

PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI

FLOREȘTI, 407280, Str. Avram Iancu nr. 170

tel. +40264-265101; fax. +40264-265002

email: primaria@floresticluj.ro

Nesecret

Exemplar unic

nr. 21821/1 din 08.02.2023

- Compartiment Situații de Urgență -

Se transmite pe email

Aprob,

**PREȘEDINTELE COMITETULUI LOCAL
PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ**

Primar, Bogdan Nicolae PIVARIU



INFORMARE GENERALĂ

a

**POPULAȚIEI, PROPRIETARILOR DE LOCUINȚE MULTIETAJATE,
MEMBRILOR ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

**PREȘEDINȚILOR ȘI ADMINISTRATORILOR ASOCIAȚIILOR DE
PROPRIETARI
DE PE RAZA UAT FLOREȘTI**

I. Luând în considerare sesizările și/sau petițiile cetățenilor, adresate administrației locale în domeniul situațiilor de urgență, pentru prevenirea unor situații de risc și/sau evenimente ce pot produce cu precădere pagube umane, materiale și financiare cu impact major asupra populației și derulării în condiții de normalitate în ce privește conviețuirea socială în societatea actuală, vă facem cunoscute următoarele aspecte generale, prevăzute de legislația în vigoare în domeniul apărării împotriva incendiilor, în privința respectării procedurilor privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari dar și a obligațiilor de informare, documentare, însușire în avans și punere în practică a unor reglementări și normative, atunci când, mai multe familii locuiesc în spații construite supraetajat, organizate în asociații fiind proprietari de imobile ce folosesc în comun spațiile acestora.

I. A. Informații și reglementări privind, BLOCAREA CĂILOR DE ACCES

Având la bază **Legii nr. 307/ 2006**, privind apărarea împotriva incendiilor, și în conformitate cu prevederile din **Ordinul M.A.I. nr. 163/ 2007**, pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor din secțiunea a 3-a, privind *Măsurile generale de prevenire a incendiilor la exploatarea căilor de evacuare*, respectiv **art. 107, lit. b)**, este obligatorie „*păstrarea căilor de evacuare libere și în stare de utilizare în parametrii la care au fost proiectate și realizate*”,

în acest sens vă comunicăm că sunt reglementări stipulate și prevăzute în legislația actualizată privind înființarea, organizarea, funcționarea și competențele conducerii Asociațiilor de Proprietari, acestea fiind stabilite prin:

- a) **Legea locuinței nr. 114/ 1996**, republicată;
- b) **Legea nr. 196/ 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor** respectiv **art. 36, art. 38, 40 și art. 66 lit. p)**;

- c) **Ordin nr. 1058 din 11 februarie 2019**, privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, **respectarea prevederilor art. 11, art. 13, art. 17 din conținutul cadru al regulamentului condominiului (anexa nr. 2)**;

Luând în considerare cele menționate mai sus, vă rugăm să luați măsurile care se impun de informare a locatarilor/ proprietarilor privind modul de utilizare a spațiilor comune, precum și obligațiile privind respectarea măsurilor generale de prevenire și stingere a incendiilor de către toți membrii asociațiilor de proprietari, respectiv care sunt consecințele blocării spațiilor comune cu diferite obiecte și materiale care pot pune în pericol evacuarea persoanelor și bunurilor, accesul și intervenția în cazuri concrete de stingere a acestora.

Dacă după comunicările în scris și avertismentele transmise de dumneavoastră în calitate de președinți ai asociațiilor de proprietari și/sau administratori locatarilor blocurilor/ spațiilor, proprietari de drept nu se conformează în termenul legal stabilit și parcurs de la data comunicării, se poate sesiza/ solicita intervenția forțelor specializate ale pompierilor și aplica sancțiunea contravențională de către angajații Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Avram Iancu” Cluj în temeiul **art. 108 din Constituția României**, republicată și prevăzut de **art. 45 alin. (3) din Legea nr. 307/ 2006** privind apărarea împotriva incendiilor.

Constituie contravenții și se sancționează faptele prevăzute de lege la **art. 44, pct. IV lit. e)**, în conformitate cu prevederile **Hotărârii de Guvern nr. 537 din 6 iunie 2007** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor.

Conform **Legii nr. 196/2018**, constituie contravenție și sunt sancționate faptele prevăzute de **art. 102 alin. (1) lit. b), c) și i) alin. (2) lit. d)**.

Conform **Legii nr. 196/2018**, sancțiunile ce pot fi aplicate de către primari sau de împuterniciții acestora sau de către angajații Direcției de Poliție Locală în cazul faptelor prevăzute de **art. 102, la alin. (1) lit. a) - e), i) - m) și o) - s)**;

NOTĂ: Am atașat model de INFORMARE GENERALĂ către cetățeni în **Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2**, «Extras din **Legea nr. 196 din 2018** privind înființarea, organizarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor»

II. Informații și reglementări privind,

- A. OBLIGATIVITATEA CURĂȚĂRII COȘURILOR DE EVACUARE A FUMULUI,**
- B. CONSTATARE CONTRAVENȚII și APLICARE SANCTIUNI;**
- C. CONSTRUIREA, VERIFICAREA, AUTORIZAREA, CERTIFICAREA ȘI DECLARAREA UNOR LUCRĂRI**

Având în vedere situația reieșită din statistică la nivel județean, a frecvenței incendiilor produse la gospodăriile cetățenilor ce dețin construcții, instalații și amenajări specifice cu degajare de căldură, incendii generate cu precădere de neîntreținerea corespunzătoare a coșurilor de evacuare a fumului, indiferent de natura acestora, vă facem cunoscut că, potrivit legislației în domeniul situațiilor de urgență, cetățenii au obligația de a solicita verificarea și curățarea acestora periodic în cadrul locuințelor dumneavoastră, de către persoane fizice autorizate ce dețin Certificate de absolvire a cursurilor de formare profesională, ocupația „COȘAR”. Detalii mai jos.

II. A. OBLIGATIVITATEA CURĂȚĂRII COȘURILOR DE EVACUARE A FUMULUI

Menționez că legislația aferentă prevede următoarele:

- la **Capitolul 4 art. 85** din Ordinul M.A.I. nr. 163/2007 – *Norme generale de apărare împotriva incendiilor*, specifică că „**exploatarea construcțiilor, instalațiilor și amenajările cu verificarea, repararea, izolarea termică și curățarea periodică a coșurilor de evacuare a fumului sunt obligatorii**”;

II. B. CONSTATARE CONTRAVENȚII și APLICARE SANCTIUNI

- la **art. 1 alin. (2) lit. i) din H.G.R. nr. 537/2007** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor – „**Constituie**

contravenții la normele de prevenire și stingere a incendiilor următoarele fapte și se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1.000 lei, neexecutarea verificării, reparării și curățării periodice, cel puțin o dată pe an, a coșurilor pentru evacuarea fumului, precum și nerealizarea elementelor de izolare termică a acestora”.

- **pentru respectarea legislației în vigoare primarii pot constata contravențiile și aplica sancțiunile conform prevederilor art. 3 pct. (2) din H.G.R. nr. 537/2007 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele de prevenire și stingere a incendiilor.**

„Extras din H.G.R. nr. 537/2007”

Art. 3. -

(2) Primarii pot constata contravențiile și aplica sancțiunile pentru faptele prevăzute la:

- art. 1 alin. (1) lit. a)-e) și lit. g);
- art. 1. alin. (2) lit. a), b), f), h), i), art. 1 alin. (3) lit. g)-m), s) și t);
- art. 1 alin. (4) lit. l);
- art. alin. (5) lit. e).

Art. 1. - Constituie contravenții la normele de prevenire și stingere a incendiilor următoarele fapte și se sancționează după cum urmează:

Prevederi, constatare contravenții și aplicare sancțiuni - art. 1 alin. (1) lit. a)-e) și lit. g);

(1) cu amendă de la 100 lei la 500 lei

- a)** exploatarea instalațiilor, echipamentelor și aparatelor electrice în condiții în care se generează supracurenți sau suprasolicitări din cauza racordării unor consumatori care depășesc puterea nominală a circuitelor, existenței contactelor imperfecte la conexiuni și legături, străpungerii ori lipsei izolației la îmbinări sau la capetele conductoarelor;
- b)** folosirea mijloacelor de iluminat electric, cum sunt lanternele, proiectoarele, lămpile de control și altele asemenea, defecte ori neprotejate corespunzător, precum și a mijloacelor de iluminat cu flacără, cum sunt felinarele, lămpile, lumânările, facilele, chibriturile, brichetele și altele asemenea, în locuri care prezintă pericol de incendiu sau explozie stabilite și marcate ca atare;
- c)** nesupravegherea copiilor de către persoanele în grija cărora se află aceștia, dacă prin aceasta s-a cauzat producerea de incendii;
- d)** depozitarea cenușii fierbinți sau a jăriticului în alte locuri decât cele special amenajate, precum și neluarea măsurilor pentru stingerea acestora în condiții de vânt;
- e)** păstrarea în locuințe a carburanților sau a altor lichide inflamabile în cantități mai mari decât cele admise prin reglementările tehnice, în ambalaje neconforme ori neetanșe, în locuri neventilate sau neprotejate față de sursele de căldură ori față de razele solare;
- g)** neasigurarea măsurilor corespunzătoare de apărare împotriva incendiilor în timpul în care activitatea normală este întreruptă;

Prevederi, constatare contravenții și aplicare sancțiuni - art. 1 alin. (2) lit. a), b), f), h) și i);

(2) cu amendă de la 500 lei la 1.000 lei

- a)** exploatarea instalațiilor și sistemelor de captare și scurgere la pământ a descărcărilor electrice atmosferice, în alte condiții decât cele prevăzute în reglementările tehnice;
- b)** folosirea sobelor și a altor mijloace de încălzire cu defectiuni, improvizatii sau în condiții care nu asigură protecția la foc, potrivit reglementărilor tehnice, față de materialele și substanțele combustibile din spațiul în care sunt utilizate;
- f)** neparticiparea salariaților la exerciții sau la aplicații tactice de apărare împotriva incendiilor, organizate potrivit dispozițiilor legale;
- h)** folosirea autovehiculelor de transport sau a mașinilor și utilajelor agricole fără dispozitive ori site parascânteii, în situațiile în care reglementările tehnice prevăd aceasta;
- i)** neexecutarea verificării, reparării și curățării periodice, cel puțin o dată pe an, a coșurilor pentru evacuarea fumului, precum și nerealizarea elementelor de izolare termică a acestora;

Prevederi constatare contravenții și aplicare sancțiuni - art. 1 alin. (3) lit. g)-m), s) și t);
(3) cu amendă de la 1.000 lei la 2.500 lei

- g) păstrarea sau depozitarea produselor și substanțelor cu pericol de autoaprindere fără luarea măsurilor de control și de împiedicare a fenomenului de autoîncălzire ori de aprindere spontană;
- h) depozitarea, amplasarea, păstrarea produselor, materialelor și substanțelor combustibile sau inflamabile în apropierea surselor de căldură, fără a se asigura măsurile de protecție necesare evitării aprinderii acestora;
- i) nestabilirea și nemarcarea de către persoanele în drept a locurilor în care sunt interzise utilizarea focului deschis, efectuarea lucrărilor de sudare, tăiere, lipire sau a altor asemenea operațiuni cu pericol de incendiu;
- j) nedelimitarea, nemarcarea și nedotarea locurilor special amenajate pentru fumat, în condițiile legii;
- k) depozitarea produselor și substanțelor cu pericol de incendiu în poduri, subsoluri, garaje sau case ale scărilor din construcții civile;
- l) blocarea sau neîntreținerea în bune condiții a drumurilor, a platformelor și a căilor speciale de acces pentru autospeciale, utilaje și alte mijloace, precum și pentru personalul de intervenție în caz de incendiu;
- m) blocarea accesului la instalațiile, echipamentele, mijloacele și accesoriile de stingere a incendiilor;
- s) amenajarea locurilor pentru utilizarea focului deschis în condiții și la distanțe care favorizează propagarea focului la construcții, depozite, culturi agricole, păduri, plantații și alte vecinătăți;
- t) reducerea dimensiunilor căilor de evacuare, încuierea ori blocarea ușilor sau a altor căi destinate evacuării ori nefuncționarea iluminatului de siguranță;

Prevederi constatare contravenției și aplicare sancțiuni - art. 1 alin. (4) lit. l):

(4) cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei

- l) nerespectarea distanțelor de securitate la incendiu ori neasigurarea unor măsuri alternative la amplasarea depozitelor de furaje și plante tehnice, pentru a împiedica propagarea incendiilor la vecinătăți;

Prevederi constatare contravenției și aplicare sancțiuni - art. 1 alin. (5) lit. e)

(5) cu amendă de la 5.000 la 10.000 lei:

- e) împiedicarea în orice mod a personalului serviciilor profesioniste, voluntare sau private pentru situații de urgență să își exercite drepturile și obligațiile legale în domeniul apărării împotriva incendiilor.

III. B. CONSTRUIREA, VERIFICAREA, AUTORIZAREA, CERTIFICAREA ȘI DECLARAREA UNOR LUCRĂRI

În contextul celor sesizate de cetățeni privind construirea, verificarea, autorizarea, certificarea și declararea unor lucrări ce fac obiectul unor situații de urgență și pot pune în pericol pe ceilalți cetățeni vă aduc la cunoștință că, legislația și normativele în vigoare ce reglementează managementul situațiile de urgență respectiv apărarea împotriva incendiilor, prevăd următoarele:

<<Extras din Legea nr. 307 din 12.07.2006 republicată în Monitorul Oficial nr. 297 din 17.04.2019 cu completările ulterioare>>

Art. 20 Persoanele fizice, asociațiile familiale sau persoanele juridice care dețin părți din același imobil trebuie să colaboreze pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin din prezenta lege (Legea nr. 307/2006 republicată), în vederea asigurării măsurilor de apărare împotriva incendiilor pentru întregul imobil.

Art. 21 Utilizatorul are următoarele obligații principale:

- a) să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de administrator, conducătorul instituției, proprietar, producător sau importator, după caz;

<<Extras din Legea nr. 481/2004 republicată în temeiul art. II din Legea nr. 212/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 481/2004 privind protecția civilă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 457 din 26 mai 2006, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 554 din 22.07.2008 cu modificările și completările ulterioare>>

Art. 29 pct. f) nesolicitarea avizelor, a acordurilor sau a autorizațiilor privind protecția civilă ori neîndeplinirea măsurilor și a condițiilor prevăzute în acestea;

Referitor la reglementările privind construcția coșurilor de fum în condominii, case private, sobe fără coș de fum pentru evacuarea fumului, este necesar să se cunoască în avans reglementările care consacră în mod specific obligațiile legale pentru cei care cumpără orice altă sobă, șemineu sau aparat de încălzire care are nevoie de o evacuare de fum.

Astfel, **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare prevede la art. 11 prevede ce tipuri de lucrări se pot executa fără autorizație de construire și care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora conform proiectului de construire.

Din acest motiv cunoașterea legislației privind evacuarea fumului înseamnă, de asemenea, cunoașterea diferitelor posibilități de instalare a coșului de fum, a obligațiilor de evacuare a fumului, a tipului de locuință în care acesta poate fi instalat și în cazul în care nu, și din nou, înseamnă cunoașterea condițiilor în care nu există o locuință privată, ci a unor structuri sau condominii cu mai multe familii, în care reglementarea acestora se aplică mai presus de toate celelalte dispoziții.

Reglementările de specialitate în vigoare interzic utilizarea de produse pentru construcții fără certificarea și declararea, în condițiile legii, a performanței, respectiv a conformității acestora. **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, republicată, stabilește și amenzi pentru cazurile în care în proiecte s-au prevăzut, respectiv în execuție s-au utilizat produse necertificate. Materialele sau sistemele de produse utilizate la construirea coșurilor de fum noi sau la reabilitarea celor vechi, neconforme, se supun acestor prevederi legale (art. 33, IV lit. b). Certificarea calității produselor, materialelor și echipamentelor este prevăzută de legea mai sus menționată conform art. 11, art. 17, art. 23 lit. f), art. 40 pct. 5.

Coșurile de fum, chiar și în soluția cea mai simplă, sunt subansamble de construcții sau chiar construcții, după caz, complexe prin procesele termice și gazodinamice, care le caracterizează, fiind supuse la solicitări de natură fizică și chimică foarte intense, cum sunt variațiile mari de temperatură, șocurile termice cauzate de aprinderea depunerilor de funingine și gudron, soldate cu temperaturi ce pot depăși chiar și 1000°C. Condensatul format în coș are caracter acid, puternic coroziv. Pe timp de iarnă, structura coșului de fum este solicitată și la îngheț dezgheț. De asemeni, coșurile de fum trebuie să reziste la solicitările date de vânt și cutremure. Prin urmare, pentru a avea o stare tehnică și o funcționalitate corespunzătoare, pentru a nu se deteriora și distruge în timp, aceste elemente de construcții trebuie să satisfacă următoarele cerințe principale:

- rezistență la temperaturi ridicate și la șocuri termice;
- izolare termică corespunzătoare;
- etanșeitate la umiditate și la gaze de ardere;
- rezistență la condensatul acid;
- rezistență și stabilitate mecanică.

Coșurile de fum defecte sau necurățate reprezintă, conform statisticilor publicate de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, cauza a circa 15% din totalul incendiilor produse anual în țara noastră, fiind totodată principala cauză a incendiilor, cu un procent de circa 35%, ce au loc la locuințe. De asemenea, coșurile de fum neetanșe sunt la originea numeroaselor cazuri de intoxicații cu monoxid de carbon.

Astfel trebuie respectate standardele de construire a instalațiilor de evacuare a fumului (vezi Standard UNI 10683), cu precădere în privința: evacuării gazelor arse, caracteristicile acestora, a distanțelor de securitate și măsurilor de evacuare a fumului.

Se are în vedere necesitatea depunerii DIA (Declarație de Inițiere a Activităților la localitatea de reședință).

Având în vedere situația creată vă fac cunoscut și următoarele aspecte procedurale legale de care trebuie ținut cont și respectate în privința demersurilor de urmat în vederea soluționării unor neconformități semnalate de proprietarii de imobile în construcții colective supraetajate, membrii tuturor asociațiilor de proprietari din raza UAT Florești, organizați, coordonați și administrați în cadrul asociațiilor de proprietari cu personalitate juridică, conform prevederilor **Legii nr. 196 din 2018** privind înființarea, organizarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (*Publicată în Monitorul Oficial cu numărul 660 din data de 30 iulie 2018*). Vezi anexa nr. 2 atașată.

NOTĂ:

Materialul informativ atașat cu titlul **INFORMARE GENERALĂ** se va publica pe site-ul oficial al primăriei, astfel:

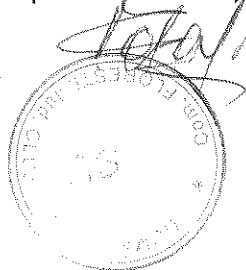
- Titlul – **INFO CETĂȚENI respectiv la ANUNȚURI**
- Secțiunea – **„Compartiment Situații de Urgență”**
- Rubrica – **„Informații de interes public”**
- Cu titlul – **„CONTRAVENȚII ȘI SANȚIUNI APLICATE PRIVIND CURĂȚAREA COȘURILOR DE FUM ȘI BLOCAREA CĂILOR DE ACCES”**

Elaborat,

Ref. super. Vasile COȚOFREI

Inspector de Protecție Civilă

Compartiment Situații de Urgență



**ÎN ATENȚIA
TUTUROR LOCATARILOR, PROPRIETARILOR,
MEMBRILOR ASOCIAȚIEI**

În baza Legii nr. 307/ 2006, privind apărarea împotriva incendiilor, și în conformitate cu prevederile Ordinul M.A.I. nr. 163/ 2007, pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, vă facem cunoscute următoarele:

Art. 107, lit. b)

„păstrarea căilor de evacuare libere și în stare de utilizare în parametrii la care au fost proiectate și realizate”

Art. 110 ESTE INTERZISĂ BLOCAREA CĂILOR DE ACCES

alin. (1) „se interzice blocarea căilor de acces, de evacuare și de intervenție cu materiale care reduc lățimea și înălțimea liberă de circulație stabilită ori care prezintă pericol de incendiu sau explozie, precum și efectuarea de modificări la acestea, prin care se înrăutățește situația inițială”

alin. (2) „în casele scărilor, pe coridoare sau pe alte căi de evacuare ale clădirilor se interzice amenajarea boxelor ori locurilor de lucru, depozitarea materialelor, mobilierului sau obiectelor, ..., care ar putea împiedica evacuarea persoanelor și bunurilor, precum și accesul personalului de intervenție”

Prin urmare, nu se permite depozitarea pe căile de evacuare a obiectelor care diminuează gabaritul acestora sau care pot afecta evacuarea **PERSOANELOR ȘI BUNURILOR** dar și **ACCESUL/ INTERVENȚIA FORȚELOR PROFESIONISTE Private/ Voluntare și/sau SPECIALIZATE ALE I.S.U. „Avram Iancu” jud. Cluj.**

**SE VOR APLICA SANȚIUNI CONTRAVENȚIONALE ÎN CAZ DE
NERESPECTARE A REGULILOR ȘI MĂSURILOR PRIVIND APĂRAREA
ÎMPOTRIVA INCENDIILOR**

TERMEN DE ELIBERARE A SPAȚIILOR COMUNE: _____

PREȘEDINTELE ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI
L.S.

ÎNTOCMIT, ADMINISTRATOR
L.S.

Stampilă
Data _____

<<Extras din **Legea nr. 196 din 2018** privind înființarea, organizarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor>>

De văzut:

ORDIN nr. 1058 din 11 februarie 2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului (*publicat în Monitorul Oficial cu numărul 149 din data de 25 februarie 2019*).

SECȚIUNEA 2: Dispoziții generale

Art. 4

(1) În condominii, unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca **entități individuale**.

SECȚIUNEA 3: Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari

Art. 10

(1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la alin. (1), asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

CAPITOLUL II: Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

SECȚIUNEA 1: Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari

Art. 11

(1) **Asociația de proprietari este forma juridică** de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

Art. 15

(1) **Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari.** Totodată, se hotărăște și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(3) În cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, care cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) denumirea, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- c) structura veniturilor și a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- d) membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică și modul de funcționare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari, conform legii;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) modalitatea de soluționare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală al președintelui sau al unui membru al comitetului executiv;
- i) asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

(4) Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, ale adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/ comisiei de cenzori și administratorului de condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 17

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

SECȚIUNEA 2: Regulamentul condominiului

Art. 22

(1) Proprietarii din condominii trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului.

(2) Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiu și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Art. 29

(1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

(2) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să **prejudicieze interesele proprietarilor,** aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevăzute la **art. 10** sau, după caz, poate solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/ deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.

(3) Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/ vătămat într-un drept al său din cauza **neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/ comisia de cenzori sau de către administrator** se poate adresa în scris compartimentelor prevăzute la **art. 10** sau, după caz, instanțelor judecătorești.

SECȚIUNEA 2: Obligațiile proprietarilor din condominii

Art. 30

(1) Proprietarii din condominii au obligația 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.

SECȚIUNEA 2: Obligațiile proprietarilor din condominii

Art. 30

(1) Proprietarii din condominii au obligația 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.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) 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.

(3) În condițiile prezentei legi și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chirieș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

(4) În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația 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.

(5) 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, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

(6) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locatar și locatar, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locatar, de obligațiile sale față de asociația de proprietari sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în prezenta lege.

Art. 31

(1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în 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. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(2) În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile alin. (1), acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

(3) Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) sunt despăgubiți de către asociația de proprietari, din fondul de reparații.

(4) În cazul în care prejudiciul este cauzat de către executantul lucrărilor de intervenție, persoană fizică/juridică, despăgubirea va fi recuperată de la acesta, în condițiile legii.

(5) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune, efectuate în baza alin. (1), se execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate printr-un acord semnat de către proprietar și asociația de proprietari.

(6) În situația în care, pe parcursul executării lucrărilor de intervenție în baza prevederilor alin. (1), se afectează în orice mod proprietatea individuală, cheltuielile necesare pentru aducerea la starea tehnică inițială a acestora se suportă în condițiile alin. (3) și/sau (4), după caz.

SECȚIUNEA 3: Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune

Art. 34

(2) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu **respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcții** de către autoritatea administrației publice competente, fără a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale, precum și buna funcționare a instalațiilor aferente acestora.

Art. 36 Schimbarea destinației proprietății comune este permisă cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- 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.

Art. 37

(5) Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic.

(6) Modificarea instalațiilor interioare ale condominiului aflate în proprietate comună se realizează numai în condițiile legii, pe baza unui referat tehnic de specialitate, emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective și a autorizației de construire. Pe baza referatului tehnic, adunarea generală hotărăște, cu votul majorității a două treimi din numărul membrilor asociației, asupra necesității și oportunității efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.

(7) În cazul în care unul sau mai mulți proprietari din condominiu doresc modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietăților individuale, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic,

comitetul executiv al asociației de proprietari, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, decide asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.

Art. 39 Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, precum și amplasarea de mijloace publicitare pe fațada și/sau pe terasa/ învelitoare a imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea se fac numai cu acordul a două treimi din proprietarii membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați și pe baza autorizației de construire, cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 41 Anterior modificărilor constructive în cadrul proprietăților individuale, proprietarii obțin avizele și autorizațiile așa cum sunt reglementate de legislația în vigoare și au obligația să nu pună în pericol integritatea structurală a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și sănătatea populației, conform legislației în vigoare.

Art. 55

(1) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale;

Art. 66

(1) Administratorul are, în principal, următoarele atribuții:

a) administrează imobilul, propune și supraveghează lucrări având ca scop conservarea și întreținerea acestuia;

b) supraveghează atât lucrările care privesc administrarea, cât și personalul angajat;

c) în caz de urgență, cu acordul comitetului executiv, inițiază executarea tuturor lucrărilor necesare protejării imobilului;

e) execută dispozițiile prevăzute în hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu prezenta lege, regulamentul condominiului și conform contractului de administrare;

j) asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

p) asigură, prin controale periodice, **respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune**, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/ comitetului executiv neregulile identificate;

q) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu legea.

Întocmit,

Compartiment Situații de Urgență

Ref. sup. COȚOFREI Vasile

Inspector de Protecție Civilă

