nerespectare vor fi aplicate sanctiunile prevazute de art. 15, oricum cu obligatia de despagubire a daunelor.

Fiecare coproprietar este obligat sa efectueze fara intarziere in localurile si in alte parti de proprietate toate reparatiile si operele a caror omitere poate provoca daune altor coproprietari sau compromite stabilitatea, siguranta si decorul cladirii.

TITLUL III ORGANELE CONDOMINIULUI

Art. 10 (Organele condominiului)

Organele condominiului sunt:

- adunarea;
- administratorul;
- consiliul de coproprietari.

Art. 11 (Adunarea si convocarea acesteia)

Adunarea ordinara trebuie convocata odata pe an pentru hotararile prevazute de art. 1135 c.c. la nu mai mult de 120 de zile de la data inchiderii exercitiului financiar.

Poate fi convocata o adunare extraordinara atunci cand administratorul considera necesar si in toate cazurile prevazute de lege sau de prezentul regulament al condominiului sau atunci cand administratorul a primit o solicitare in acest sens din partea a cel putin doi coproprietari care reprezinta minim 1/6 din valoarea cladirii.

In lipsa administratorului, adunarea poate fi convocata la initiativa fiecarui coproprietar.

Adunarea este convocata printr-o notificare scrisa care indica in mod specific ordinea de zi care trebuie comunicata tuturor proprietarilor, si uzufructuarilor in cazul prevazut de art. 67 prev. pt. aplic. C.c., cu cel putin cinci zile inainte de data stabilita pentru prima convocare prin scrisoare recomandata, posta electronica certificata, fax sau prin livrare personala la numarul si adresa comunicata de catre proprietari administratorului. Notificarea trebuie sa precizeze locul si ora intalnirii, indicand prima si cea de-a doua convocare (aceasta din urma trebuind sa fie stabilita cu nu mai mult de 10 zile de la prima, ambele neputand oricum avea loc in aceeasi zi).

Administratorul are facultatea de a stabili mai multe intalniri consecutive convocand avanzii-drept printr-o notificare unica, asa cum prevede ultimul alineat din art. 66 prev. pt. aplic. c.c.

In notificarea de convocare, cu privire la fiecare subiect, trebuie sa se indice *cvorumul* prevazut pentru hotararea aferenta si –

in cazurile in care nu toti coproprietarii sunt legitimati sa participe la vot –

trebuie incadrate numele celor care pot participa la vot pentru fiecare subiect (**).

In cazul in care o unitate imobiliara apartine in proprietate indiviza mai multor subiecti, toti acestia trebuie sa primeasca individual si separat notificarea cu privire la convocare, desi au dreptul la un unic reprezentant in cadrul adunarii, care va fi desemnat de coproprietari conform art. 1106 c.c.

Notificarea cu privire la convocare trebuie comunicata proprietarului precedent al unei unitati imobiliare in cazul in care nu a respectat prevederile art. 6, iar noul proprietar nu a comunicat administratorului, tot prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, datele actului de cumparare, rezidenta sau domiciliul acestuia.

Art. 12

(Dreptul de vot si mandate)

Fiecare coproprietar are dreptul de a decide sa fie reprezentat in cadrul adunarii de o alta persoana, chiar din afara condominiului, pe baza unui mandat scris si nominativ.

Un mandatar nu poate reprezenta mai mult de trei mandate (**).

In orice caz, daca sunt mai mult de 20 de proprietari, mandatarul nu poate reprezenta mai mult de 1/5 din proprietari si din valoarea proportionala.

Nu se poate conferi un mandat administratorului.

Coproprietarul care este administrator al propriului condominiu nu poate participa personal sau prin mandat la votul pentru hotararile din cadrul adunarii care au ca obiect numirea, revocarea, confirmarea sa, aprobarea situatiei si in general activitatea sa (*).

Mandatul este valabil doar pentru reprezentarea in cadrul adunarii la care se refera (sau pentru adunarea care reprezinta o continuare a celei anterioare, asa cum prevede ultimul alineat din art. 66 prev. pt. aplic. c.c.), si doar pentru tratarea si votarea cu privire la subiectele din ordinea de zi.

Valabilitatea componentei adunarii este confirmata la inceputul intalnirii si verificarea respectiva este valabila pentru toata durata acesteia, cu exceptia cererii de verificare a numarului legal. In cazul in care se continua adunarea intr-o alta data, se va repeta verificarea respectarii conditiilor pentru o componenta valabila.

Atunci cand obiectul hotararii care trebuie adoptate se refera exclusiv la interesul unei parti din proprietari, si oricum cu conditia sa nu afecteze drepturile celorlalti, cum ar fi in cazul hotararilor referitoare la un condominiu partial, se pot convoca adunari partiale; in acest caz, majoritatea necesara pentru valabilitatea hotararilor trebuie sa fie raportata la totalitatea celor interesati, in proportie cu partea de cladire care se ia in considerare in cadrul hotararii. In orice caz, o astfel de convocare trebuie comunicata tuturor proprietarilor.

Art. 13

(Desfasurare adunarii si redactarea procesului-verbal)

Adunarea desemneaza Presedintele si Secretarul adunarii. Administratorul nu poate fi numit nici presedinte nici secretar. Presedintele coordoneaza desfasurarea dezbaterilor cu echilibru si impartialitate.

Secretarul redacteaza procesul verbal sub indrumarea presedintelui in cursul adunarii transcriindu-l in registrul dedicat.

Procesul verbal trebuie citit la finalul adunarii si trebuie semnat de secretar si presedinte.

Functiile presedintelui si secretarului inceteaza in momentul inchiderii adunarii.

Procesul verbal trebuie sa contina:

- Indicatia cu privire la locul, data adunarii si ordinea de zi;
- Numarul de prezenti de facto sau prin mandat, in raport cu numarul total de participanti la condominiu;
- Numele si prenumele coproprietarilor care au intervenit sau au fost reprezentati prin indicarea valorii cotelor respective de proprietate;
- Indicarea presedintelui si secretarului si constatarea respectarii regulilor adunarii;
- Indicarea unei eventuale neconstituiri a adunarii;
- Scurte declaratii ale coproprietarilor care au solicitat acest lucru;
- Un rezumat al discutiilor si textul hotararilor adoptate cu indicarea majoritatii obtinute pentru fiecare dintre acestea, cu referire specifica la coproprietarii care au aprobat, dezaprobat ori s-au abtinut, indicand miimile corespunzatoare;
- Eventuale anexe, indicand originea si cauza.

La procesul verbal al adunarii trebuie anexate devizele final si estimativ aprobate de adunare cu alocarile aferente (**).

Pastrarea registrului de procese-verbale ale adunarii constituie sarcina administratorului.

Administratorul va depozita in termen de sapte zile de la data adunarii o copie a procesului verbal al adunarii la sediul local al Confedilii zia unde procesul verbal poate fi consultat de coproprietari si se poate elibera o copie in cazul in care se pierde originalul (**).

Hotararile referitoare la aprobarea si modificarea regulamentului condominiului, precum si numirea si revocarea din orice motiv a administratorului din functie, trebuie adnotate in doua registre distincte si autonome pastrate tot de administrator (**).

Art. 14

(Comunicarea hotararilor coproprietarilor)

In toate scopurile, administratorul trebuie sa transmita prin scrisoare recomandata tuturor coproprietarilor, in termen de

zece zile de la data adunarii, o copie a procesului verbal al acesteia, pe care o va semna pentru a atesta conformitatea cu originalul.

Art. 15
(Sanctiuni)

Pentru incalcarea normelor din prezentul regulament, adunarea din cand in cand poate stabili sanctiuni conform art. 70 prev. pt. aplic. c.c. in limitele prevazute de norma respectiva: sumele obtinute din aceste sanctiuni vor fi depuse in fondul de care dispune administratorul pentru cheltuielile ordinare, fara a aduce atingere eventualei obligatii a responsabilului de incalcare de a despagubi daunele si fara a aduce atingere oricarui ulterior alt drept al condominiului si al indivizilor.

Art. 16
(Dobanzi aplicate in caz de plati intarziate a contributiilor)

In caz de plati intarziate a contributiilor datorate pe baza devizului final sau estimativ a cheltuielilor in raport cu termenul stabilit de adunare, proprietarul responsabil are obligatia de a varsa o dobanda de intarziere in urmatoarea masura: (*).

Art. 17
(Administratorul – numire, confirmare si revocare)

Adunarea numeste sau confirma administratorul printr-o hotarare care trebuie adoptata, atat in cadrul primei cat si a celei de-a doua convocari, prin votul majoritatii participantilor la adunare si a jumatatii din valoarea cladirii.

Poate fi numit administrator si un coproprietar.

Nu pot detine functia de administrator persoanele care nu indeplinesc cerintele prevazute de art. 71-bis prev. pt. aplic. c.c..

Absenta chiar si a uneia dintre cerintele mai sus indicate constituie cauza de nulitate a hotararii de numire. Pierderea cerintelor prevazute la literele a), b), c), d) si e) din primul alineat al art. 71-bis prev. pt. aplic. c.c. implica incetarea din functie: in acest caz, fiecare coproprietar va putea convoca fara formalitati adunarea pentru numirea noului administrator. In momentul acceptarii numirii si al oricarei reinnoiri in functie administratorul comunica propriile date anagrafice si profesionale, codul fiscal sau, in cazul in care este o societate, si sediul legal si denumirea, locul unde se afla registrele prevazute la numerele 6) si 7) din art. 1130 c.c., precum si zilele si orele la care fiecare persoana interesata, dupa solicitarea in prealabil a administratorului, poate vizualiza gratuit si obtine, cu rambursarea in prealabil a costurilor, o copie semnata de acesta.

In cazul in care adunarea a subordonat numirea administratorului prezentarii unei polite individuale de asigurare pentru responsabilitate civila pentru acte realizate in timpul exercitarii mandatului, administratorul trebuie sa comunice datele acesteia in momentul acceptarii functiei. Tot in momentul acceptarii functiei trebuie sa comunice acceptarea onorariului hotarat de adunare conform art. 1135 c.c. si in plus acceptarea tuturor clauzelor prezentului regulament, care constituie parte integranta si esentiala din contractul de mandat.

Administratorul este numit pentru o perioada de un an. Functia se reinnoieste automat cu un alt an in cazul in care administratorul nu prezinta demisia sau adunarea nu manifesta o opinie contrarie, comunicand-o administratorului in termen de saizeci de zile de la scadenta. In caz de reinnoire tacita, la expirarea celui de-al doilea an, trebuie convocata adunarea pentru confirmarea vechiului administrator sau numirea noului administrator. Administratorul trebuie sa indeplineasca obligatiile prevazute pentru aceasta functie de art. 1129, alineatele 2 si 14, c.c. in orice situatie de numire sau reinnoire (non tacita).

Administratorul detine atributiile care ii sunt recunoscute de codul civil si legile in vigoare.

Pe langa cele indicate de lege administratorului condominiului "...” ii sunt conferite urmatoarele atributii ulterioare: (**).

(a se indica sarcinile ulterioare diferite de cele prevazute de lege care se vor atribui administratorului, chiar si in raport cu conditiile specifice ale fiecarui condominiu).

Administratorul poate fi revocat in orice moment de adunare cu majoritatea indicata in alineatul doi din art. 1136 c.c.. In plus, poate fi revocat de catre autoritatea judiciara in cazurile prevazute de art. 1129 c.c.

In caz de revocare de catre autoritatea judiciara, adunarea nu poate numi din nou administratorul revocat.

Administratorul demisionar, revocat sau in orice caz care a incetat din functie, are obligatia de a justifica gestiunea sa.

In caz de demisie, revocare sau incetare din functie, administratorul este obligat sa predea toata documentatia aflata in posesia sa cu privire la condominiu si proprietarii individuali, fara a putea pretinde orice exceptie, si sa execute activitatile

urgente pentru a nu prejudicia interesele comune, fara a avea dreptul la alte onorarii. Eventuale pretentii de credite ale administratorului care inceteaza din functie nu pot constitui un motiv pentru refuz sau intarziere in predarea documentatiei mentionate mai sus.

Art. 18
(Administrarea)

Administratorul redacteaza la finalul fiecarui exercitiu in termen de nouazeci de zile situatia anuala care contine categorii de venituri si cheltuieli si orice alte date referitoare la situatia patrimoniala a condominiului, fondurile disponibile si eventuale rezerve.

Impreuna cu aceasta situatie, administratorul redacteaza si statutul de alocare intre proprietari a sumelor prezentate in cadrul acesteia.

Situatia trebuie redactata astfel incat sa explice clar rezultatele si sa permita verificarea cu usurinta si in plus sa permita cunoasterea activitatii desfasurate de administrator. Aceasta include un registru de contabilitate, un rezumat financiar, precum si o nota sintetica explicativa a gestiunii, cu indicarea raporturilor si a chestiunilor in curs.

Administratorul este obligat sa elaboreze situatia gestiunii si sa convoace adunarea pentru aprobarea acesteia in termenul indicat mai sus: nerespectarea acestei obligatii creeaza grave probleme in procesul de revocare a administratorului.

In acelasi termen, administratorul completeaza devizul estimativ al cheltuielilor necesare pentru gestiunea succesiva celei in curs la momentul respectiv, si prospectul aferent de repartizare intre coproprietari pe baza criteriilor stabilite de prezentul regulament.

Si acest deviz estimativ este supus examinarii de catre adunarea coproprietarilor.

Fiecare coproprietar, dupa aprobarea devizelor final si estimativ, este obligat sa verse cota de contributie pana la scadentele stabilite de adunare.

Niciun proprietar nu se poate sustrage de la obligatia de a plati contributiile invocand pretentii de credite din partea condominiului, cu exceptia cazului in care adunarea decide in mod specific.

In cazul in care sunt necesare lucrari urgente, administratorul, dupa ce a consultat consiliul de proprietari, se ocupa de acestea, discutandu-le apoi in cadrul primei adunari.

Administratorul este obligat sa ia actiune pentru incasarea fortata a sumelor datorate de coproprietari in termen de sase luni de la inchiderea exercitiului in care este inclusa suma exigibila, chiar si recurgand la procedura prevazuta in art. 63, primul alineat, prev. pt. aplic. c.c., cu exceptia cazului in care a fost exonerat in mod expres de catre adunare.

Administratorul are obligatia de a pastra pentru o perioada de zece ani toata documentatia aferenta propriei gestiuni referitoare atat la raportul cu coproprietarii cat si la situatia tehnico-administrativa a cladirii si a condominiului. Pentru inscrierile contabile si documentele justificative ale cheltuielilor, termenul indicat acum de zece ani incepe de la data inregistrarii acestora.

Coproprietarii si titularii de drepturi reale si de folosinta asupra unitatilor imobiliare pot vizualiza documentele justificative ale cheltuielilor in orice moment si pot avea o copie a acestora pe propria cheltuiala.

Art. 19
(Revizorul contabil)

Adunarea condominiala poate numi in orice moment si pentru mai multe anuitati identificate in mod specific – cu majoritatea prevazuta in alineatul doi art. 1136 c.c. - un revizor care sa verifice contabilitatea condominiului, ales eventual dintre mai multi subiecti indicati la cerere de Confedilizia locala.

Cheltuiala aferenta este repartizata intre toti coproprietarii pe baza miimilor de proprietate.

Art. 20
(Exercitiul financiar)

Exercitiul financiar dureaza de la data de..... pana la data de a fiecarui an.

Art. 21
(Suspendarea serviciilor catre coproprietarii debitori)

In caz de intarzieri la plata contributiilor care se extind pe o perioada de un semestru, administratorul detine facultatea, dupa 15 zile de la avertizarea transmisa prin scrisoare recomandata, de a suspenda utilizarea de catre coproprietarul respectiv a serviciilor comune care sunt susceptibile de utilizare separata. In acest scop, administratorul poate efectua operatiunile necesare asupra instalatiilor chiar si in cadrul proprietatii exclusive a coproprietarului debitor.

Art. 22
(Consiliul de condominiu)

Consiliul de condominiu este organul consultativ al administratorului; opinia acestuia este obligatorie pentru executarea hotararilor adunarii cu privire la interventii de administrare extraordinara, sau administrare ordinara a unei entitati relevante, precum si pentru angajarea sau concedierea angajatilor condominiului si oricand este necesara o interventie de urgenta; in celelalte cazuri, parerea acestuia este facultativa.

Acesta – in mod direct sau printr-un mandat acordat unuia dintre membrii sai – monitorizeaza activitatea administratorului, avand depline facultati de a inspecta in orice moment intreaga documentatie condominiala si de a avea o copie a acesteia, si raporteaza constatările adunarii.

Adunarea ii poate solicita acestuia, de exemplu, sa obtina devize estimative, sa aleaga furnizorii, sa selecteze angajatii condominiului, cu obligatia de a raporta in cadrul adunarii imediat urmatoare.

Membrii sai sunt alesi din randul coproprietarilor, intotdeauna in numar impar, un minim de trei, raman in functie pe durata unui exercitiu si pot fi realesi. Presedintele consiliului de condominiu este desemnat intern de catre consilieri.

TITLUL IV
REPARTIZAREA CHELTUIELILOR

Art. 23
(Cheltuieli inerente partilor comune si cheltuieli generale de administratie)

Cu exceptiile de mai jos, cheltuielile referitoare la intretinerea partilor si instalatiilor comune care au aceasta calitate pe baza legii, titlului sau prevederilor prezentului regulament, si in mod particular:

- a)- pentru reparatiile ordinare si extraordinare;
- b)- pentru reconstruirea cladirii sau a unei parti a acesteia;
- c)- pentru inovatiile hotarate in mod valabil de catre adunare sau impuse de lege;
- d)- pentru cheltuielile referitoare la obiecte sau instalatii indicate in articolele respective;
- e)- pentru cheltuielile de administratie si prime de asigurare;

sunt repartizate intre coproprietari proportional cu valorile proprietatilor acestora asa cum rezulta in miimi in coloana A din tabelul anexat.

Art. 24
(Cheltuieli pentru portar)

Toate cheltuielile referitoare la serviciul oferit de portar – si anume salariul acestuia, indemnizatiile, contributiile asistentiale, de asigurari sociale si asigurari, indemnizatia de lichidare, de gestiune a locuintei, furnizarea de instrumente, si in general toate cele nespecificate referitoare la serviciul mentionat – sunt repartizate intre coproprietari pe baza cotelor indicate in coloana A din tabelul anexat.

Eventualele indemnizatii particulare si accesoriile aferente de majorare pentru contributi, etc care i se cuvin portarului, conform contractelor de munca, in raport cu destinarea uneia sau mai multor incaperi ca birou, cabinet profesional sau o alta destinatie specifica, vor cadea in sarcina proprietarilor individuali ai unitatilor respective.

Art. 25
(Cheltuieli pentru scari)

Cheltuielile de intretinere si reconstructie a scarilor, inclusiv holurile, coridoarele si partile componente (cum ar fi peretii care le circumscriu, structurile care le sustin, lucarnele de deasupra sau ferestrele care permit accesul luminii naturale, balustradele, treptele si coloanele, etc.) sunt repartizate intre coproprietari in proportia indicata in colana B din tabelul

anexat.

Cheltuielile pentru curatenie si iluminare sunt repartizate intre coproprietari proportional cu valorile proprietatilor respective exprimate in miimi in coloana A din tabelul anexat.

Art. 26

(Cheltuielile pentru lift)

Cheltuielile pentru intretinerea si inlocuirea instalatiei liftului sunt repartizate intre coproprietarii utilizatori in proportia indicata in coloana B din tabelul anexat.

Art. 27

(Cheltuielile pentru cavitati si grilaje)

Cheltuielile pentru cavitati si peretii care le delimiteaza, precum si cheltuielile pentru eventuale contributii comunale sunt repartizate intre toti coproprietarii in proportia specificata in coloana A din tabelul anexat; cele pentru acoperis, atunci cand este inclus in separatiile in proprietate sau utilizat de proprietari individuali, sunt repartizate pe baza criteriilor dictate de lege pentru reparatii si reconstructii de panouri solare.

Cheltuielile pentru fiecare grilaj care are functia de a oferi lumina uneia sau mai multor unitati imobiliare precum si cheltuielile pentru eventuale contributii comunale cu privire la aceste grilaje sunt repartizate jumatate pe baza criteriului mai sus indicat, iar cealalta jumatate cad in sarcina unitatii care beneficiaza de lumina prin grilaj.

In cazul grilajelor care au ca functie unica aceea de aerisire a cavitatilor, cheltuielile de mai sus si contributiile comunale sunt repartizate pe baza cotelor prevazute in coloana A din tabelul de repartizare.

Art. 28

(Cheltuieli de incalzire)

Toate cheltuielile pentru intretinerea instalatiei de incalzire centrala si functionarea acesteia sunt repartizate pe baza proportiei suprafetelor radiante existente in fiecare unitate imobiliara indicata in coloana C din tabelul anexat.

Fara a aduce atingere eventualelor prevederi de lege sau dispozitii regionale in materie, renuntarea la utilizarea instalatiei de incalzire centralizata este permisa daca din expertiza tehnica efectuata la initiativa proprietarului care renunta in contradictoriu cu condominiul rezulta ca debransarea nu va cauza dezechilibre semnificative si nu va spori excesiv cheltuielile celorlalti proprietari. In acest caz, proprietarul care renunta va avea in continuare obligatia de a contribui la plata doar a cheltuielilor pentru intretinerea extraordinara a instalatiei si pentru mentinerea acesteia conform normelor prevazute de lege.

Fara a aduce atingere celor de mai sus, in cazul in care o unitate imobiliara participante la serviciu, ramane inchisa si nelocuita, libera de persoane, pentru intreaga perioada anuala de furnizare a incalzirii, proprietarul acesteia poate beneficia de o reducere de douazeci la sut a cheltuielilor care ar trebui atribuite unitatii respective. Pentru a obtine reducerea, proprietarul interesat, sub sanctiunea de decadenta din drepturi, trebuie sa comunice administratorului recurenta conditiilor mai sus indicate cu cel putin 20 de zile inainte de activarea instalatiei de incalzire, pentru ca administratorul, fara probleme sau deranj, sa poata proceda la izolarea instalatiei respective (pe cheltuiala persoanei interesate). Reducerea nu poate oricum fi acordata in cazul in care utilizarea este limitata la un numar partial de elemente radiante iar concursul circumstantelor trebuie sa se mentina pentru intreaga perioada de acordare a incalzirii. In lipsa chiar si a uneia dintre conditiile de mai sus, coproprietarul respectiv este obligat sa achite cota sa integrala si completa (**).

Orice modificare a elementelor din interiorul unitatilor si in general orice schimbare a situatiei de fapt dupa aprobarea prezentului regulament, trebuie autorizata in prealabil, la cererea fiecarui interesat, de catre adunarea condominiului care, cu majoritatea prevazuta in alineatul cinci din art. 1136 c.c., dupa ce s-

a asigurat ca modificarea respectiva este realizabila din punct de vedere tehnic fara a prejudicia unitatilor altora si distribuirea si furnizarea regulata si uniforma a caldurii, stabileste in plus cota de sporire sau de reducere care se va atribui solicitantului in urma modificarii aprobate. Inainte de autorizare, coproprietarul interesat trebuie sa se abtina de la orice variere sau modificare (**).

Art. 29

(Cheltuieli pentru panouri solare, parapeti si balcoane)

Atunci cand utilizarea panoului solar sau a unei parti a acestuia nu este comuna tuturor coproprietarilor, cei care detin utilizarea exclusiva sunt obligati sa contribuie cu o treime la cheltuielile pentru reparatii si reconstruire a panoului si orice

cheltuieli accesorii acestora. Celelalte doua treimi cad in sarcina tuturor coproprietarilor cladirii sau a partii acestora care utilizeaza panoul solar, proportional cu valoarea unitatii imobiliare a fiecaruia.

Cheltuielile aferente parapetelor de delimitare de zid si bazei pe care se sprijina acestea constituie responsabilitatea tuturor coproprietarilor pe baza criteriilor de lege mentionate pentru panouri, in timp ce operele necesare pentru divizarea panourilor solare cad in sarcina utilizatorilor panourilor invecinate, in parti egale.

In sarcina utilizatorilor respectivi sau proprietari exclusivi ai panourilor solare vor cadea cheltuielile necesare pentru repararea daunelor provocate de acestia panourilor din cauza unei utilizari care depaseste limitele normale de atentie.

Aceleasi criterii se vor utiliza pentru terasele la nivel de proprietate si/ sau utilizare exclusiva.

Cheltuielile pentru intretinerea ordinara si extraordinara a balcoanelor proeminente sunt repartizate dupa cum urmeaza:

- a) In sarcina proprietarului balconului - cheltuielile pentru partea pe care se calca, fatada, baza si tavan sau partea de sub balcon;
- b) In sarcina tuturor coproprietarilor, conform tabelului A, - cheltuielile pentru partile externe, invelisul protector al placilor, consolelor si in general a oricarei parti componente a balcoanelor care, in contextul liniilor arhitectonice generale ale cladirii, constituie un interes pentru estetica si decorul acestuia.

Cheltuielile pentru intretinerea ordinara si extraordinara a balcoanelor retrase sunt repartizate dupa cum urmeaza:

- a) In sarcina proprietarului balconului de deasupra - cheltuielile pentru partea pe care se calca si fatada;
- b) In sarcina proprietarului balconului de dedesubt - cheltuielile pentru tavan sau partea de sub balcon;
- c) In sarcina tuturor coproprietarilor pe baza tabelului A - partea frontala a balcoanelor care constituie continuarea fatadei condominiale.

Art. 30

(Cheltuieli pentru acoperirea spatiilor aflate sub zonele condominiale)

Cheltuielile pentru intretinerea acoperirii cu tencuiala a spatiilor de proprietate exclusiva aflate sub curti, gradini si alte zone condominiale care nu sunt dispuse ca parcare de autovehicule sunt repartizate conform criteriilor stabilite in art. 1126 c.c.

In cazul in care aceste suprafete sunt utilizate ca parcare, cheltuielile mentionate mai sus – considerand impactul diferit al acestui tip de utilizare asupra deteriorarii materialului de acoperire – sunt repartizate conform criteriului prevazut in art. 1125 c.c., cu exceptia situatiei in care deteriorarea este atribuita unei utilizari anormale sau unor actiuni specifice ale utilizatorilor individuali.

Art. 31

(Cheltuielile pentru apa potabila)

Cheltuielile pentru furnizarea de apa potabila sunt distribuite pe baza rezultatelor contoarelor individuale. In acest caz, fiecare coproprietar este obligat sa permita accesul pentru citirea contorului.

In absenta contorului, cheltuielile sunt distribuite pe baza urmatorului criteriu

(Indicati criteriul ales. De exemplu: a) in proportie cu numarul de persoane care locuiesc in unitatea respectiva; sau b) in raport cu destinatia de utilizare a unitatilor imobiliare, pe baza tabelului specific; sau altfel, c) pe baza unei combinatii intre primele doua criterii).

Art. 32

(Asigurare)

Cladirea trebuie sa fie asigurata, in totalitatea sa, la initiativa administratorului, impotriva daunelor si pentru responsabilitatile civile pentru daune cauzate tertilor.

Alegerea companiei de asigurari si stabilirea tuturor conditiilor contractuale si in mod particular suma primei si maximele trebuie sa constituie obiectul unei hotarari a adunarii, fiind in sarcina administratorului doar semnarea contractului si gestiunea ulterioara a acestuia.

Acelasi criteriu se va aplica pentru eventuale reinnoiri sau modificari sau completari ulterioare.

Prima cea mai mare solicitata si datorata pentru cel mai mare risc corelat sau dependent de destinatii speciale desemnate uneia sau mai multor unitati imobiliare ramane in totalitate in sarcina proprietarilor unitatilor respective.

TITLUL V ALTE PREVEDERI

Art. 33 (Situl internet)

In cazurile in care adunarea hotaraste – cu majoritatea prevazuta in al doilea alineat al art. 1136 c.c. – activarea unui sit internet al condominiului conform art. 71-ter prev. pt. aplic. c.c., prin aceeasi hotarare trebuie indicate atat documentele care pot fi consultate si a caror copie poate fi obtinuta cat si subiectii care au dreptul de a consulta documentele si obtine o copie a acestora.

In acest caz, adunarea poate stabili modalitati de activare si gestiune a sitului si poate in plus dispune ca unul sau mai multi coproprietari sa colaboreze cu administratorul – in formele stabilite de aceeasi adunare – la activarea si gestiunea sitului (**).

TITLUL VI LITIGII

Art. 34 (Dispute - interventia Confedilizia locale)

In caz de dispute sau dezacorduri intre coproprietari, sau intre acestia si administrator, cu privire la interpretarea sau aplicarea prezentului regulament, fiecare parte interesata nu poate face apel la Autoritatea Judiciara inainte de a recurge la Confedilizia locala pentru a incerca sa obtina o solutie pe cale amiabila, sau in orice caz nu mai devreme de treizeci de zile de la cererea transmisa Asociatiei respective pentru solutia mai sus mentionata (*).

Art. 35 (Procedura de mediere fost decr. legisl. nr. 28/2010)

In caz de promovare a procedurii de mediere fost d.legisl. nr. 28/2010 in care este parte condominiul, este legitimat sa participe administratorul, cu hotarare in prealabil adoptata de majoritatea participantilor la adunare si cel putin jumatate din valoarea cladirii.

Odata primita comunicarea cu privire la procedura mai sus mentionata, administratorul va convoca fara intarziere si in orice caz in termen de douazeci de zile adunarea pentru hotararea mai sus mentionata.

In cazul in care termenele de prezentare in fata mediatorului nu permit adoptarea hotararii mai sus mentionate, administratorul trebuie sa prezinte mediatorului o solicitare de acordare a unei amanari corespunzatoare a primei infatisari.

Propunerea de mediere formulata in cadrul procedurii trebuie aprobata de adunare cu majoritatea participantilor la adunare si cel putin jumatate din valoarea cladirii. In cazul in care nu se obtine majoritatea necesara, propunerea nu va fi considerata acceptata.