



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

Manualul LOCATARULUI de la bloc

Legislația specifică:

1. **Legea nr. 230/2007**- Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
2. **H.G. nr. 1.588/2007** - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

1. Drepturile si obligatiile membrilor Asociației de proprietari

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

Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial într-un raport afișat la avizierul asociației de proprietari.

Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

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 sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Alte drepturi ale proprietarilor

1) Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces la orice document al acesteia.

2) Proprietarul are dreptul să folosească partile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite, să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

3) Proprietarii au dreptul să primească la cerere explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației, și să o conteste la prezidențele asociației, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Prezidențele este obligat să răspundă în termen de maxim 7 zile de la data înregistrării contestației.

4) Orice proprietar nemulțumit de o hotărâre a adunării generale, poate ataca în justiție acea hotărâre, după ce această hotărâre i-a fost comunicată, în condițiile legii. Acțiunea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.



Alte obligații ale proprietarilor spațiilor cu destinație de locuință și ai spațiilor cu altă destinație:

1) În termen de 30 zile de la data dobândirii proprietății, noii proprietari au obligația să depună în copie la Asociație, actul de proprietate al spațiului dobândit; de asemenea, au obligația să depună, ori de câte ori intervin modificări, declarația cu privire la numărul de persoane care locuiesc în spațiu.

2) Să nu modifice instalațiile de distribuție a utilităților care trec prin proprietatea sa, de așa natură încât să prejudicieze ceilalți proprietari/locatari în vreun fel, fără referatul tehnic de specialitate al furnizorului de utilități și fără avizul Comitetului Executiv.

3) Să respecte deciziile Comitetului Executiv al Asociației de Proprietari, în ceea ce privește deținerea animalelor de companie și a orelor de odihnă.

4) Să contribuie la întreținerea și repararea instalațiilor sau a altor elemente care aparțin proprietății individuale și celei comune.

2. Elemente de interes:

Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente

Când un lucru aparține mai multor proprietari, înseamnă că aceștia au asupra lucrului un drept de coproprietate.

Când un imobil este împărțit în mai multe apartamente sau etaje, fiecare aparținând unui proprietar, proprietarul are un drept de proprietate individuală și exclusivă asupra apartamentului sau. Pe lângă acest drept de proprietate individuală, el are și un drept de coproprietate forțată asupra porțiunilor din imobil care prin natura lor sunt de folosință comună.

Astfel, potrivit Codului civil - Părțile comune sunt: terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției (...), fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

necompartimentate, rezervoarele de apă, instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți; alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.

In ceea ce privește stabilirea cotelor-părți, în lipsa unei stipulații contrare existente în titlurile de proprietate, cotele-părți se stabilesc prin raportarea suprafeței utile a fiecărui spațiu locativ la totalul suprafeței utile a spațiilor locative din clădire.

Alte obligatii prevazute de Codul civil:

Obligația de conservare a clădirii. Proprietarul este obligat sa asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea sa se pastreze în stare bună.

Obligația de a permite accesul în spațiile care constituie bunurile principale:

(1) Coproprietarii sunt obligați să permită accesul în spațiile care constituie bunuri principale pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii și întreținerii părților comune.

(2) In această situație, pentru prejudiciile cauzate, ei vor fi despăgubiți de către asociația de proprietari sau, după caz, de către proprietarul în interesul căruia au fost efectuate lucrările.

Regulile aplicabile în cazul distrugerii clădirii. (1) în cazul în care clădirea a fost distrusă în întregime ori într-o proporție mai mare de jumătate din valoarea ei, orice coproprietar poate, în lipsa unei înțelegeri contrare, să solicite vânzarea la licitație publică a terenului și a materialelor de construcție care au rezultat.

(2) în caz de distrugere a unei părți mai mici decât cea prevăzută la alin. (1), coproprietarii vor contribui la refacerea părților comune, proporțional cu cotele-părți. Dacă unul sau mai mulți coproprietari refuză sau nu pot să participe la refacere, ei sunt obligați să cedeze celorlalți coproprietari cotele lor părți din dreptul de proprietate. Prețul se stabilește de părți ori, în caz de neînțelegere, de către instanța judecatorească.

3. Modalitatile pe care un locatar le are la dispozitie pentru a-si apara



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

drepturile atunci cand acestea ii sunt incalcate (de catre asociatie sau de catre vecini)

A. Contestarea costurilor cu încălzirea/ apa caldă de pe lista de întreținere

Modul de calcul al costurilor cu încălzirea/ apa caldă, al restanțelor și penalizărilor este o necunoscută pentru foarte mulți locatari. De regulă, chiar dacă sunt nemulțumiți, oamenii plătesc, puțini fiind cei care fac uz de dreptul legal de a contesta costurile exagerate.

În cazul în care suspectați costuri exagerate cu încălzirea/ apa caldă atribuite pe lista de întreținere, vă recomandăm să urmați următorii pași:

1. Încercați să aveți o discuție amiabilă cu președintele Asociației, pentru a vi se explica modul în care sa realizat împărțirea costurilor cu încălzirea/ apa caldă în cadrul condominiului

2. În cazul în care președintele nu v-a convins, HG 1588/2007 prevede dreptul de a-i adresa în scris o contestație, având grijă ca aceasta să fie înregistrată la biroul președintelui în termen de zece zile de la afișarea listei de plată.

Președintele este obligat să răspundă la contestație în termen de șapte zile: „Proprietarii membri ai asociației, pe langa drepturile si indatoririle prevazute in statutul asociației de proprietari, au si urmatoarele drepturi [...]

d) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociației de proprietari si, eventual, sa o conteste la presedintele asociației de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata. Presedintele asociației de proprietari este obligat sa raspunda la contestatie In termen de 7 zile;”(HG 1588/2007, art.12)

3. Dacă vă loviți de dezinteres sau pur și simplu de refuz din partea lui, nu ezitați să sesizați, tot în scris, Serviciul Asociației de Proprietari, serviciu specializat pentru îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Galați.

Atenție: păstrați numerele de înregistrare, pentru a putea verifica în orice moment în ce stadiu se află sesizarea Dumneavoastră.

După parcurgerea tuturor acestor etape, cu siguranță se va face o analiză amănunțită a modului de calcul al costurilor cu încălzirea, iar dacă vi s-au încasat bani în plus, veți avea dreptul la o regularizare a plăților în luna următoare.



B. Contestarea hotărârilor abuzive ale Adunării Generale a Asociației de Proprietari

Dacă ați fost nedreptățit de Asociația de proprietari printr-o hotărâre ilegală care vizează:

1. Stabilirea unei cote comune procentuale fixe minime (sau chiar nule) de contribuție a apartamentelor deconectate de la sistemul centralizat, la plata agentului termic pentru încălzirea spațiilor comune, cota mai mică decât cea rezultată din raportul dintre suprafața echivalentă termic aferentă spațiilor comune și suprafața echivalentă termic totală

2. Debranșarea totală a condominiului de la sistemul centralizat, în condițiile în care Dumneavoastră doriți să beneficiați în continuare de acest serviciu vital, aveți dreptul să contestați hotărârea în **45 de zile de la adoptarea acesteia**, conform art. 26 din legea 230/2007, care precizează că: "Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia."

În legătură cu acest text de lege, e important de menționat faptul că prin *Decizia Curții Constitutionale nr. 670/2011 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 26 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari* a fost admisă excepția de neconstituționalitate, și s-a constatat că sintagma "de la adoptarea acesteia" este neconstituțională; în consecință, **termenul de 45 de zile se calculează de la comunicarea Hotărârii Adunării Generale, și nu de la adoptarea ei.**

4. Relația proprietar-chiriaș

Obligațiile chiriașului

Potrivit Codului civil, locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune,
- b) să plătească chiria în cuantum și la termenul stabilite prin contract,
- c) să folosească bunul cu prudență și diligență,
- d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

Conform doctrinei, locatarul are urmatoarele obligatii:

a) De a intrebuinta lucrul ca un bun proprietar conform destinatiei sale.

In cazul in care locatarul nu foloseste bunul cu prudenta si diligenta, ci intr-un mod abuziv, locatorul va fi indreptatit sa solicite fie daune-interese, fie rezilierea contractului.

Aceasta solutie opereaza nu numai in cazul schimbarii complete a destinatiei bunului, ci si in cazul unei schimbari partiale a acesteia.

Locatorul are obligatia mentinerii bunului inchiriat in starea corespunzatoare pe tot timpul derularii locatiunii, iar in situatia in care nu este notificat de catre locatar cu privire la aparitia unor reparatii care cad in sarcina sa, locatarul va fi obligat atat la plata de daune-interese, cat si la suportarea oricaror alte cheltuieli.

b) De a plati chiria.

Pretul pentru folosinta lucrului inchiriat consta de regula in bani, dar, spre deosebire de contractul de vanzare-cumparare, acesta poate fi platit si in orice alte bunuri sau prestatii.

Dispozitiile precum stabilirea pretului si modalitatile de plata referitoare la vanzare sunt aplicabile in mod corespunzator si locatiunii.

In caz de neexecutare culpabila a obligatiei de plata a chiriei, locatorul este in drept sa ceara rezilierea judiciara a contractului. Partile pot insa stipula un pact comisoriu in temeiul caruia, in caz de neplata a chiriei la termen, contractul sa fie reziliat de drept, fara notificare si fara cerere de chemare in judecata.

Ca element de noutate, Codul civil prevede caracterul executoriu al contractelor incheiate sub semnatura privata, inregistrate la administratia financiara si al celor incheiate in forma autentica, in sensul ca acestea vor putea fi puse in executare pentru plata chiriei la termenele si in modalitatile stabilite in contract.

c) Obligatia de a restitui lucrul inchiriat la incetarea locatiunii

La incetarea locatiunii, locatarul trebuie sa restituie lucrul in starea in care l-a primit, conform inventarului intocmit, iar daca un astfel de inventar nu a fost intocmit, el trebuie sa predea lucrul in buna stare, fiind prezumat ca l-a primit tot astfel.

In cazul in care locatarul aduce imbunatatiri bunului inchiriat in timpul locatiunii, facand lucrari de sporire a confortului cu acordul locatorului, la incetarea locatiunii, el are dreptul la o despagubire in raport cu valoarea acelor imbunatatiri, daca insa lucrarile au fost facute fara acordul locatorului si la sfarsitul locatiunii



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

acesta declara ca nu doreste sa si le insuseasca, locatarul poate fi obligat sa readuca lucrul in starea initiala si sa despagubeasca pe locator pentru prejudiciul suferit de el ca urmare a modificarilor facute fara acordul sau.

d) Obligatia de a anunta pe locator de orice incercare de uzurpare

Potrivit Codului civil, sub sanctiunea de a suporta daune-interese si cheltuieli de judecata, locatarul este obligat sa anunte pe locator in termen util de orice incercare a tertilor de valorificare a vreunui drept asupra lucrului inchiriat.

Ratiunea acestei prevederi legale este aceea de a determina pe locatar sa puna pe locatorul titular al dreptului de proprietate in situatia de a se putea apara eficient impotriva tertilor care ar tinde la valorificarea vreunui drept asupra lucrului sau.

e) Obligatia de a permite examinarea bunului

Ca element de noutate, Codul civil prevede expres obligatia locatarului de a permite locatorului examinarea bunului inchiriat la intervale rezonabile de timp, in raport cu natura si destinatia bunului, precum si in situatia in care locatorul hotaraste instrainarea sau incheierea unui nou contract de locatiune. Examinarea va trebui sa fie tot timpul justificata.

Obligatiile proprietarului:

- sa predea chirasului locuinta in stare normala de folosinta,
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si de functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei,
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejurimi, pavimente), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scari exterioare),
- sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare si evacuare a deseurilor, etc.).

Daca proprietarul nu-si respecta obligatia de a intretine si de a repara imobilul detinut in proprietate, in urma notificarii scrise a chirasilor, proprietarul va trebui sa treaca la executarea lucrarilor necesare.



GHIDUL LOCATARULUI DE LA BLOC

Proprietarul are obligatia sa raspunda sesizarii chiriasilor in termen de 30 de zile si sa ia masuri de executare a lucrarilor in acelasi termen, in caz contrar, chiriasii vor efectua ei lucrarile, comunicand proprietarului decizia lor. Lucrarile vor fi efectuate in contul proprietarului.

In cladirile de locuit cu mai multe locuinte, proprietarul raspunde de asigurarea conditiilor de functionare normala a locuintei aflate in proprietate exclusiva si a spatiilor aflate in proprietate indiviza.

Toti proprietarii de locuinte vor suporta cheltuielile de intretinere a partilor aflate in coproprietate fortata, nefiind relevanta "imprejurarea ca unele apartamente se afla la subsol, la parter sau la primul etaj", aceasta nedispensându-i pe coproprietari de obligatia de a contribui la plata cheltuielilor.



INFORMEAZĂ-TE CORECT!

ÎNTR-O COMUNITATE SĂNĂTOASĂ, CETĂTENII SE
INFORMEAZĂ CU PRIVIRE LA PROBLEMELE CARE ÎI AFECTEAZĂ



GEORGE CĂTĂLIN STÂNGĂ
CONSILIER JUDEȚEAN PNL
INIȚIATOR CAMPANIE DE INFORMARE

WWW.ALERTEGALATI.RO
WWW.STANGAGEORGE.RO
WWW.FACEBOOK.COM/GEORGE.C.STANGA