



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
MUNICIPIUL PAȘCANI

Str. Ștefan cel Mare, nr.16, cod: 705200

Telefon: 0232-762300

e-mail: office@primariapascani.ro

Nr. 3823 / 23.02.2021

Ex.1

PRIMAR,
Marius Nicolae Pintilie



OBLIGATIILE PROPRIETARILOR DIN CONDOMINIU

In conformitate cu prevederile Legii 196/2018

În condominii, locuințele și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință se supun prevederilor Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Potrivit actului normativ sus menționat, proprietarii acestor unități de proprietate imobiliară au următoarele **obligatii**:

- Să mențină proprietatea individuală, locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială;
- Să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu;
- Să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu;
- Să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate, pentru realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, 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 respectiva proprietate individuală. Accesul se va realiza cu un preaviz motivat scris de 5 zile, emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, excepție făcând cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore. Nepermiterea accesului în acest caz face ca proprietarul să răspundă civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii;
- Să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit

prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor;

- Să plătească cotele de întreținere, inclusiv în cazul închirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitație, precum și în cazul unor contracte de comodat pentru spațiile din condominiu, proprietarii recuperând de la beneficiarii dreptului de folosință a spațiilor respective contravaloarea acestora, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere/constituire/comodat;
- Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună;
- Pentru orice modificare a proprietatii individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, proprietarii sunt obligați să informeze asociația de proprietari și organul fiscal local, în termen de 30 de zile de la încheierea lucrărilor, și să depună la presedintele asociației fotocopii după actele de autorizare, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și planurile din proiectul tehnic;
- În cazul schimbării destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, proprietarii sunt obligați să obțină avizul scris al comitetului executiv, precum și acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării. Odată cu acest acord, proprietarii direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării și proprietarul care solicită acordul pentru schimbarea unității de proprietate imobiliară, semnează și o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane în funcție de care vor fi calculate cheltuielile pe număr de persoane;
- În cazul proprietarilor membri ai asociației de proprietari există obligația de a aproba un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune, precum și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment pentru acoperirea cheltuielilor curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice.
- Să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței. Notificarea se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.
- La înstrăinarea locuințelor sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință proprietarii sunt obligați ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice. Să transmită către dobânditor orice documente pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată.

În scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin proprietarilor asupra proprietatii comune, în cazul condominiilor, se constituie asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor Legii 196/2018.

**Viceprimar,
Cristian Ratoai**

Intocmit,
Insp. Mihaela Cojocariu
..... / 22.02.2021