



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL RELAȚII CU CONSILIUL ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ



Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 3

TELEFON:
0264/59.60.30
interior: 3010, 3014

COMUNICAT

ÎN ATENȚIA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI DIN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Vă aducem la cunoștință că, începând cu data de 28 septembrie 2018, intră în vigoare noua lege a asociațiilor de proprietari, Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Prin urmare, începând cu aceeași dată, vechea lege, Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, precum și H.G. nr. 1588/2007 pentru aplicarea Normelor de aplicare a Legii nr. 230/2007 vor fi abrogate.

În acest sens, vă solicităm ca, până la sfârșitul lunii noiembrie 2018, să depuneți, prin registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca, „Formularul de actualizare a bazei de date” privind conducerea asociației de proprietari, conform noilor prevederi legale în vigoare. Precizăm că formularul poate fi descărcat și de pe siteul instituției, la rubrica Locuire-Locuințe-Asociații de proprietari sau poate fi depus on-line, prin intermediul funcționarului virtual Antonia - <https://www.e-primariaclujnapoca.ro/registratura/cereri/>

Vom reveni, prin viitoare comunicate, cu precizări, dacă situația o va impune.

ȘEF SERVICIU,
Dr. Dumitru BOBINĂ

Întocmit,
Consilier Cristina Frățean
2ex



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL RELAȚII CU CONSILIUL ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ

NOUA LEGE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI. MODIFICĂRI ȘI COMPLETĂRI

<p>Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare; H.G. nr. 1588/2007; Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007</p>	<p>Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Data intrării în vigoare: 28 septembrie 2018</p>
I. Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	
<p>Art. 4 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor de apartament. Anterior adunării generale de constituire, proprietarii se pot întruni cu privire la înființarea asociației de proprietari. Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire, proprietarii se convoacă prin afișare la loc vizibil. În adunarea generală de constituire se adoptă statutul și acordul de asociere.</p> <p>Art. 6 alin. 1 din Legea nr. 230/2007 prevede că cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari, împreună cu statutul, acordul și procesul-verbal al adunării generale se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.</p> <p>Art. 7 din Legea nr. 230/2007 prevede că înscrierea ulterioară în asociația de proprietari se face la cererea scrisă a proprietarilor, fără alte formalități.</p>	<p>Art. 13 alin. 1 completează, în sensul că proprietarii sunt convocați la adunarea generală de constituire prin afișare la avizier și prin tabel convocator semnat de 50% plus unu din numărul proprietarilor.</p> <p>Art. 17 alin. 1 modifică, în sensul că actele se depun la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.</p> <p>Art. 17 alin. 7 completează, în sensul că, prin grija președintelui, actele adiționale se atașază dosarului de înființare a asociației, se păstrează la dosarul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.</p> <p>Înființarea și organizarea asociației de chiriași se desfășoară în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 26/2006 cu privire la asociații și fundații, aprobată prin Legea nr. 246/2005, cu modificările și completările ulterioare.</p>
II. Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari	
<p>Art. 57 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că consiliile locale organizează compartimente specializate în scopul sprijinirii proprietarilor pentru înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.</p>	<p>Art. 10 completează, în sensul că autoritățile administrației publice locale asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Compartimentele specializate informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local</p>

	<p>de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritare, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.</p>
<p>III. Proprietatea individuală și părțile comune</p>	
<p>Art. 13 alin. 1 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificării construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale. Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației, prin înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea, în copie, a actelor de autorizare a procesului-verbal de recepție și a schițelor.</p> <p>Art. 13 alin. 2 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune, fără să obțină mai întâi acceptul asociației de proprietari.</p>	<p>Art. 34 completează, în sensul că modificările suprafețelor construite sau utile se comunică președintelui asociației de proprietari și organului fiscal local în termen de 30 de zile de la încheierea lucrărilor.</p> <p>Art. 36 completează, în sensul că schimbarea destinației proprietății comune este permisă cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari; b) numai dacă prin aceasta nu se împiedică folosirea în condiții normale a condominiului de către toți proprietarii; c) în baza acordului în scris al tuturor proprietarilor din condominiu; d) după obținerea prealabilă a acordurilor, avizelor și autorizațiilor necesare prevăzute de legislația în vigoare, emise în condițiile legii de instituțiile/autoritățile abilitate în acest sens.
<p>IV. Drepturile și obligațiile proprietarilor</p>	
<p>Art. 12 lit. c) din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației de proprietari și să aibă acces, la cerere, la orice document al asociației.</p> <p>Art. 12 lit. d) din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarii au dreptul să conteste calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari în termen de zece zile de la afișare. Președintele are obligația să răspundă în termen de șapte zile.</p>	<p>Art. 28 completează, în sensul că proprietarii au dreptul să solicite, în scris și să primească copii după orice document al asociației, suportând costul de multiplicare a acestora.</p> <p>Art. 28 alin. 3 modifică, în sensul că președintele are obligația de a răspunde contestației în termen de zece zile.</p>

<p>Art. 12 B lit. e) din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarii sunt obligați să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială.</p>	<p>Art. 30 completează, în sensul că proprietarii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structură și numărul membrilor familiei, prin deces, căsătorii sau nașteri, în termen de zece zile.</p>
<p>Art. 12 B lit. b) din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarii sunt obligați să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de cinci zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.</p>	<p>Art. 31 completează, în sensul că fac excepție cazurile de urgență, când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.</p>
<p>Art. 12 B lit. d) din H.G. nr. 1588/2007 prevede că proprietarii au obligația să ia măsuri pentru modernizarea, consolidarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare.</p>	<p>Art. 32 completează, în sensul că proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală.</p>

V. Adunarea generală

<p>Art. 14 din Legea nr. 230/2007 prevede că proprietarii membri ai asociației se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare. Adunarea generală ordinară are loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru. Convocarea se asigură de președinte sau de membrii comitetului executiv al asociației de proprietari. Adunarea generală extraordinară poate fi convocată oricând de comitetul executiv sau de cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației. Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra datei adunării generale, precum și de ordinea de zi, cu cel puțin șapte zile înainte ca aceasta să aibă loc.</p>	<p>Art. 47 aduce completări: adunarea generală ordinară poate fi convocată de cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației. Proprietarii sunt anunțați de convocarea adunării generale prin afișare la avizier și pe bază de tabel convocator; în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați pe baza tabelului nominal convocator, convocarea se face prin poștă și recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, cu excepția adunării generale extraordinare sau a adunării generale reconvoacăta cu cel puțin trei zile înainte de data stabilită. Propunerea de ordine de zi a adunării generale este semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor sau de comisia de cenzori este aprobată și completată prin hotărâre a adunării generale.</p>
<p>Art. 24 alin. 1 din Legea nr. 230/2007 prevede că adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal. Dacă cvorumul nu este întrunit, adunarea generală va fi suspendată și reconvoacăta în termen de zece zile de la data primei convocări. Dovezi ale convocării și reconvoacării constituie afișul de la avizier și tabelul nominal convocator cu semnături.</p>	<p>Art. 48 alin. 2 completează, cu mențiunea că reconvoacarea adunării generale se face în termen de 15 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvoacăta, dacă există dovada că toți membrii au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, hotărârile pot fi adoptate indiferent de membrii prezenți, prin votul majorității acestora. Hotărârile adunării generale ale asociației sunt obligatorii de la data afișării la loc vizibil, inclusiv pentru cei</p>

Art. 25 alin. 4 din Legea nr. 230/2007 prevede că hotărârile adunării generale se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

Art. 26 din Legea nr. 230/2007 prevede că dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului și acordului de asociere, proprietarii pot contesta în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia.

care nu au participat.

Art. 49 lit. e) face următoarea completare: un membru al asociației poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează. Copia împuternicirii se atașează la procesul-verbal. Reprezentanții asociației nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale. Hotărârile adunării generale se consemnează numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale ale adunării generale, se semnează de către toți membrii prezenți și de către cenzorul comisiei de cenzori. Se desemnează un secretar al adunării generale prin votul majorității. Procesul-verbal este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, în termen de șapte zile de la data la care a avut loc adunarea generală.

Art. 52 modifică, în sensul că este eliminat termenul de 45 de zile.

VI. Comitetul executiv

Art. 16 din H.G. nr. 1588/2007, prevede că comitetul executiv este format dintr-un număr impar de membri.

Art. 17 din H.G. nr. 1588/2007, stabilește atribuțiile comitetului executiv.

Art. 17 alin. 2 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor.

Art. 17 alin. 3 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că deciziile se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.

Art. 54 modifică, în sensul că numărul membrilor comitetului executiv nu poate să fie mai mare de cinci.

Prin art. 55 sunt completate atribuțiile comitetului executiv, în sensul că: membrii comitetului propun spre aprobare adunării generale proiectul de regulament al condominiului; stabilesc programul de încasări al asociației de proprietari; notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare; ține evidența și răspunde de păstrarea, în bune condiții a arhivei documentelor financiar-contabile ale asociației de proprietari.

Art. 55 alin. 3 completează, în sensul că ședințele comitetului executiv se convoacă pe bază de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin cinci zile înainte de data stabilită pentru ședință.

Art. 55 alin. 4 modifică, în sensul că 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 maxim șapte zile de la data ședinței comitetului executiv.

VII. Președintele asociației

Art. 18 din H.G. nr. 1588/2007: Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv, ales prin voiașă sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.

Se completează prin art. 56, care precizează că președintele ales 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 cazul în care președintele își încetează mandatul înainte de termen, comitetul executiv convoacă, în termen de cinci zile, o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte. În cazul schimbării președintelui, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte, în baza unui proces de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv și de către cenzor, documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau folosință.

Adunarea generală a asociației de proprietari poate decide finanțarea participării președintelui la cursuri de perfecționare acreditate conform legii, referitoare la constituirea, organizarea și funcționarea asociației de proprietari.

Art. 12 A lit. d) din H.G. nr. 1588/2007 menționează că președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestațiile adresate de către proprietarii membri ai asociației, referitoare la modul de calcul al cheltuielilor lunare, în termen de șapte zile.

Se modifică, prin art. 57 lit. c), în sensul că președintele asociației are atribuția de a răspunde sesizărilor și contestațiilor scrise ale proprietarilor din condominiu, în termen de zece zile de la primirea acestora.

Prin art. 57 lit. i) m) n), se precizează că președintele asociației întocmește și actualizează cartea de imobil; afișează programul de încasări, precum și datele de contact ale reprezentanților asociației; afișează hotărârile adunării generale și ale comitetului executiv, în termen de maximum șapte zile de la data la care au avut loc. Președintele este obligat să afișeze, la avizier, lista contractelor asociației de proprietari, încheiate cu furnizorii de utilități publice, cu administratorul și cu personalul angajat sau contractual al asociației.

VIII. Cenzorul/comisia de cenzori

Art. 19 alin. 2 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii.

Art. 59 alin. 2 și art. 60 completează, în sensul că numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci. Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, persoane fizice, trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

Art. 19 alin. 3 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că dacă dintre membrii asociației nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va manda comitetul executiv pentru angajarea unui

Art. 60 alin. 2 completează, în sensul că persoana juridică trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal.

<p>cenzor dinafara asociatiei de proprietari, persoana fizica ori juridica de specialitate. Art. 20 din H.G. nr. 1588/2007 stabileste atributiile cenzorului/comisiei de cenzori.</p>	<p>Art. 61 completeaza atributiile cenzorului/comisiei de cenzori, in sensul ca verifica lunar executia bugetului de venituri si cheltuieli conform documentelor, registrelor si situatiei soldurilor elementelor de activ si pasiv inlocuite de catre administrator, executa controale inopinate, impreuna cu doi membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilitatii si activitatii de casierie si consimneaza rezultatele controalelor in registrul de procese-verbale al asociatiei de proprietari.</p>
---	--

IX. Administrarea condominiilor

<p>Potrivit art. 35 alin. 3 din Legea nr. 230/2007, candidatii pentru functia de administrator de imobile trebuie sa prezinte comitetului executiv al asociatiei de proprietari documentele solicitate, garantiile profesionale si materialele prevazute de lege si trebuie sa nu fi suferit nicio condamnare.</p>	<p>Art. 64 alin. 5 completeaza, in sensul ca persoanele care ocupa functia de administrator de imobile trebuie sa prezinte comitetului executiv al asociatiei de proprietari documentele prevazute de lege, precum si alte documente solicitate, printre care, obligatoriu: a) atestatul; b) cazierul judiciar care sa ateste ca nu a suferit nicio condamnare, prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva, pentru o infractiune de natura economico-financiara.</p>
<p>Art. 35 alin. 1 din Legea nr. 230/2007 prevede ca persoanele fizice atestate pentru functia de administrator de imobile pot incheia contract de administrare cu persoane juridice specializate si autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari ori care au activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract.</p>	<p>Art. 64 alin. 7 completeaza, in sensul ca, in vederea indeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligatia obtinerii atestatului, in conditiile legii, pentru toti angajatii acestora care presteaza activitatea de administrare a condominiilor.</p>
<p>Art. 36 din Legea nr. 230/2007 stabileste atributiile administratorului.</p>	<p>Art. 66 si art. 67 completeaza, in sensul ca administratorul are obligatia procesarii tuturor datelor, documentelor si informatiilor privind continutul si respectarea contractului de administrare, precum si a acordului de plata in rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestatiilor convenite, la solicitarea oricarui proprietar; administratorul este obligat sa foloseasca pentru platile curente si pentru incasari contul curent al asociatiei. In acest cont sunt varsate, in termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite in numele sau in contul asociatiei. Administratorul poate pastra in casierie numerar, in limita unui plafon lunar de 1000 lei.</p>
<p>Potrivit art. 25 din H.G. nr. 1588/2007, cotele de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari vor fi achitate de acestia, dupa caz, in termen de</p>	<p>Art. 66 lit. m modifica, in sensul ca administratorul calculeaza, intocmeste, supune verificarii cenzorilor/comisiei de cenzori,</p>

maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată. Administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi.	supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere în termen de maximum cinci zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii.
---	---

X. Atestatul

Art. 58 alin. 3 și 4 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că atestatul de administrator de imobil se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României. Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.	Art. 64 alin. 9, 10 și 11 modifică, în sensul că atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator. Atestatul este valabil patru ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.
Art. 58 alin. 1 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.	Art. 10 alin. 6 completează, în sensul că atestatul se emite în baza următoarelor documente: a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrare de condominii; b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară; c) cazierul fiscal.

XI. Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari

N-a existat prevederea.	Art. nou, art. 70 alin. 2, care stipulează că lista privind veniturile obținute de către asociația de proprietari se afișează semestrial, într-un raport afișat la avizierul asociației, și se evidențiază în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari.
Art. 24 alin. 5 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că fondul de reparații va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale.	Art. 71 alin. 3 completează, în sensul că sumele încasate privind fondul de reparații se depun în contul asociației, iar pentru încasarea acestui fond se eliberează chitanță nominală separată.
Art. 24 alin. 1 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că fondul de rulment se constituie ca plată anticipată a cotei ce-i revine fiecărui proprietar, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata samelor afișate pe lista de plată.	Se completează, cu art. 72 alin. 2, care stipulează că fondul de rulment se depune în contul asociației de proprietari.
Potrivit art. 25 alin. 1 din H.G. nr. 1588/2007, cotele de contribuție ale asociației de proprietari vor fi achitate de către proprietari, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată (...)	Art. 77 alin. 2 modifică, în sensul că termenul de plată a cotelor de contribuție este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării.
Art. 50 alin. 1 din H.G. nr. 1588/2007 prevede că	Art. 78 alin. 2 modifică, în sensul că asociația

<p>asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 zile de la termenul stabilit.</p> <p>Potrivit art. 51 din Legea nr. 230/2007, asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar asupra apartamentului, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației.</p>	<p>de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile, de la termenul scadent, respectiv 90 de zile de la afișarea listei, informând membrii asociației, prin avizier.</p> <p>Art. 80 completează, în sensul că asociația de proprietari are ipotecă legală asupra apartamentului și altor spații individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației. Privilegiul vizează doar bunurile mobile situate în imobilul în care există sume datorate. Ipoteca imobiliară se înscrie în cartea funciară la cererea președintelui, pe baza documentelor financiar-contabile. Președintele asociației are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlu de restanță a fost plătită de către proprietari. Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca imobiliară legală și privilegiul imobiliar sunt scutite de tarif sau taxă de timbru.</p>
<p>XII. Contravenții și sancțiuni</p>	
<p>Potrivit art. 56 alin. 2 din H.G. nr. 1588/2007, contravențiile se sancționează cu sume cuprinse între 200 și 5000 lei.</p>	<p>Art. 102 alin. 2 modifică, în sensul că sancțiunea contravențiilor se face cu sume cuprinse între 200 și 10.000 lei.</p>
<p>NOTĂ: Ca o noutate, este instituit Regulamentul condominiului, un document scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului, normele de conduită și buna vecinătate dintre proprietari. Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele comitetului executiv sau de către comitetul executiv, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii, tuturor proprietarilor, în termen de șapte zile de la adoptare. Acesta trebuie adoptat de către proprietarii din imobil, în cel mult 12 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018.</p>	