

Activitatea de administrare a cladirilor se asigura de un administrator, persoana fizica atestata si angajata cu contract individual de munca sau cu conventie civila, ori persoana juridica specializata, cu care se incheie un contract de administrare, in functie de hotararea adunarii generale a proprietarilor. Administratorul trebuie sa prezinte garantii morale si garantii materiale stabilite in conditiile legii, sa aiba capacitate profesionala, sa fie bun gospodar si sa nu aiba cazier.

Administratorul, persoana fizica sau juridica, asigura managementului financiar al asociatiei de proprietari prin:

- gestiunea bunurilor si fondurilor banesti;
- intocmirea listelor lunare de plata;
- incasarea, in locuri specifice, a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociatiei de proprietari;
- efectuarea platilor si incasarii veniturilor;
- sesizarea comitetului executiv in vederea somarii restantierilor si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor, cu penalizarile aferente;
- calcularea si incasarea penalizarilor conform sistemului aprobat de adunarea generala;
- actualizarea, daca este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- intocmirea si pastrarea evidentelor contabile si a registrelor asociatiei de proprietari specifice managementului financiar;
- prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori a rapoartelor sau a documentelor necesare unor verificari financiar-contabile a asociatiei de proprietari;
- verificarea sau avizarea, daca este cazul, a indexului contoarelor de retea aferente mai multor asociatii de proprietari;
- controlul facturarii corecte a consumurilor in functie de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, daca acestea exista, conform prevederilor legale, si in functie de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu exista contorizare la nivel de asociatie de proprietari; Daca toti proprietarii sunt abonati individuali ai furnizorilor de servicii, administratorul nu raspunde de modul de facturare a consumurilor sau de achitarea facturilor, decat in conditiile existentei unui contract intre asociatia de proprietari si furnizorul respectiv;
- verificarea existentei contractelor intre persoanele juridice, membre ale asociatiei de proprietari si furnizorii de servicii (apa, gaze, energie electrica si termica, salubritate etc.);
- respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;
- urmarirea comportarii in timp a constructiei (cladirii), pe toata durata contractului; intocmirea fiselor tehnice periodice cu privire la starea cladirii si a instalatiilor acesteia;
- raspunderea fata de functionalitatea si integritatea elementelor proprietatii comune, fata de mijloacele materiale ale asociatiei de proprietari si de utilizarea in bune conditii a acestora;
- procurarea mijloacelor materiale necesare intretinerii si reparatiilor curente ale elementelor proprietatii comune; raspunderea asupra integritatii acestora;
- instiintarea comitetului executiv si luarea masurilor necesare pentru efectuarea la timp si eficient a lucrarilor de intretinere si reparatii;
- urmarirea realizarii contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru: reparatii, inchirierea unor spatii sau elemente din proprietatea comuna, activitati sociale si alte tipuri de activitati;
- verificarea existentei contractelor de inchiriere intre asociatia de proprietari si persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spatii sau elemente din proprietatea comuna. Daca aceste contracte nu exista, li se atrage atentia prin comitetul executiv ca in termen de 30 de zile lucratoare sa incheie contracte cu asociatia de proprietari;
- supravegherea executiei lucrarilor de reparatii si de intretinere si participarea la receptia lor, consemnand finalizarea acestora; asigura efectuarea de plati corespunzatoare stadiului lucrarii;
- controlul personalului angajat de asociatia de proprietari pentru curatenie, incarcarea si evacuarea gunoiului menajer si alte activitati, cu privire la indeplinirea obligatiilor contractuale si, in caz de incalcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;
- inspectarea proprietatii individuale in vederea inlaturarii defectelor aparute la instalatiile de folosinta comuna si a eliminarii pierderilor care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor asociatiei de proprietari (scurgeri de apa etc.). Daca se constata defectiuni la instalatiile apartinand proprietatii individuale - apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta - se instiinteaza proprietarul respectiv asupra obligatiei de a remedia aceste defectiuni;
- asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in condominiu (cladire);
- indeplineste orice alte obligatii prevazute de legislatia in vigoare.

Sursa: HG 400/2003