



SUMAR

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominilor	9
CAPITOLUL I	
Dispozitii generale, definitii	9
Sectiunea 1	9
Definitii	9
Sectiunea 2	9
LEGEA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI	9
Dispozitii generale, organizare, activitate si finantare	12
Sectiunea 1	12
Reportul dintre autoritatii publice si asociații de proprietari	12
Ediția martie 2019	13
CAPITOLUL II	
Inființarea și înregistrarea asociației de proprietari	15
Sectiunea 1	15
Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari	15
Sectiunea a 2-a	15
Regulamentul condominului	15
Decretul CIP și sprijinul Ministerului Economiei și Finanțelor	15
ROMANIA [legislație]	15
Legis.Sociații de proprietari	15
Acordul între proprietari : Modelul Oficial R.A.	15
Asociații de chirieri	15
CAPITOLUL III	
Drepturile și obligațiile proprietarilor	20
Sectiunea 1	20
Drepturile proprietarilor din condominiu	20
Sectiunea a 2-a	21
Obligațiile proprietarilor din condominiu	21

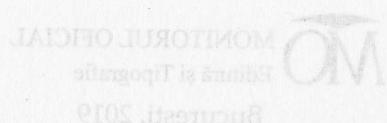
LEGEA ASOCIAȚILOR DE PROPRIETARI

Ediție nr. 1/2018

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
ROMÂNIA [Legislație]

Legea asociațiilor de proprietari. - București : Monitorul Oficial R.A.,
2019
ISBN 978-606-035-004-0

34



SUMAR	
– Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor	9
CAPITOLUL I	
Dispoziții generale, definiții.....	9
<i>Secțiunea 1</i>	
Definiții	9
<i>Secțiunea a 2-a</i>	
Dispoziții generale	12
<i>Secțiunea a 3-a</i>	
Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari.....	13
CAPITOLUL II	
Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	15
<i>Secțiunea 1</i>	
Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari	15
<i>Secțiunea a 2-a</i>	
Regulamentul condominiului	19
<i>Secțiunea a 3-a</i>	
Asociațiile de chiriași.....	20
CAPITOLUL III	
Drepturile și obligațiile proprietarilor	20
<i>Secțiunea 1</i>	
Drepturile proprietarilor din condomini	20
<i>Secțiunea a 2-a</i>	
Obligațiile proprietarilor din condomini	21
<i>Secțiunea a 3-a</i>	
Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune	26

CAPITOLUL IV	
Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu	29
Respect pentru oameni și cărți	
CAPITOLUL V	
Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	30
CAPITOLUL VI	
Administrarea condominiilor	41
CAPITOLUL VII	
Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari	45
<i>Secțiunea 1</i>	
Veniturile asociației de proprietari	45
<i>Secțiunea a 2-a</i>	
Cheltuielile asociației de proprietari	47
<i>Secțiunea a 3-a</i>	
Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale	49
<i>Secțiunea a 4-a</i>	
Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale	50
<i>Secțiunea a 5-a</i>	
Repartizarea cheltuielilor pe cota-partea indiviză de proprietate	50
<i>Secțiunea a 6-a</i>	
Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari	51
<i>Secțiunea a 7-a</i>	
Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici	52
<i>Secțiunea a 8-a</i>	
Repartizarea cheltuielilor de altă natură	52
CAPITOLUL VIII	
Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condonii	53
<i>Secțiunea 1</i>	
Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condonii	53

Sectiunea a 2-a	
Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condonii	57
ansamblurile rezidențiale	
CAPITOLUL IX	
Contravenții și sancțiuni	59
CAPITOLUL X	
Dispoziții tranzitorii și finale	61
– Ordinul nr. 1.058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condoniu	63
ANEXA Nr. 1 – CONȚINUTUL-CADRU al Statutului asociației de proprietari	64
CAPITOLUL I	
Dispoziții generale	64
CAPITOLUL II	
Denumire, sediul, durata de funcționare a asociației de proprietari	64
CAPITOLUL III	
Scopul asociației de proprietari	64
CAPITOLUL IV	
Structura veniturilor și a cheltuielilor asociației de proprietari....	65
CAPITOLUL V	
Membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora	67
CAPITOLUL VI	
Structura organizatorică și modul de funcționare	69
CAPITOLUL VII	
Administrarea condominiilor	76
CAPITOLUL VIII	
Repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari	78
CAPITOLUL IX	
Dizolvarea asociației de proprietari	78

CAPITOLUL X	
Soluționarea litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală a președintelui sau a unui membru al comitetului executiv	79

CAPITOLUL XI	
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.....	81

CAPITOLUL XII	
Dispoziții finale	81
ANEXA Nr. 2 – CONȚINUTUL-CADRU al regulamentului condominiului	83

CAPITOLUL I	
Dispoziții generale	83

CAPITOLUL II	
Folosința părților comune ale condominiului	84

CAPITOLUL III	
Norme de conduită și bună vecinătate dintre proprietari	85

CAPITOLUL IV	
Dispoziții finale.....	87

Reportarea cheltuielilor pe consumatori individuali de proprietate	50
--	----

Reportarea cheltuielilor pe Vefi	51
--	----

Reportarea cheltuielilor de consumatori tineri	52
--	----

CAPITOLUL V	
--------------------	--

Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condoni-	53
---	----

CAPITOLUL VI	
---------------------	--

Reabilitarea cheltuielilor sociale și de proprietate	53
--	----

Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condo-	53
---	----

Digorâște societățile de proprietate	53
--	----

găzduiți într-o situație similară, să nu se întâmple în viitor. În cadrul de călătoririi în străinătate, este important să aveți în sprijinul vostru o listă de emergență și să aveți înțelegere cu privire la rolul și funcția voastră în cadrul unei situații de urgență.

LEGEA nr. 196

din 20 iulie 2018

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Publicată în M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018

CAPITOLUL I Dispoziții generale, definiții

Art. 1. – (1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:

a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;

b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condomini care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-partie indiviză din proprietatea comună.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condomini.

Secțiunea 1 Definiții

Art. 2. – În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) *acord de asociere* – actul care consfințează decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu de a se asocia în condițiile prezentei legi;

b) *ansamblu rezidențial* – imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, însiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;

c) *asociație de chiriași* – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;

d) *asociație de proprietari* – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având 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;

e) *atestat* – actul care dovedește calitatea de administrator de condominiu, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. f), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;

f) *certificat de calificare profesională* – actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominiu, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;

g) *cheltuieli ale asociației de proprietari* – totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

h) *condominiu* – imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivizate de proprietate comună;

i) *contract de administrare* – acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominiu, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

j) *convenție individuală de facturare* – act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice

și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;

k) *cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari* – suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;

l) *cotă-partea indiviză* – cota-partea de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivizate trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;

m) *locatar* – persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract de locație, dobândește de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință a unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

n) *locator* – persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locație, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

o) *membru al asociației de proprietari* – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;

p) *părți comune* – părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unor dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorie în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

q) *părți comune aferente tronsoanelor sau scărilor care nu pot fi delimitate* – cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

r) *proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial* – persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

s) proprietar din condominiu/proprietar – persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

t) proprietate individuală – locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

u) regulament al condoniuilui – document de ordine interioară al asociației de proprietari care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu;

v) statut – act cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;

w) unitate de proprietate imobiliară – proprietatea individuală, definită conform lit. t), care constituie bunul principal, împreună cu cota-partea indiviză din proprietatea comună.

Secțiunea a 2-a Dispoziții generale

Art. 3. – (1) În scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul condoniuilor, se constituie asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.

(2) Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept și pentru reprezentarea la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot asocia în federații, uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari din municipii, orașe sau județe, respectiv la nivel național, în condițiile prevăzute de lege.

(3) În sensul art. 2 lit. h), constituie condoniu:

a) clădiri cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune;

b) clădiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comună;

c) un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, însiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Art. 4. – (1) În condoniu, unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca entități individuale.

(2) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-partea indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condo-

miniului, decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.

(3) Părțile comune din condoniu și drepturile aferente acestora pot face obiectul unei acțiuni de partaj numai atunci când aceste părți încetează a mai fi destinate folosinței comune, în condițiile legii.

(4) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de proprietate imobiliară se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 5. – În cazul modificării suprafetei utile a unei proprietăți individuale, toate cotele-părți indivize din condoniu se modifică proporțional.

Art. 6. – (1) În vederea înșirerii condoniuilui se aplică prevederile art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Înșirarea condoniuilui se face de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară în circumșcripția căruia se situează acesta, la solicitarea oricărui proprietar din condoniu sau a asociației de proprietari.

(3) Condoniuile se identifică prin adresă poștală și, acolo unde există, prin număr cadastral și număr de carte funciară.

Art. 7. – În cazul unităților de proprietate imobiliară cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate sunt reglementate potrivit dreptului comun.

Art. 8. – Unitățile deținătoare ale cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de asociația de proprietari solicitantă. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Secțiunea a 3-a Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari

Art. 9. – (1) Autoritățile administrației publice centrale ori locale sau orice alte instituții publice care dețin în proprietate locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în condoniu au aceleași drepturi și

obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate în cadrul asociației de proprietari.

(2) În cazul în care în condominiu sunt locuințe sau locuințe și spații cu altă destinație decât cea de locuință, care aparțin domeniului public sau privat al statului, persoana fizică/juridică care exercită unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuinței sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, decât dreptul de proprietate, poate, cu acordul proprietarului, prezenta statul în cadrul asociației 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 condominiu cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității 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.

(4) Compartimentele prevăzute la alin. (1) exercită controlul asupra activității finanțiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(5) La propunerea compartimentelor specializeză în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominiu.

(6) Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominiu, conform prevederilor art. 2 lit. f);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-finanțiară;

c) cazierul fiscal.

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. 12. – Pentru realizarea scopului menționat la art. 11 alin. (1), asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.

Art. 13. – (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu.

(2) În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson.

(3) Divizarea unei asociații de proprietari existente în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson, la propunerea majorității proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv, cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează a se diviza.

(4) Dacă este cazul, asociații de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

Art. 14. – În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie