

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

**Legea nr. 196/2018 privind înființarea,
organizarea și funcționarea asociațiilor de
proprietari și administrarea condominiilor**

Ediția a 4-a actualizată la 3 octombrie 2023
și îngrijită de avocat **Gelu Gabriel Pușcaș**



Editura Rosetti International
București, 2023

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

ROMÂNIA [Legislație]

Asociația de proprietari. - Ed. a 4-a, actualiz. și adnotată / de av. Gelu Gabriel Pușcaș. -

București : Rosetti International, 2023

Index

ISBN 978-606-025-132-3

I. Pușcaș, Gelu Gabriel (ed.)

34

Copyright © 2023 Editura ROSETTI International

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

Toate drepturile asupra prezentei ediții sunt rezervate Editurii ROSETTI International. Drepturile de distribuție aparțin în exclusivitate Editurii ROSETTI International.

Redactor: Marian Florescu

Tehnoredactor: Carmen Dumitrescu

Editura ROSETTI INTERNATIONAL

București, Str. Ion Brezoianu nr. 9, ap. 6, sector 5

cod poștal: 050022

tel.: +04 021 314 77 81; 0724 305 413

e-mail: distributie@editurarosetti.ro

www.editurarosetti.ro

SUMAR

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.....	5
Ordinul nr. 1.058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului.....	54

ANEXĂ

1. Codul civil (<i>extras</i>) – Coproprietatea forțată (art. 646-659); Contractul de locațiune (art. 1777-1835); Contractul de mandat (art. 2009-2029; 2030-2040).....	77
2. Codul de procedură civilă (<i>extras</i>) – Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept (art. 1034-1049).....	97
3. Legea nr. 114/1996 , republicată – Legea locuinței.....	101
4. O.U.G. nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.....	121
5. Ordinul nr. 625/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.....	146
6. Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor.....	181
7. Ordinul nr. 2.853/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, privind derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat.....	204
8. Ordinul nr. 179/2015 pentru aprobarea Procedurii privind verificările și reviziile tehnice ale instalațiilor de utilizare a gazelor naturale (<i>extras</i>).....	242

9. **Ordinul nr. 65/2013** pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism (*extras*)..... 244
10. **Ordinul nr. 3.103/2017** privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial (*extras*)..... 247
11. **Ordinul nr. 2.634/2015** privind documentele financiar-contabile (*extras*) 268
12. **O.G. nr. 7/2023** privind calitatea apei destinate consumului uman (*extras*)... 280

Legea nr. 196/2018

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor^[1]

CUPRINS	Art.
Capitolul I. Dispoziții generale, definiții	1-10
Secțiunea 1. Definiții	2
Secțiunea a 2-a. Dispoziții generale	3-8
Secțiunea a 3-a. Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari	9-10
Capitolul II. Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari	11-26
Secțiunea 1. Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari	11-21
Secțiunea a 2-a. Regulamentul condominiului	22
Secțiunea a 3-a. Asociațiile de chiriași	23-26
Capitolul III. Drepturile și obligațiile proprietarilor	27-42
Secțiunea 1. Drepturile proprietarilor din condominii	27-29
Secțiunea a 2-a. Obligațiile proprietarilor din condominii	30-33
Secțiunea a 3-a. Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune	34-42
Capitolul IV. Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu	43-44
Capitolul V. Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	45-62
Capitolul VI. Administrarea condominiilor	63-69
Capitolul VII. Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari	70-93
Secțiunea 1. Veniturile asociației de proprietari	70-74
Secțiunea a 2-a. Cheltuielile asociației de proprietari	75-81
Secțiunea a 3-a. Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale	82
Secțiunea a 4-a. Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale	83

^[1] Legea nr. 196/2018 a fost publicată în M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018.

După publicare a fost modificată prin:

– **O.G. nr. 21/2019** pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (M. Of. nr. 708 din 28 august 2019), **aprobată cu modificări prin Legea nr. 294/2020** (M. Of. nr. 1.266 din 21 decembrie 2020).

<i>Secțiunea a 5-a. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate</i>	84-86
<i>Secțiunea a 6-a. Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari</i>	87-89
<i>Secțiunea a 7-a. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici</i>	90
<i>Secțiunea a 8-a. Repartizarea cheltuielilor de altă natură</i>	91-93
Capitolul VIII. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii	94-101
<i>Secțiunea 1. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii</i>	94-99
<i>Secțiunea a 2-a. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale</i>	100-101
Capitolul IX. Contravenții și sancțiuni	102-103
Capitolul X. Dispoziții tranzitorii și finale	104-110

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 condominii 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-parte indiviză din proprietatea comună.

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

Secțiunea 1

Definiții

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

- a) **acord de asociere** - actul care consfințește 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, înșiruit 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 condominii, 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 condominii, 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 indivize de proprietate comună;

i) **contract de administrare** - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, 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-parte indiviză** - cota-parte 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 indivize 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 locațiune, 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 locațiune, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locator, folosința unei locuințe sau unui

spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

o) **membre 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 unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii 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 condominiului** - 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-parte 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 condominiilor, 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 condominiu: