

---

**Acesta este actul compus (forma care include modificarile pe text) creat la data de 21 decembrie 2020**

M.Of.Nr.660 din 30 iulie 2018

**Vezi: [ORDIN Nr.1058/2019](#) privind aprobarea continutului-cadru al statutului asociatiei de proprietari si al regulamentului condominiului**

**LEGE Nr. 196**  
**privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor**  
**de proprietari si administrarea condominiilor**

**Parlamentul Romaniei** adopta prezenta lege.

Capitolul I  
**Dispozitii generale, definitii**

**Art. 1.** - (1) Prezenta lege reglementeaza aspectele juridice, economice si tehnice cu privire la:

a) infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel putin 3 unitati de proprietate imobiliara;

b) administrarea, intretinerea si folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au in structura lor locuinte sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, aflate in proprietatea a cel putin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar avand o proprietate individuala si o cota-parte indiviza din proprietatea comuna.

(2) Prezenta lege se aplica proprietarilor, chiriasilor, asociatiilor de proprietari si asociatiilor de chiriasi din condominii.

Sectiunea 1  
**Definitii**

**Art. 2.** - In sensul prezentei legi, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

a) acord de asociere - actul care consfinteste decizia a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor dintr-un condominiu de a se asocia in conditiile prezentei legi;

b) ansamblu rezidential - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, insiruit sau cuplat locuinte sau locuinte si constructii cu alta destinatie, in care exista proprietati comune si proprietati individuale;

c) asociatie de chiriasi - forma de asociere autonoma si fara scop lucrativ a chiriasilor dintr-un condominiu in scopul reprezentarii intereselor lor in raporturile cu proprietarii, precum si cu alte persoane juridice sau persoane fizice;

d) asociatie de proprietari - forma de asociere autonoma si fara scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, avand ca scop administrarea, exploatarea, intretinerea, repararea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune, mentinerea in stare buna a imobilului, respectarea drepturilor si asumarea obligatiilor de catre toti proprietarii;

e) atestat - actul care dovedeste calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care detin certificate de calificare, conform lit. f), sunt atestate de catre primar, la propunerea compartimentelor specializate in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari din cadrul autoritatii administratiei publice locale, in baza unei hotarari a consiliului local;

f) certificat de calificare profesionala - actul care dovedeste calificarea

---

profesionala a persoanelor fizice pentru a indeplini ocupatia de administrator de condominii, in conformitate cu legislatia privind invatamantul superior sau privind formarea profesionala a adultilor;

g) cheltuieli ale asociatiei de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligatiilor financiare ale asociatiei de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, intretinerea, modernizarea, reabilitarea proprietatii comune, precum si cheltuielile cu serviciile de care beneficiaza proprietarii si care nu sunt facturate acestora in mod individual;

h) condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe constructii, in care exista cel putin 3 proprietati individuale reprezentate de locuinte si locuinte sau spatii cu alta destinatie, dupa caz, si cote-parti indivize de proprietate comuna;

i) contract de administrare - acordul scris incheiat intre o asociatie de proprietari si un administrator de condominii, care poate fi persoana fizica, persoana fizica autorizata sau o persoana juridica cu obiect de activitate administrarea condominiilor, in vederea prestarii unor activitati si indeplinirii unor obiective stabilite de asociatia de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros si se incheie in forma scrisa;

j) conventie individuala de facturare - act juridic incheiat intre un furnizor de servicii de utilitati publice, asociatia de proprietari si un proprietar individual din condominiu, anexa la contractul de furnizare a serviciilor de utilitati publice incheiat intre un furnizor de servicii de utilitati publice si asociatia de proprietari, prin care se stabilesc conditiile de furnizare, utilizare, facturare si plata a serviciilor de utilitati publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;

k) cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari - suma corespunzatoare din cheltuielile asociatiei pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat sa o plateasca lunar, conform prevederilor prezentei legi;

l) cota-parte indiviza - cota-parte de proprietate comuna fortata, exprimata procentual, care ii revine fiecarui proprietar individual si este calculata ca raportul dintre suprafata utila a proprietatii individuale si suma suprafetelor utile ale tuturor proprietatilor individuale din condominiu. Suma cotelor-parti indivize trebuie sa fie egala cu 100%; in caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija presedintelui asociatiei de proprietari, conform suprafetelor utile;

m) locatar - persoana fizica sau juridica care, in baza unui contract de locatiune, dobandeste de la cealalta parte, numita locator, dreptul de folosinta a unei locuinte sau unui spatiu cu alta destinatie pentru o perioada determinata, in schimbul unui pret, denumit chirie;

n) locator - persoana fizica sau juridica care, in baza unui contract de locatiune, se obliga sa asigure celelalte parti, numite locatar, folosinta unei locuinte sau unui spatiu cu alta destinatie pentru o perioada determinata, in schimbul unui pret, denumit chirie;

o) membru al asociatiei de proprietari - proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociatie;

p) parti comune - partile din cladire si/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietati individuale si sunt destinate folosintei tuturor proprietarilor sau unora dintre acestia, precum si alte bunuri care, potrivit legii sau vointei partilor, sunt in folosinta comuna. Partile comune sunt bunuri accesorii in raport cu proprietatile individuale, care constituie bunurile principale. Toate partile comune formeaza obiectul proprietatii comune. Partile comune nu pot fi folosite decat in comun si sunt obiectul unui drept de coproprietate fortata;

q) parti comune aferente tronsoanelor sau scarilor care nu pot fi delimitate - cel putin o instalatie pe verticala care alimenteaza in comun tronsoane ori scari sau parti de constructie comune tronsoanelor ori scarilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca pozitie si suprafata;

r) proprietar al ansamblului rezidential/dezvoltator al ansamblului rezidential - persoana juridica care efectueaza toate operatiunile imobiliare in vederea construirii, finalizarii si predarii catre beneficiari a unor locuinte, precum si coordonarea surselor de finantare necesare realizarii acestor operatiuni;

s)proprietar din condominiu/proprietar - persoana fizica sau juridica, titular al unui drept de proprietate asupra a cel putin o unitate de proprietate imobiliara dintr-un condominiu;

t)proprietate individuala - locuinta sau spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta, parte dintr-un condominiu, destinata locuirii sau altor activitati, detinuta in proprietate exclusiva;

u)regulament al condominiului - document de ordine interioara al asociatiei de proprietari care contine totalitatea instructiunilor, normelor, regulilor care stabilesc si asigura ordinea si buna functionare a unui condominiu;

v)statut - act cuprinzand ansamblul de dispozitii, adoptat de cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor dintr-un condominiu, prin care se reglementeaza scopul, structura si modul de organizare si functionare a asociatiei de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;

w)unitate de proprietate imobiliara - proprietatea individuala, definita conform lit. t), care constituie bunul principal, impreuna cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna.

#### Sectiunea a 2-a

#### Dispozitii generale

**Art. 3.** - (1) In scopul exercitarii drepturilor si obligatiilor ce le revin asupra proprietatii comune, in cazul condominiilor, se constituie asociatii de proprietari, care se organizeaza si functioneaza conform prevederilor prezentei legi.

(2) Pentru promovarea valorilor civice ale democratiei si statului de drept si pentru reprezentarea la nivel local si national, asociatiile de proprietari se pot asocia in federatii, uniuni, ligi ale asociatiilor de proprietari din municipii, orase sau judete, respectiv la nivel national, in conditiile prevazute de lege.

(3) In sensul art. 2 lit. h), constituie condominiu:

a)cladiri cu mai multe locuinte sau spatii cu alta destinatie in care exista proprietati individuale si proprietati comune;

b)cladiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii multietajate in cazul in care se poate delimita proprietatea comuna;

c)un ansamblu rezidential format din locuinte si/sau constructii cu alta destinatie, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

**Art. 4.** - (1) In condominii, unitatile de proprietate imobiliara se supun prevederilor prezentei legi ca entitati individuale.

(2) Niciun act de dispozitie nu poate sa aiba ca obiect exclusiv cota-parte indiviza din coproprietatea fortata asupra partilor comune ale condominiului, decat odata cu instrainarea locuintei/spatiului cu alta destinatie care constituie bunul principal.

(3) Partile comune din condominii si drepturile aferente acestora pot face obiectul unei actiuni de partaj numai atunci cand aceste parti inceteaza a mai fi destinate folosintei comune, in conditiile legii.

(4) In aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate si a celorlalte drepturi reale asupra unei unitati de proprietate imobiliara se face potrivit dispozitiilor Legii [nr. 287/2009](#) privind Codul civil, republicata, cu modificarile ulterioare.

**Art. 5.** - In cazul modificarii suprafetei utile a unei proprietati individuale, toate cotele-parti indivize din condominiu se modifica proportional.

**Art. 6.** - (1) In vederea inscrierii condominiului se aplica prevederile art. 26 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare [nr. 7/1996](#), republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(2) Inscrierea condominiului se face de catre biroul de cadastru si publicitate imobiliara in circumscriptia caruia se situeaza acesta, la solicitarea oricarui proprietar din condominiu sau a asociatiei de proprietari.

(3) Condominiile se identifica prin adresa postala si, acolo unde exista, prin numar cadastral si numar de carte funciara.

**Art. 7.** - In cazul unitatilor de proprietate imobiliara cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate sunt reglementate potrivit dreptului comun.

**Art. 8.** - Unitatile detinatoare ale cartii tehnice a cladirilor sunt obligate sa transmita asociatiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cartile tehnice ale constructiilor, la solicitarea acestora. Unitatile in arhiva carora se gasesc proiectele cladirilor sunt obligate sa elibereze asociatiilor de proprietari copii ale proiectelor de cladiri elaborate. Costul executarii copiilor este suportat de asociatia de proprietari solicitanta. In lipsa cartii tehnice a constructiei si/sau a proiectului, asociatia de proprietari are obligatia reconstituirii acestora, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

#### Sectiunea a 3-a

### **Raportul dintre autoritatile administratiei publice si asociatiile de proprietari**

**Art. 9.** - (1) Autoritatile administratiei publice centrale ori locale sau orice alte institutii publice care detin in proprietate locuinte sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta in condominii au aceleasi drepturi si obligatii ca oricare alt proprietar din condominiu si au obligatia sa mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate in cadrul asociatiei de proprietari.

(2) In cazul in care in condominiu sunt locuinte sau locuinte si spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, care apartin domeniului public sau privat al statului, persoana fizica/juridica care exercita unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuintei sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta, decat dreptul de proprietate, poate, cu acordul proprietarului, reprezenta statul in cadrul asociatiei de proprietari.

**Art. 10.** - (1) Autoritatile administratiei publice locale organizeaza in cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari.

(2) Autoritatile administratiei publice locale, prin compartimentele prevazute la alin. (1), asigura, la cerere, informarea asociatiilor si proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevazute la alin. (1) informeaza asociatiile de proprietari cu privire la interdictiile prevazute in regulamentul local de urbanism sau in regulamentele de interventie aferente zonelor de interventie prioritara, aplicabile condominiilor, stabilite in cadrul programelor multianuale destinate cresterii calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor, de reabilitare termica si de reducere a riscului seismic al constructiilor existente, precum si cu privire la obligativitatea montarii contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuala, conform legislatiei in vigoare.

(4) Compartimentele prevazute la alin. (1) exercita controlul asupra activitatii financiar-contabile din cadrul asociatiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari.

(5) La propunerea compartimentelor specializate in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari din cadrul autoritatii administratiei publice locale, primarul, in baza unei hotarari a consiliului local, atesta persoanele fizice in vederea dobandirii calitatii de administrator de condominii.

(6) Atestatul prevazut la alin. (5) se emite in baza urmatoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesionala pentru ocupatia de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);

b) cazierul judiciar care sa ateste ca nu a suferit nicio condamnare, prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva, pentru o infractiune de natura economico-financiara;

c) cazierul fiscal.

Capitolul II  
**Infiintarea si inregistrarea asociatiei de proprietari**

Sectiunea 1  
**Procedura de infiintare si inregistrare a asociatiilor de proprietari**

**Art. 11.** - (1) Asociatia de proprietari este forma juridica de organizare si de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridica, fara scop lucrativ, infiintata in conditiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, intretinerea, repararea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune, mentinerea in stare buna a imobilului, respectarea drepturilor si asumarea obligatiilor de catre toti proprietarii.

(2) Consecintele neluării măsurilor de organizare si functionare cu privire la administrarea si gestiunea proprietatii comune sunt in raspunderea juridica a tuturor proprietarilor sau a reprezentantilor acestora, dupa caz.

**Art. 12.** - Pentru realizarea scopului mentionat la art. 11 alin. (1), asociatia de proprietari infiintata in conditiile prezentei legi dobandeste drepturi si isi asuma obligatii fata de terti, in ceea ce priveste administrarea condominiului.

**Art. 13.** - (1) Asociatia de proprietari se infiinteaza prin acordul scris a cel putin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu.

(2) In condominiile cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson ori scara in parte numai in conditiile in care proprietatea comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor poate fi delimitata si in conditiile in care exista bransamente separate pe fiecare scara sau tronson.

(3) Divizarea unei asociatii de proprietari existente in doua sau mai multe asociatii, pe scari sau tronsoane, se face numai in conditiile in care proprietatea comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor poate fi delimitata si in conditiile in care exista bransamente separate pe fiecare scara sau tronson, la propunerea majoritatii proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv, cu acordul majoritatii proprietarilor din asociatia ce urmeaza a se diviza.

(4) Daca este cazul, asociatiile de proprietari infiintate pe scari sau tronsoane de cladire isi reglementeaza intre ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexa la acordul de asociere.

**Art. 14.** - In cazul condominiilor din ansamblurile rezidentiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidentiale, in calitate de vanzatori, trebuie sa ii informeze la momentul instrainarii pe cumparatori cu privire la necesitatea constituirii asociatiilor de proprietari, in conditiile prezentei legi.

**Art. 15.** - (1) Anterior constituirii asociatiei de proprietari, proprietarii unitatilor de proprietate imobiliara din condominii se intrunesc pentru a hotari cu privire la infiintarea asociatiei de proprietari sau, dupa caz, la reorganizarea asociatiei de locatari in asociatie de proprietari. Totodata, se hotaraste si cu privire la persoana fizica sau juridica insarcinata cu intocmirea acordului de asociere si a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunarii de constituire si la modalitatea de decontare a costurilor generate de aceasta actiune. Hotararea proprietarilor se consemneaza intr-un proces-verbal care se semneaza de toti cei prezenti.

(2) Cu cel putin 10 zile inaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociatiei de proprietari, proprietarii se convoaca prin afisare la avizier si prin tabel convocator. Tabelul convocator se semneaza de cel putin cincizeci la suta plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(3) In cadrul adunarii proprietarilor pentru constituirea asociatiei de proprietari se prezinta si se adopta statutul asociatiei de proprietari, care cuprinde cel putin urmatoarele informatii:

a) denumirea, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;

b) scopul asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale;

c) structura veniturilor si a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;

d) membrii asociatiei de proprietari, precum si drepturile si obligatiile acestora;

e) structura organizatorica si modul de functionare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;

f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari, conform legii;

g) conditiile in care se dizolva asociatia de proprietari;

h) modalitatea de solutionare a litigiilor, relatiile contractuale, penalizarile, cazurile de urgenta in care se permite, in conditiile legii, accesul in proprietatea individuala al presedintelui sau al unui membru al comitetului executiv;

i) asigurarea, dupa caz, a unui spatiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfasura serviciul de administrare si in care pot fi pastrate in siguranta documentele asociatiei.

(4) Statutul asociatiei de proprietari stabileste modul de organizare, regulile generale de functionare si atributiile asociatiei de proprietari, ale adunarii generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori si administratorului de condominii, denumit in continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

**Art. 16.** - (1) Hotararea proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza prin proces-verbal, inregistrat in registrul unic al asociatiei de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunarii generale, comitetului executiv si cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de toti proprietarii care si-au dat consimtamantul. Procesul-verbal semnat de catre proprietarii care au hotarat, in conditiile art. 13 alin. (1), constituirea asociatiei de proprietari constituie anexa la acordul de asociere.

(2) Proprietarii isi dau consimtamantul, de regula, in adunarea proprietarilor in vederea constituirii asociatiei de proprietari. In cazul proprietarilor absentii, consimtamantul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (1), in termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, in conditiile art. 15.

**Art. 17.** - (1) Cererea pentru dobandirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari impreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii de constituire se depun si se inregistreaza la judecatoria in a carei raza teritoriala se afla condominiul.

(2) Statutul si acordul de asociere se intocmesc in baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie sa contina:

a) adresa si individualizarea proprietatii individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele si prenumele tuturor proprietarilor asociati;

c) descrierea proprietatii, cuprinzand: descrierea condominiului, structura condominiului, numarul de etaje, numarul de proprietati individuale structurate pe numar de camere, numarul de cladiri, numarul spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, suprafata terenului aferent condominiului, numarul cadastral sau topografic al imobilului si numarul de carte funciara, pentru imobilele inscrise in evidentele de cadastru si carte funciara;

d) enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna, precum si regulile de folosinta a partilor comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indiviza ce revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna;

f) declaratiile pe propria raspundere ale proprietarilor privind informatiile referitoare la suprafetele utile si construite in situatia in care acestea difera de cele inscrise in actele de proprietate asupra locuintelor sau a spatiilor cu alta destinatie.

(4) Asociatia de proprietari dobandeste personalitate juridica in baza incheierii judecatorului desemnat de presedintele judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla condominiul.

(5) Incheierea se da fara citarea partilor si este executorie.

(6) Incheierea este supusa numai apelului in termen de 5 zile de la comunicare, presedintele asociatiei fiind obligat sa informeze in scris toti proprietarii in aceeasi zi, prin afisare la avizier. Apelul se judeca cu citarea partilor.

(7) Inscrierea ulterioara in asociatie a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea proprietarilor in vederea constituirii asociatiei de proprietari sau care au dobandit calitatea de proprietari ulterior adunarii de constituire, dupa caz, se face la cererea scrisa a acestora, prin semnarea unui act aditional la acordul de asociere. Prin grija presedintelui asociatiei de proprietari, actele aditionale se ataseaza dosarului de infiintare a asociatiei, se pastreaza la sediul asociatiei si se prezinta compartimentelor de specialitate din cadrul primariei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere si statutul asociatiei de proprietari, actualizate, se depun de catre presedintele asociatiei de proprietari, ori de cate ori sunt modificari, la judecatoria in a carei raza teritoriala se afla condominiul.

(9) Odata cu pierderea calitatii de proprietar in condominiu inceteaza statutul de membru al respectivei asociatii de proprietari.

**Art. 18.** - Daca numarul proprietarilor dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de instrainare, proprietarul sau proprietarii cer judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla imobilul incetarea personalitatii juridice.

**Art. 19.** - (1) Dupa dobandirea personalitatii juridice, asociatia de proprietari se inregistreaza la organul fiscal local in a carui raza teritoriala se afla condominiul.

(2) Dupa infiintarea asociatiei de proprietari, aceasta se identifica prin denumire, adresa condominiului, incheierea presedintelui judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla condominiul sau orice alt document emis la infiintare in baza legii si prin codul de identificare fiscala al asociatiei. Actele emise de catre asociatiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.

(3) Toate asociatiile de proprietari sunt obligate sa afiseze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, in imediata apropiere a caii de acces in condominiu, sediul si denumirea asociatiei respective.

**Art. 20.** - (1) Fiecare asociatie de proprietari este obligata sa detina un singur cont bancar.

(2) In vederea platii cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, datele de identificare ale contului bancar prevazut la alin. (1) se comunica tuturor proprietarilor prin afisare la avizier, odata cu lista de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari.

(3) Prin datele de identificare ale contului bancar mentionate la alin. (2) se intelege numele titularului contului, banca la care este deschis contul, sucursala si codul IBAN.

**Art. 21.** - (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, in cadrul adunarii generale a asociatiei de proprietari este necesar acordul a cel putin jumătate plus unu din numarul proprietarilor din condominiu.

(2) Modificarile si/sau completarile trebuie sa fie motivate si aprobate prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari intr-o sedinta convocata si desfasurata cu respectarea prevederilor statutului asociatiei de proprietari si ale prezentei legi.

(3) Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se inregistreaza la judecatoria care a emis incheierea judecatoreasca de infiintare, fara alte formalitati.

(4) Modificarile si/sau completarile aduse statutului sau acordului de asociere fara respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile fata de proprietarii care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari sau fata de terti.

#### Sectiunea a 2-a

#### Regulamentul condominiului

**Art. 22.** - (1) Proprietarii din condominii trebuie sa adopte un document scris cu privire la regulile si conditiile de folosinta a partilor comune ale condominiului si normele de conduita si buna vecinatate dintre proprietari, numit regulament al

condominiului.

(2) Regulamentul condominiului se initiaza de catre presedintele asociatiei sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari, se dezbate si se adopta in adunarea generala a asociatiei de proprietari cu acordul majoritatii proprietarilor din condominiu si este adus la cunostinta, prin afisare la avizier sau prin inmanarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, in termen de 7 zile de la adoptare.

(3) Regulile de folosinta a proprietatii comune nu vor fi afectate de schimbarea titularului dreptului de proprietate.

(4) Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restrictie exercitarii drepturilor proprietarilor in afara celor care sunt justificate prin destinatia imobilului, asa cum este prevazuta in proiectul tehnic si cartea tehnica a constructiei.

(5) Toti proprietarii, precum si chiriasii din condominiu sau persoanele care sunt gazduite pe perioada determinata in condominiu sunt obligati sa respecte regulamentul condominiului. Responsabilitatea informarii chiriasilor si a persoanelor care tranziteaza condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului apartine proprietarului.

(6) In cazul nerespectarii regulamentului condominiului de catre unul dintre proprietari sau chiriasi, ceilalti proprietari pot sesiza presedintele si/sau comitetul executiv al asociatiei de proprietari cu privire la aceste nereguli.

#### Sectiunea a 3-a

#### **Asociatiile de chiriasi**

**Art. 23.** - Asociatiile de chiriasi se constituie si se organizeaza in conformitate cu prevederile Ordonantei Guvernului [nr. 26/2000](#) cu privire la asociatii si fundatii, aprobata cu modificari si completari prin Legea [nr. 246/2005](#), cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art. 24.** - (1) Proprietarii condominiilor, persoane fizice sau juridice, destinate in intregime inchirierii, in care sunt constituite asociatii de chiriasi, pot sa incredinteze asociatiilor de chiriasi administrarea partilor comune din condominiu.

(2) Administrarea partilor comune conform prevederilor alin. (1) se face numai in baza unui contract de dare in administrare semnat intre proprietar si asociatia de chiriasi, numai cu acordul majoritatii chiriasilor membri ai asociatiei de chiriasi.

**Art. 25.** - (1) Asociatiile de chiriasi nu pot efectua modificari constructive in condominiu, nu pot schimba destinatia proprietatii comune din condominiu, nu pot instraina si nu pot inchiria bunurile sau spatiile comune, fara acordul scris al proprietarului, in conditiile legii.

(2) Asociatiile de chiriasi desfasoara numai activitatile prevazute in contractul de dare in administrare.

**Art. 26.** - Darea in administrare a partilor comune catre asociatiile de chiriasi nu aduce nicio atingere drepturilor si obligatiilor titularului dreptului de proprietate, conform legislatiei in vigoare.

#### Capitolul III

#### **Drepturile si obligatiile proprietarilor**

##### Sectiunea 1

#### **Drepturile proprietarilor din condominii**

**Art. 27.** - Toti proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au dreptul sa participe, cu drept de vot, la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa isi inscrie candidatura, sa candideze, sa aleaga si sa fie alesi in structura organizatorica a asociatiei de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana in cauza trebuie sa aiba capacitate deplina de exercitiu.



**Art. 28.** - (1) Proprietarii din condominiu au dreptul sa fie informati in legatura cu toate aspectele ce privesc activitatea asociatiei, sa solicite in scris si sa primeasca copii dupa orice document al acesteia. Proprietarii care solicita copii dupa documentele asociatiei de proprietari vor suporta costul de multiplicare a acestora.

(2) In vederea buneii informari a proprietarilor, asociatia de proprietari amplaseaza la loc vizibil un avizier la care sunt afisate documente, in conformitate cu prevederile prezentei legi.

(3) Proprietarii din condominii au dreptul sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si, dupa caz, sa o conteste in scris in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata. Presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa raspunda, in scris, la contestatie in termen de 10 zile de la primirea acesteia.

(4) In cazul in care presedintele sau administratorul nu ia toate masurile necesare in scopul facilitarii accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document al asociatiei de proprietari, conform legii, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv si cenzorul/comisia de cenzori. In situatia nesolutionarii sau a solutionarii necorespunzatoare a solicitarilor notificate in termen de 10 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevazute la art. 10.

**Art. 29.** - (1) In cazurile in care unul dintre proprietari impiedica, cu rea-credinta si sub orice forma, folosirea normala a condominiului, sau a unor parti componente, potrivit destinatiei acestora, si creeaza prejudicii celorlalti proprietari, proprietarii prejudiciati sau orice persoana care se considera vatamata intr-un drept al sau se poate adresa in scris presedintelui, comitetului executiv al asociatiei de proprietari si institutiilor cu atributii privind respectarea ordinii si linistii publice sau, dupa caz, instantelor judecatoresti.

(2) Daca o hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a presedintelui este contrara prevederilor prezentei legi sau este de natura sa prejudicieze interesele proprietarilor, acestia sau orice persoana care se considera vatamata intr-un drept al sau poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevazute la art. 10 sau, dupa caz, poate solicita instantelor judecatoresti anulara in tot sau in parte a hotararii/deciziei si/sau repararea pagubei cauzate.

(3) Orice persoana sau orice proprietar care se considera vatamata/vatamat intr-un drept al sau din cauza neindeplinirii sau indeplinirii defectuoase a atributiilor de catre presedinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de catre administrator se poate adresa in scris compartimentelor prevazute la art. 10 sau, dupa caz, instantelor judecatoresti.

#### Sectiunea a 2-a

### Obligatiile proprietarilor din condominii

**Art. 30.** - (1) Proprietarii din condominii au obligatia sa notifice presedintelui orice schimbare intervenita in structura si numarul membrilor familiei prin deces, casatorii sau nasteri, persoanele luate in spatiu, precum si locatarii/comodatarii ca urmare a inchirierii sau a imprumutarii locuintei.

(2) Notificarea prevazuta la alin. (1) se face in scris in termen de 10 zile de la schimbarea intervenita, de la luarea in spatiu, respectiv de la semnarea contractului de inchiriere/comodat.

(3) In conditiile prezentei legi si cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare privind calitatea in constructii, proprietarul este obligat sa mentina proprietatea sa individuala, locuinta sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in stare buna din punct de vedere tehnic si functional, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar, chirias sau angajat al asociatiei de proprietari nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuala a celorlalti proprietari din condominiu si nu poate afecta functionarea normala si intretinerea condominiului.

(4) In cadrul proprietatii individuale, proprietarul are obligatia sa pastreze si

sa intretina in stare de functionare si siguranta spatiile interioare, echipamentele si instalatiile din dotarea tehnica a proprietatii individuale, respectiv instalatiile sanitare, de incalzire, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, apa, precum si altele de aceasta natura, pe cheltuiuala sa, astfel incat sa nu aduca prejudicii celorlalti proprietari din condominiu.

(5) Daca proprietarul unei locuinte ori al unui spatiu cu alta destinatie provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau din proprietatea individuala a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligatia sa repare stricaciunile sau sa suporte cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

(6) Raporturile juridice stabilite de comun acord intre locator si locatar, precum si nerespectarea obligatiilor contractuale de catre locatar nu absolve proprietarul, in calitate de locator, de obligatiile sale fata de asociatia de proprietari sau fata de furnizorii de utilitati publice, prevazute in prezenta lege.

**Art. 31.** - (1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, proprietarul este obligat sa permita accesul presedintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului si al unei persoane calificate in realizarea lucrarilor de constructii/reparatii, dupa caz, in proprietatea sa individuala, atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuala. Fac exceptie cazurile de urgenta cand termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(2) In cazul in care proprietarul nu permite accesul in proprietatea sa, in conformitate cu prevederile alin. (1), acesta raspunde civil si penal, dupa caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectati, in conditiile legii.

(3) Proprietarii din condominiu care sufera un prejudiciu ca urmare a executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) sunt despagubiti de catre asociatia de proprietari, din fondul de reparatii.

(4) In cazul in care prejudiciul este cauzat de catre executantul lucrarilor de interventie, persoana fizica/juridica, despagubirea va fi recuperata de la acesta, in conditiile legii.

(5) Lucrarile de interventie la elementele componente ale proprietatii comune, efectuate in baza alin. (1), se executa in conditii stabilite de comun acord si consemnate printr-un acord semnat de catre proprietar si asociatia de proprietari.

(6) In situatia in care, pe parcursul executarii lucrarilor de interventie in baza prevederilor alin. (1), se afecteaza in orice mod proprietatea individuala, cheltuielile necesare pentru aducerea la starea tehnica initiala a acestora se suporta in conditiile alin. (3) si/sau (4), dupa caz.

**Art. 32.** - (1) Proprietarii sunt obligati sa ia masuri pentru consolidarea si modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalatiilor si dotarilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuala, reabilitarea termica in scopul cresterii performantei energetice, precum si reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei condominiului pentru cresterea calitatii arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, in conditiile mentinerii aspectului armonios si unitar al intregului condominiu, indiferent de natura interventiilor.

(2) In cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fatadei se face numai in mod unitar pe intreg condominiul, indiferent de numarul asociatiilor de proprietari constituite pe scari sau tronsoane, in baza unei documentatii tehnice elaborate in conditiile legii, de catre arhitecti cu drept de semnatura si cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, regimul monumentelor istorice si al zonelor protejate, reabilitare termica pentru cresterea performantei energetice a cladirilor si reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei acestora pentru cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor.

(3) Inainte de modificarea aspectului fatadei condominiului, presedintele asociatiei de proprietari solicita, in scris, autoritatii administratiei publice locale toate informatiile si restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin

regulamentele de interventie aferente zonelor de interventie prioritara stabilite in cadrul programelor multianuale privind cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor.

(4) In cazul condominiilor cu mai multe tronsoane sau scari legate structural, lucrarile de consolidare sau modernizare, reabilitare termica si structural-arhitecturala se vor realiza in mod unitar pentru intregul ansamblu, cu respectarea intocmai a caracterului arhitectural al condominiului si a caracterului ambiental al ansamblului/zonei de amplasament.

(5) Proprietarii constructiilor, persoane fizice sau juridice, si asociatiile de proprietari, precum si persoanele juridice care au in administrare constructii incadrate in clasele de risc seismic si/sau afectate de seisme sunt obligati sa ia masurile prevazute de lege pentru reducerea riscului seismic al constructiilor.

**Art. 33.** - (1) Proprietarii din condominii care isi instraineaza locuintele sau spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta sunt obligati ca la intocmirea actelor de instrainare sa faca dovada platii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si a utilitatilor publice.

(2) Notarii publici vor autentifica actele de instrainare a unitatilor de proprietate imobiliara din condominii numai daca este indeplinita una din urmatoarele conditii:

a) proprietarul prezinta o adeverinta din partea asociatiei de proprietari, care reprezinta dovada achitarii pana la acea data a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, iar in cazul neachitarii integrale, mentionarea cuantumului debitelor existente la acea data. Adeverinta va avea numar de inregistrare din evidentele asociatiei, data eliberarii si termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverinta se prezinta notarului public de catre instrainator, in original, cu semnatura olografa a administratorului asociatiei de proprietari si a presedintelui, cu precizarea numelui si prenumelui acestora si cu stampila asociatiei de proprietari. Prin exceptie, semnatura oricaruia dintre acestia este suficienta, caz in care in cuprinsul adeverintei se va mentiona motivul lipsei celei de-a doua semnaturi. In situatia in care condominiul nu are constituita asociatie de proprietari sau, desi constituita, aceasta nu are presedinte si administrator in functie sau plata cotelor de contributie la cheltuielile comune ale asociatiei de proprietari sau/si pentru utilitatile publice se face printr-o alta modalitate agreata de proprietarii condominiului, instrainatorul va da o declaratie pe propria raspundere cu privire la acest aspect, declaratie care va fi mentionata in cuprinsul actului notarial de instrainare, si va prezenta notarului public copia ultimei facturi impreuna cu dovada achitarii utilitatilor publice si/sau a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari si/sau cuantumului debitelor acestora de la acea data. Factura prezentata nu poate fi pentru o perioada anterioara mai mare de 2 luni;

b) in cazul existentei unor datorii catre asociatia de proprietari sau catre furnizorii de utilitati publice in cazul facturarii individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de instrainare daca dobanditorul accepta expres ca va prelua in intregime toate debitele instrainatorului catre asociatia de proprietari, precum si toate debitele catre toti furnizorii de utilitati publice.

(3) Dispozitiile alin. (2) se aplica in mod corespunzator si la pronuntarea unei hotarari judecatoresti care tine loc de act de instrainare, prin care se instraineaza locuintele sau spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta dintr-un condominiu.

(4) Actele de instrainare autentificate de notarul public cu nerespectarea prevederilor alin. (2) sunt anulabile.

(5) La instrainarea proprietatii, proprietarul este obligat sa transmita catre dobanditor orice documente pe care le detine si care pot avea consecinte asupra drepturilor si obligatiilor privitoare la proprietatea care este instrainata, inclusiv certificatul de performanta energetica aferent acesteia, intocmit in conditiile legii. In actul de instrainare partile vor declara in mod corespunzator despre indeplinirea acestor obligatii.

(6) La incheierea actului autentic sau, dupa caz, la pronuntarea hotararii

judecatoaresti ori a incheierii actului de adjudecare, notarul public sau, dupa caz, instanta de judecata ori executorul judecatoresc va mentiona in act ca noului proprietar ii revine obligatia sa prezinte presedintelui asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile lucratoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informatiile necesare, conform actelor de proprietate, in vederea calculului cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari pentru respectiva locuinta sau pentru spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, si datele de contact ale proprietarului.

(7) In cazul inchirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitatie, precum si in cazul unor contracte de comodat pentru spatiile din condominiu, obligatia de plata a cotelor de intretinere revine proprietarului, acesta recuperand de la beneficiarii dreptului de folosinta a spatiilor respective contravaloarea acestora, in conditiile stabilite prin contractul de inchiriere/constituire/comodat.

(8) La solicitarea oricarui proprietar, presedintele si/sau administratorul sunt/este obligati/obligat sa elibereze adeverinta prevazuta la alin. (2) lit. a) care sa dovedeasca achitarea la zi a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari sau existenta unor datorii catre asociatia de proprietari sau catre furnizorii de utilitati publice, dupa caz, in termen de 3 zile lucratoare de la primirea solicitarii acesteia.

(9) Presedintele sau administratorul asociatiei de proprietari are obligatia solicitarii notarii in cartea funciara a debitelor mai vechi de 3 luni si care depasesc valoarea salariului de baza minim brut pe tara garantat in plata. Birourile de cadastru si publicitate imobiliara vor proceda la notarea acestor debite in cartea funciara a locuintelor sau spatiilor cu alta destinatie.

(10) Notarea in cartea funciara a debitelor prevazute la alin. (9) este scutita de plata taxei de timbru.

#### Sectiunea a 3-a

#### **Modul de utilizare a proprietatii individuale si a partilor comune**

**Art. 34.** - (1) Utilizarea proprietatii individuale este stabilita de proprietar in conformitate cu destinatia acesteia.

(2) Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari proprietatii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale in vigoare referitoare la autorizarea executarii lucrarilor de constructii de catre autoritatea administratiei publice competente, fara a pune in pericol integritatea structurala a condominiului, rezistenta mecanica, stabilitatea si siguranta cladirii sau a altor proprietati individuale, precum si buna functionare a instalatiilor aferente acestora.

(3) Modificarile suprafetelor construite sau utile se comunica presedintelui asociatiei de proprietari si organului fiscal local in termen de 30 de zile de la incheierea lucrarilor si se introduc in cartea tehnica a constructiei si in baza de date a asociatiei, in vederea stabilirii consumurilor corespunzatoare cu noile suprafete utile.

**Art. 35.** - (1) In cazul cladirilor cu mai multe locuinte sau spatii cu alta destinatie si in cazul cladirilor multietajate constituie parti comune din condominiu, daca actele de proprietate nu prevad altfel, urmatoarele:

a) terenul pe care se afla cladirea, compus atat din suprafata construita, cat si din cea neconstruita necesara, potrivit naturii sau destinatiei constructiei, pentru a asigura exploatarea normala a acesteia;

b) fundatia, curtile, gradinile, caile de acces;

c) cladirea propriu-zisa, elementele de echipament comun, inclusiv partile de canalizare aferente, care traverseaza proprietatile private;

d) corpurile de cladiri destinate serviciilor comune;

e) locurile de trecere, scarile si casa scarilor si coridoarele; peretii perimetrali si despartitori dintre proprietati si/sau spatiile comune; subsolul; cosurile de fum; holurile; instalatiile de apa si canalizare, electrice, de telecomunicatii, de incalzire si de gaze de la bransament/racord pana la punctul de

distributie catre partile aflate in proprietate individuala; canalele pluviale; paratrasnetele; antenele colective; podul; pivnitele, boxele, spalatoria, uscatoria; ascensorul; interfonul - partea de instalatie de pe proprietatea comuna; rezervoarele de apa; centrala termica proprie a cladirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deseurilor menajere; structura, structura de rezistenta; fatadele; acoperisul; terasele;

f)alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau vointei partilor, sunt in folosinta comuna.

(2) In cazul ansamblurilor rezidentiale formate din locuinte si/sau constructii cu alta destinatie, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, constituie parti comune din condominiu, daca actele de proprietate nu prevad altfel, urmatoarele:

a)curtile, gradinile, caile de acces;

b)elementele de echipament comun, inclusiv partile de canalizare aferente, care traverseaza proprietatile private;

c)corpurile de cladiri destinate serviciilor comune;

d)locurile de trecere; instalatiile de apa si canalizare, electrice, de telecomunicatii, de incalzire si de gaze de la bransament/racord pana la punctul de distributie catre partile aflate in proprietate individuala; canalele pluviale; rezervoarele de apa;

e)alte bunuri care, potrivit legii, actului de proprietate sau vointei partilor, sunt in folosinta comuna.

**Art. 36.** - Schimbarea destinatiei proprietatii comune este permisa cu indeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii:

a)numai daca prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalti coproprietari;

b)numai daca prin aceasta nu se impiedica folosirea in conditii normale a condominiului de catre toti proprietarii;

c)in baza acordului in scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

d)dupa obtinerea prealabila a acordurilor, avizelor si autorizatiilor necesare prevazute de legislatia in vigoare, emise in conditiile legii de institutiile/autoritatile abilitate in acest sens.

**Art. 37.** - (1) Zidurile ce separa proprietatile individuale si/sau partile comune dintr-un condominiu sunt proprietate comuna.

(2) Zidurile dintre proprietatile individuale, care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului, pot fi reamplasate cu acordul proprietarilor apartamentelor sau spatiilor respective, in baza unei expertize tehnice si a autorizatiei de construire, eliberate de autoritatea publica locala, in conformitate cu legislatia in vigoare, cu instiintarea asociatiei de proprietari.

(3) Zidurile dintre proprietatile individuale si proprietatea comuna care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului pot fi reamplasate numai in baza unei expertize tehnice, prin modificarea acordului de asociere, cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu si a autorizatiei de construire, eliberate de autoritatea administratiei publice competente in conformitate cu legislatia in vigoare, numai daca prin aceste modificari nu sunt lezate drepturile celorlalti proprietari din condominiu.

(4) Proprietarii din condominii au obligatia de a depune la presedintele asociatiei de proprietari fotocopii dupa autorizatiile de construire pentru executarea lucrarilor, eliberate in conditiile legii, in scopul recalcularii suprafetelor utile si a suprafetelor construite.

(5) Orice modificare a proprietatii individuale care necesita emiterea unei autorizatii de construire/desfiintare, in conformitate cu legislatia in vigoare, se aduce la cunostinta asociatiei pentru inscrierea in jurnalul evenimentelor din cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor si a planurilor din proiectul tehnic.

(6) Modificarea instalatiilor interioare ale condominiului aflate in proprietate comuna se realizeaza numai in conditiile legii, pe baza unui referat tehnic de specialitate, emis de furnizorul utilitatii, in care se arata efectele modificarii instalatiei respective si a autorizatiei de construire. Pe baza referatului tehnic,

adunarea generala hotaraste, cu votul majoritatii a doua treimi din numarul membrilor asociatiei, asupra necesitatii si oportunitatii efectuarii modificarii. In cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat.

(7) In cazul in care unul sau mai multi proprietari din condominiu doresc modificarea instalatiilor de distributie a gazelor si modificarea caracteristicilor puterii termice a elementelor de incalzire in interiorul proprietatilor individuale, aceste lucrari se pot efectua numai in conditiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilitati publice, in care se arata efectele modificarii instalatiei respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociatiei de proprietari, cu acordul tuturor proprietarilor direct afectati de vecinatate, decide asupra efectuarii modificarii. In cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat.

**Art. 38.** - (1) Fiecare proprietar din condominiu poate folosi, in conditiile acordului de asociere, atat spatiul care constituie bunul principal, cat si partile comune, fara a aduce atingere drepturilor celorlalti proprietari si fara a schimba destinatia cladirii.

(2) Partile comune pot fi utilizate de catre terti, persoane fizice sau juridice de drept public si/sau privat, numai ca urmare a hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, adoptata cu acordul a doua treimi din numarul total al proprietarilor din condominiu si cu acordul tuturor proprietarilor direct afectati de vecinatate, in baza unui contract de inchiriere, de folosinta sau de concesiune, semnat de presedinte in numele asociatiei si avizat de cenzor/comisia de cenzori.

**Art. 39.** - Modificarile constructive si utilizarea in alte scopuri a unor parti sau elemente de constructie ale condominiului, precum si amplasarea de mijloace publicitare pe fatada si/sau pe terasa/invelitoarea imobilului, suspendarea de stalpi, pereti, scari interioare si altele asemenea se fac numai cu acordul a doua treimi din proprietarii membri ai asociatiei de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectati si pe baza autorizatiei de construire, cu respectarea legislatiei in vigoare.

**Art. 40.** - (1) Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, prezente in proiectul initial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv si cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii.

(2) Odata cu acordul mentionat la alin. (1), proprietarii direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbarii si proprietarul care solicita acordul pentru schimbarea destinatiei locuintei sau spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta semneaza si o conventie cu privire la declararea activitatii care se va desfasura in spatiul respectiv, precum si numarul de persoane in functie de care vor fi calculate cheltuielile pe numar de persoane.

(3) O copie a conventiei prevazute la alin. (2) se inmaneaza presedintelui asociatiei de proprietari in vederea anexarii acesteia la acordul de asociere.

**Art. 41.** - Anterior modificarilor constructive in cadrul proprietatilor individuale, proprietarii obtin avizele si autorizatiile asa cum sunt reglementate de legislatia in vigoare si au obligatia sa nu puna in pericol integritatea structurala a condominiului sau a altor proprietati individuale, precum si sanatatea populatiei, conform legislatiei in vigoare.

**Art. 42.** - In cazul distrugerii in intregime sau partiala a condominiului, se aplica prevederile art. 657 din Legea [nr. 287/2009](#), republicata, cu modificarile ulterioare.

#### Capitolul IV

#### **Incetarea destinatiei folosintei comune pentru partile comune din condominiu**

**Art. 43.** - (1) Partile comune pot fi atribuite proprietarilor in folosinta exclusiva numai daca prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalti proprietari.

(2) Hotararea de atribuire in folosinta exclusiva se adopta cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu si ai cotelor-parti indivize.

(3) Atribuirea in folosinta exclusiva se face in baza unui contract incheiat intre asociatia de proprietari si proprietarul caruia i se atribuie in folosinta exclusiva partea de proprietate comuna.

(4) Contractul prevazut la alin. (3) se incheie pe o perioada de maximum 12 luni si poate fi reinnoit numai cu acordul ambelor parti si cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(5) Veniturile obtinute din atribuirea partilor comune in folosinta exclusiva respecta prevederile art. 70 din prezenta lege.

**Art. 44.** - (1) Incetarea destinatiei de folosinta comuna pentru partile comune din condominii se poate hotari motivat cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) In cazul prevazut la alin. (1) devin aplicabile dispozitiile privitoare la coproprietatea obisnuita. Cu toate acestea, instrainarea sau ipotecarea se poate realiza numai cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu.

(3) Constatarea incetarii destinatiei de folosinta comuna pentru partile comune se face prin hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari adoptata in unanimitate de catre proprietarii din condominiu.

(4) Imobilul, respectiv partea din condominiu care rezulta din incetarea destinatiei folosintei comune se inscrie in mod corespunzator in cartea funciara pe baza documentatiei cadastrale intocmite in acest scop.

(5) Prevederile prezentului articol nu se aplica partilor comune din condominiu pentru care nu poate inceta destinatia de folosinta comuna, intrucat poate afecta buna functionare a condominiului si pot fi lezate drepturile celorlalti proprietari.

(6) Inscrierea in cartea funciara ca unitate individuala distincta a partilor de folosinta comuna pentru care inceteaza aceasta destinatie, potrivit dispozitiilor legale, implica parcurgerea urmatoarelor etape:

a) emiterea hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari prin care se constata incetarea destinatiei de folosinta comuna;

b) receptia documentatiei cadastrale pentru recalcularea cotelor-parti indivize, in vederea scoaterii din partile de folosinta comuna;

c) incheierea actului in forma autentica prin care toti proprietarii din condominiu isi exprima acordul pentru incetarea destinatiei de folosinta comuna si pentru diminuarea corespunzatoare a cotelor-parti din proprietatea comuna.

## Capitolul V

### Organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

**Art. 45.** - Organele asociatiei de proprietari sunt:

- a) adunarea generala;
- b) comitetul executiv;
- c) presedintele;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

**Art. 46.** - (1) La adunarea proprietarilor in vederea constituirii asociatiei de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenti un comitet executiv format din presedintele asociatiei de proprietari si un numar par de membri, precum si un cenzor sau o comisie de cenzori si vor hotari numarul membrilor acestora si durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumatate plus unu din numarul proprietarilor prezenti. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 4 ani si pot fi reinnoite.

(2) Daca dintre membrii asociatiei de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generala a proprietarilor mandateaza comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociatiei de proprietari, persoana fizica cu studii

superioare in domeniul economic sau juridic ori persoana juridica cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanta in domeniul fiscal, pe baza de contract individual de munca sau, dupa caz, contract de prestari de servicii.

(3) Structurile prevazute la alin. (1) sunt obligatorii pentru asociatiile de proprietari din condominiile cu mai mult de 10 unitati de proprietate imobiliara.

(4) La asociatiile de proprietari din condominiile care cuprind maximum 10 unitati de proprietate imobiliara, daca adunarea generala hotaraste in acest sens, presedintele asociatiei de proprietari poate indeplini si functia de administrator si se constituie urmatoarele organe:

- a) adunarea generala;
- b) presedintele;
- c) cenzorul.

(5) Functia de presedinte, respectiv membru in comitetul executiv, este incompatibila cu functia de cenzor sau membru in comisia de cenzori.

(6) Nu au dreptul de a fi alese sau numite in functii de conducere, administrare sau control din cadrul asociatiilor de proprietari persoanele inrudite pana la gradul al III-lea cu cei care deja ocupa aceste functii.

(7) Nu pot fi alese sau numite in functie de conducere, administrare ori control din cadrul asociatiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnari, in baza unor hotarari judecatoresti ramase definitive, pentru infractiuni de natura economico-financiara.

(8) Anterior alegerii sau numirii intr-o functie de conducere, administrare ori control din cadrul asociatiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie sa dovedeasca in adunarea generala respectarea prevederilor alin. (7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale in vigoare si, in cazul administratorului si al cenzorului ori, dupa caz, al membrilor comisiei de cenzori, si a documentelor care sa ateste pregatirea profesionala in domeniu.

(9) Prin exceptie de la prevederile alin. (8), sub sanctiunea anularii hotararii de numire/alegerii intr-o functie de conducere, administrare ori control din cadrul asociatiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv in termen de cel mult 5 zile de la data adunarii generale.

**Art. 47.** - (1) Dupa constituirea asociatiei de proprietari va avea loc cel putin o data pe an, in primul trimestru, o intrunire a adunarii generale a asociatiei de proprietari. Responsabilitatea cu privire la convocarea anuala a cel putin unei adunari generale a asociatiei de proprietari apartine presedintelui asociatiei de proprietari si membrilor comitetului executiv.

(2) Adunarea generala este alcatuita din toti proprietarii membri ai asociatiei de proprietari.

(3) Adunarea generala ordinara se convoaca de catre:

- a) presedintele asociatiei de proprietari sau comitetul executiv;
- b) cel putin 20% din numarul proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari.

(4) Proprietarii sunt anuntati, prin afisare la avizier si pe baza de tabel nominal convocator sau, in cazul proprietarilor care nu au fost anuntati, pe baza tabelului nominal convocator, prin posta cu scrisoare recomandata, cu continut declarat si confirmare de primire, asupra oricarei adunari generale a asociatiei de proprietari, cu cel putin 10 zile inainte de data stabilita, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale, cu exceptia adunarilor generale extraordinare sau a adunarilor generale reconvoocate care se pot convoca, in conditiile prevazute la alin. (3), cu cel putin 3 zile inainte de data stabilita.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunarii generale, semnata de presedinte, membrii comitetului executiv si de cenzor/comisia de cenzori, se aproba si se completeaza prin hotarare a adunarii generale.

**Art. 48.** - (1) Adunarea generala poate adopta hotarari, daca majoritatea proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari sunt prezenti personal sau prin reprezentanti care au o imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarii in numele carora voteaza.

(2) Daca la prima convocare nu este intrunit cvorumul necesar de jumatate plus



unu din membrii asociatiei de proprietari, intrunirea adunarii generale se suspenda si se reconvoaca in termen de maximum 15 zile de la data primei convocari in conditiile prevazute la art. 47.

(3) La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii asociatiei de proprietari au fost convocati pe baza de tabel convocator sau prin posta cu scrisoare recomandata, cu continut declarat si confirmare de primire, si prin afisare la avizier, hotararile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora.

(4) Hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari sunt obligatorii de la data afisarii acestora la loc vizibil, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenti la adunarea generala, precum si pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari.

(5) Hotararile luate, in conformitate cu prevederile alin. (1)-(4), obliga toti proprietarii sa participe, in proportiile stabilite de adunarea generala, la plata lucrarilor, precum si la cheltuielile de functionare, administrare, intretinere si de inlocuire a partilor comune sau a elementelor transformate sau create.

**Art. 49.** - (1) Hotararile asociatiei de proprietari sunt luate in adunarea generala a proprietarilor, iar executarea lor este incredintata comitetului executiv si administratorului.

(2) In vederea punerii in practica a hotararilor adunarii generale a asociatiei de proprietari, comitetul executiv al asociatiei de proprietari emite decizii in conformitate cu prevederile legii.

(3) Pentru adoptarea hotararilor in adunarea generala a asociatiei de proprietari se au in vedere urmatoarele:

a) fiecare proprietar, membru al asociatiei, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliara;

b) pentru hotararile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare si modernizare, votul fiecarui proprietar, membru al asociatiei, are o pondere egala cu cota-parte indiviza din proprietatea comuna;

c) in situatia in care un proprietar detine o cota-parte indiviza de parti comune mai mare de jumatate din totalul cotelor-parti indivize de proprietate comuna din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitata, fiind egala cu suma ponderii voturilor celorlalti proprietari;

d) proprietarul, membru al asociatiei, poate fi reprezentat in adunarea generala de catre un membru al familiei sau de catre un alt reprezentant care are o imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarul in numele caruia voteaza;

e) un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, daca prezinta imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarii in numele carora voteaza. O copie a imputernicirii se ataseaza procesului-verbal al sedintei;

f) presedintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar in cadrul adunarii generale;

g) in cazul unui vot paritar, votul presedintelui asociatiei de proprietari este decisiv;

h) administratorul, reprezentantul administratorului, sotul/sotia acestuia si alti membri ai familiei sale, daca sunt membri ai asociatiei de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot in probleme referitoare la activitatea administratorului.

(4) Hotararile adunarilor generale se iau in cadrul adunarii generale convocata sau reconvocata, dupa caz. In statutul propriu al asociatiei de proprietari pot fi prevazute si alte conditii de luare a hotararilor, dar nu cu mai putin de jumatate plus unu din voturile celor prezenti la adunarea generala convocata sau reconvocata. Pentru situatiile care vizeaza numai proprietarii unui tronson sau ai unei scari, hotararile sunt luate prin acordul scris al majoritatii proprietarilor scarii sau tronsonului respectiv, membri ai asociatiei de proprietari, pe baza de tabel nominal.

(5) Hotararile adunarilor generale se consemneaza, numai in timpul sedintei, in registrul unic de procese-verbale al asociatiei de proprietari, se semneaza de catre toti membrii prezenti ai adunarii generale, de cenzor/comisia de cenzori si se afiseaza la avizier.

(6) In conditiile prevazute la art. 28, cu cel putin 3 zile inainte de adunarea generala, proprietarii au acces la toate documentele referitoare la executia bugetara pe anul trecut si la proiectul de buget pe anul in curs, precum si la orice alte documente necesare bunei desfasurari a adunarii generale.

(7) Procesul-verbal al sedintei, care descrie evenimentele in desfasurare, hotararile adoptate si rezultatele voturilor, va fi redactat de un membru al asociatiei numit secretar al adunarii generale prin votul majoritatii celor prezenti. In termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generala, procesul-verbal al adunarii generale este adus la cunostinta tuturor proprietarilor, prin grija presedintelui asociatiei de proprietari, prin afisarea unei fotocopii date la avizierul asociatiei de proprietari.

**Art. 50.** - Acordul de vointa al asociatiei de proprietari se realizeaza:

- a) in adunarea generala a asociatiei de proprietari sau
- b) in baza declaratiilor scrise si semnate ale fiecarui proprietar.

**Art. 51.** - Adunarea generala a asociatiei de proprietari hotaraste, cu acordul a doua treimi din numarul total al proprietarilor din condominiu, asupra oricarei actiuni vizand modernizarea condominiului, cum ar fi transformarea unuia sau mai multor elemente de echipament existent apartinand imobilului respectiv, adaugarea de elemente noi, amenajarea corpurilor de cladiri destinate folosintei comune sau crearea unor astfel de corpuri, cu conditia ca ea sa fie conforma destinatiei condominiului, cu respectarea legislatiei in vigoare.

**Art. 52.** - (1) Daca o hotarare a adunarii generale este contrara legii, statutului sau acordului de asociere a asociatiei de proprietari ori este de natura sa prejudicieze interesele proprietarilor, acestia sau orice persoana care se considera vatamata intr-un drept al sau pot/poate ataca in justitie respectiva hotarare.

(2) Actionarea in justitie in conformitate cu prevederile alin. (1) nu intrerupe executarea hotararii decat in cazul in care instanta dispune suspendarea acesteia.

**Art. 53.** - Adunarea generala a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a) alege si revoca din functie presedintele, ceilalti membri ai comitetului executiv si cenzorul/comisia de cenzori;

b) adopta si modifica statutul si regulamentul condominiului;

c) adopta, modifica sau revoca hotarari;

d) adopta si modifica bugetul de venituri si cheltuieli;

e) adopta hotarari privind executarea lucrarilor de intretinere, reparatii, modernizare, consolidare si reabilitare termica si eficienta energetica a condominiului;

f) in baza acordului scris al tuturor proprietarilor adopta hotarari privind contractarea de imprumuturi de la banci in vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea si modernizarea condominiului, modernizarea instalatiilor si dotarilor aferente, reabilitarea termica in scopul cresterii performantei energetice, precum si pentru reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei in vederea cresterii calitatii ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;

g) adopta hotarari asupra fondului anual de salarii si indemnizatii;

h) adopta hotarari asupra cuantumului indemnizatiilor, precum si asupra numarului si functiilor personalului incadrat cu contract individual de munca sau contract de prestari servicii in cadrul asociatiei de proprietari pentru buna administrare, gestionare si functionare a condominiului, dar si asupra valorii si a modalitatilor de contractare, in limita bugetului de venituri si cheltuieli;

i) stabileste modalitatile si transele de plata a contributiilor fiecarui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementarilor in vigoare;

j) stabileste sistemul de penalizari pentru restantele afisate pe lista de plata

---

ce privesc cheltuielile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale in vigoare;

k)mandateaza presedintele si comitetul executiv pentru angajarea si eliberarea din functie a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajati ori prestatori, in scopul administrarii si buneii functionari a condominiului;

l)poate stabili plafoanele minime de la care achizitionarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerintele asociatiei de proprietari, conform legislatiei in vigoare;

m)exercita alte atributii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membri ai asociatiei.

**Art. 54.** - (1) Membrii comitetului executiv sunt desemnati de catre adunarea generala a asociatiei de proprietari, dintre membrii asociatiei de proprietari.

(2) Comitetul executiv este format din presedintele asociatiei si un numar par de membri, nu mai mare de patru, astfel incat numarul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci.

(3) In cazul in care o persoana juridica, proprietara a unei locuinte sau a unui spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cadrul condominiului, este aleasa ca membru al comitetului executiv, aceasta este reprezentata in comitetul executiv de un reprezentant care are o imputernicire scrisa si semnata de catre aceasta.

(4) In cazurile prevazute la art. 46 alin. (4), presedintele asociatiei de proprietari preia toate atributiile si raspunderile comitetului executiv.

**Art. 55.** - (1) Comitetul executiv are urmatoarele atributii:

a)convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari cel putin o data pe an si ori de cate ori este necesar;

b)duce la indeplinire hotararile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului, a acordului de asociere si a regulamentului condominiului;

c)emite, daca este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la indeplinire a hotararilor adunarii generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea asociatiei de proprietari;

d)propune spre adoptare adunarii generale proiectul de regulament al condominiului, cu respectarea dispozitiilor prezentei legi;

e)intocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregateste desfasurarea adunarilor generale;

f)stabileste conditiile privind folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, conform prevederilor legale;

g)ia masuri pentru recalcularea cotelor-parti indivize rezultate in urma modificarii suprafetelor utile ale locuintelor sau spatiilor cu alta destinatie din dominiu;

h)intocmeste si propune adunarii generale planuri de masuri si activitati si urmareste realizarea lor;

i)supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul asociatiei de proprietari, inclusiv situatia incasarilor si platilor lunare;

j)stabileste programul de incasari al asociatiei de proprietari;

k)isi asuma obligatii, in baza hotararii adunarii generale, in numele proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari, in ceea ce priveste administrarea condominiului, luand toate masurile legale necesare;

l)este consultat in legatura cu toate activitatile care implica asociatia de proprietari;

m)asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata de existenta a acesteia;

n)gestioneaza situatiile exceptionale si de criza;

o)urmareste recuperarea eventualelor creante ale asociatiei;

p)gestioneaza, conform hotararilor adunarii generale, derularea creditelor obtinute pentru consolidare, reabilitare termica, cresterea calitatii ambiental-architecturale a condominiului si alte lucrari;

q) propune sistemul propriu de penalizari ale asociatiei de proprietari pentru restantele afisate pe lista de plata ce privesc cheltuielile asociatiei, in conformitate cu art. 77 si cu prevederile legale in vigoare;

r) notifica institutiilor publice abilitate cazurile in care exista suspiciuni de incalcare a prevederilor legale in vigoare;

s) tine evidenta si raspunde de pastrarea in bune conditii a arhivei documentelor financiar-contabile ale asociatiei de proprietari;

s') propune adunarii generale cuantumul indemnizatiilor, precum si numarul si functiile personalului necesar a fi incadrat cu contract individual de munca sau contract de prestari servicii in cadrul asociatiei de proprietari pentru buna administrare, gestionare si functionare a condominiului, in limita bugetului de venituri si cheltuieli;

t) exercita alte atributii legale, care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale.

(2) Comitetul executiv avizeaza toate documentele asociatiei de proprietari, corespondenta si registrele privind gestiunea administratorului.

(3) Sedintele comitetului executiv se tin cel putin o data pe luna si se convoaca, pe baza de tabel convocator, de presedintele asociatiei de proprietari sau de jumatate plus unu din numarul membrilor sai, cu cel putin 5 zile inainte de data stabilita pentru sedinta.

(4) Deciziile comitetului executiv se consemneaza in registrul unic de procese-verbale al asociatiei de proprietari si se semneaza de toti membrii prezenti, precum si de catre cenzor/comisia de cenzori si se afiseaza la avizier in termen de maximum 7 zile de la data sedintei comitetului executiv.

(5) Administratorul, reprezentantul/reprezentantii administratorului, sotul/sotia, ascendentii, descendentii sai, precum si cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar daca sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociatiei de proprietari.

(6) In cazul schimbarii sau demisiei comitetului executiv al asociatiei de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat sa transmita noului comitet executiv, in baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de presedintele asociatiei de proprietari si de catre cenzor/comisia de cenzori, intr-un termen de 5 zile de la incetarea mandatului sau, toate documentele si bunurile asociatiei pe care le-a avut in administrare si in folosinta.

(7) In cazul schimbarii sau demisiei unui membru al comitetului executiv al asociatiei de proprietari, acesta este obligat sa transmita, in termen de 5 zile de la incetarea mandatului sau, celorlalti membri ai comitetului executiv, in baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de presedintele asociatiei de proprietari si de catre cenzor/comisia de cenzori, toate documentele si bunurile asociatiei pe care le-a avut in administrare sau in folosinta.

(8) In cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociatiei de proprietari, membrul demisionar isi exercita toate atributiile si raspunderile pana la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv in locul acestuia.

**Art. 56.** - (1) Presedintele asociatiei de proprietari este candidatul, membru al asociatiei de proprietari, ales prin vointa sa si a jumatate plus unu din numarul proprietarilor prezenti in cadrul adunarii generale. Presedintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atributiile sale unui membru al comitetului executiv, fara a fi exonerat de raspundere juridica.

(2) In caz de incetare a mandatului presedintelui inainte de termen, comitetul executiv convoaca, in termen de 5 zile de la incetarea mandatului, o adunare generala pentru alegerea unui nou presedinte.

(3) In cazul schimbarii presedintelui asociatiei de proprietari, vechiul presedinte este obligat sa transmita noului presedinte in termen de 5 zile de la incetarea mandatului sau, in baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv si de catre cenzor/comisia de cenzori, toate documentele si bunurile asociatiei pe care le-a avut in administrare sau in folosinta.

(4) In cazul in care adunarea generala a asociatiei de proprietari decide in

acest sens, si cu acordul presedintelui in functie, asociatia de proprietari poate finanta participarea presedintelui la cursuri de perfectionare acreditate conform legii, referitoare la constituirea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

**Art. 57.** - Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a) in baza mandatului acordat de adunarea generala reprezinta asociatia de proprietari in relatiile cu tertii, inclusiv in actiunile in instanta;
- b) semneaza documentele asociatiei de proprietari;
- c) supravegheaza si urmareste corecta punere in aplicare a hotararilor adunarii generale, respectarea prevederilor statutului si acordului de asociere, precum si aplicarea deciziilor comitetului executiv;
- d) aduce la cunostinta proprietarilor prevederile statutului si regulamentului condominiului;
- e) raspunde in scris la sesizarile si contestatiile scrise ale proprietarilor din condominiu in termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;
- f) gestioneaza modul de indeplinire a obligatiilor ce revin asociatiei de proprietari in raport cu autoritatile publice;
- g) prezinta, spre verificare la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociatiei, oferind toate informatiile solicitate;
- h) poate propune, in scris, comitetului executiv sau adunarii generale, dupa caz, masuri impotriva celor care nu respecta regulamentul condominiului, hotararile si deciziile asociatiei de proprietari, conform prevederilor legale si statutare;
- i) intocmeste si actualizeaza cartea de imobil, in conformitate cu legislatia in vigoare;
- j) pastreaza si asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei, precum si a celorlalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari;
- k) intocmeste tabelul convocator si afisul pentru avizier pentru adunarile generale si asigura semnarea acestuia de catre proprietari;
- l) asigura informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunarilor generale, cu 10 zile inainte de data stabilita pentru aceasta;
- m) afiseaza programul de incasari si datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv si ale membrilor comisiei de cenzori ori, dupa caz, ale cenzorului;
- n) afiseaza la avizier hotararile adunarii generale si ale sedintelor comitetului executiv in termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;
- o) in cazul modificarii cadrului legislativ privind asociatiile de proprietari, presedintele convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari pentru modificarea conforma a statutului asociatiei;
- p) informeaza proprietarii din condominiu cu privire la toate restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informatiilor furnizate de autoritatile administratiei publice locale;
- q) conduce sedintele adunarilor generale si ale comitetului executiv;
- r) afiseaza la avizier lista contractelor asociatiei de proprietari cu furnizorii de utilitati publice, cu administratorul si cu personalul angajat sau contractual al asociatiei;
- s) afiseaza la avizier lista si datele de contact ale institutiilor cu atributii de inspectie si control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociatiei de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asociatiei.

**Art. 58.** - (1) Presedintele asociatiei de proprietari si membrii comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a proprietarilor, consemnata in procesul-verbal.

(2) Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin sau pentru depasirea atributiilor legale si statutare, presedintele asociatiei de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, dupa caz, cenzorul raspund personal sau solidar pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor sau tertilor, dupa caz.

**Art. 59.** - (1) Cenzorul/Comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociatia de proprietari sa urmareasca aplicarea prevederilor prezentei legi de catre organele de conducere ale asociatiei de proprietari si sa verifice executia bugetului de venituri si cheltuieli conform prevederilor legale in vigoare.

(2) Comisia de cenzori este formata dintr-un numar impar de membri, nu mai mare de cinci.

**Art. 60.** - (1) In cazul in care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie sa aiba cel putin studii medii in domeniul economic sau studii in domeniul juridic.

(2) In cazul in care cenzorul este persoana juridica, acesta trebuie sa aiba domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanta in domeniul fiscal, conform legislatiei in vigoare.

(3) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori depun, daca adunarea generala a asociatiei de proprietari hotaraste astfel, in contul bancar al asociatiei de proprietari o garantie, pe baza unui contract de garantie incheiat in acest sens. Cuantumul garantiei nu poate fi mai mic decat media anuala a totalului cheltuielilor lunare ale asociatiei.

(4) Deponentii garantiei prevazute la alin. (3) nu pot dispune in niciun mod de suma depusa drept garantie si nici de dobanda aferenta, decat dupa indeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii:

a) adunarea generala a asociatiei de proprietari a aprobat descarcarea de gestiune privind exercitiul financiar precedent;

b) incetarea efectelor contractului incheiat intre asociatie si cenzor/membrii comisiei de cenzori.

(5) In cazul in care se constata de catre reprezentantii asociatiei de proprietari sau de catre proprietari deficit in gestiune, asociatia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului in gestiune, direct din contul bancar mentionat la alin. (3), cu aprobarea scrisa anterioara a adunarii generale, fara a avea nevoie de consimtamantul deponentului garantiei.

(6) Rapoartele de verificare a gestiunii asociatiei de proprietari se intocmesc de catre cenzor/comisia de cenzori trimestrial si se prezinta comitetului executiv in cadrul sedintelor comitetului executiv, pentru luare de masuri in cazul in care se constata nereguli financiar-contabile, si anual, in cadrul adunarilor generale.

(7) In cazul constatarii unor nereguli in gestiunea financiar-contabila a asociatiei de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor prezentei legi in cazul hotararilor adunarii generale sau comitetului executiv, cenzorul/comisia de cenzori instiinteaza proprietarii prin afisare la avizierul asociatiei de proprietari, in termen de cel mult 5 zile de la constatare.

(8) Cenzorul/Membrii comisiei de cenzori, angajat/angajati al/ai asociatiei de proprietari, este/sunt remunerat/remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, consemnata in procesul-verbal.

(9) Pentru neindeplinirea atributiilor ce ii/le revin, cenzorul/ membrii comisiei de cenzori raspunde/raspund personal sau in solidar pentru prejudiciile cauzate din vina lui/lor asociatiei si/sau proprietarilor.

**Art. 61.** - Cenzorul/Comisia de cenzori a asociatiei de proprietari are, in principal, urmatoarele atributii:

a) urmareste aplicarea prevederilor prezentei legi de catre organele de conducere ale asociatiei de proprietari;

b) verifica gestiunea financiar-contabila;

c) verifica lunar executia bugetului de venituri si cheltuieli conform documentelor, registrelor si situatiei soldurilor elementelor de activ si pasiv intocmite de catre administrator;

d) cel putin o data pe an intocmeste si prezinta adunarii generale rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand masuri;

e) executa controale inopinate, impreuna cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilitatii si a activitatii de casierie, si consemneaza rezultatele controalelor in registrul unic de procese-verbale al asociatiei de

proprietari;

f) participa la adunarile generale ale asociatiei si ale comitetului executiv, asigurand legalitatea desfasurarii acestora.

**Art. 62.** - In vederea facilitarii comunicarii dintre autoritatile administratiei publice locale si asociatiile de proprietari, presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa transmita, in termen de 30 de zile de la data modificarii, compartimentelor prevazute la art. 10 datele de contact actualizate privind presedintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, dupa caz, cenzorul si administratorul.

## Capitolul VI

### Administrarea condominiilor

**Art. 63.** - (1) Administrarea, exploatarea, intretinerea, repararea, reabilitarea si/sau modernizarea, dupa caz, a proprietatii comune aferente condominiului sunt in sarcina asociatiei de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activitati reprezinta cheltuieli comune.

(2) In scopul administrarii si intretinerii condominiului, asociatia de proprietari incheie contracte in numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, infiintate potrivit prevederilor legale in vigoare.

(3) Desemnarea administratorului si incheierea contractului de administrare se fac de catre comitetul executiv reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari, in baza mandatului acordat de adunarea generala, si decizia se comunica tuturor proprietarilor.

**Art. 64.** - (1) Administrarea condominiului poate fi realizata de catre persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

(2) Activitatea de administrare include activitati de administrare tehnica si intretinere a proprietatii comune, de contabilitate si de casierie.

(3) Orice alte activitati de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociatiei sunt conditionate de hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(4) Administratorii sunt angajati pe baza de contract individual de munca sau contract de prestari servicii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

(5) Candidatii pentru functia de administrator trebuie sa prezinte comitetului executiv al asociatiei de proprietari documentele prevazute de lege, precum si alte documente solicitate printre care, obligatoriu:

a) atestatul prevazut la art. 2 lit. e);

b) cazierul judiciar care sa ateste ca nu a suferit nicio condamnare, prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva, pentru o infractiune de natura economico-financiara.

(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici infiintati si inregistrati conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

(7) In vederea indeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevazute la alin. (6) au obligatia obtinerii atestatului in conditiile legii pentru toti angajatii acestora care presteaza activitatea de administrare a condominiilor.

(8) Atestatul se afiseaza, prin grija administratorului, la avizier, la data intrarii in vigoare a contractului de administrare.

(9) Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotarari judecatoresti definitive, in cazul in care instantele judecatoresti competente au stabilit existenta unui prejudiciu cauzat de administrator.

(10) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii si poate fi reinnoit in aceleasi conditii in care a fost emis.

(11) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determina automat

---

imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**Art. 65.** - Ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare și în baza împuternicirii acordate de adunarea generală a asociației, poate negocia contractele de furnizare/prestare a serviciilor între furnizori/prestatori și asociația de proprietari.

**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;

d) prestează serviciile prevăzute în contractul de administrare cu responsabilitate și în mod profesional;

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

f) organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă și activitatea de casierie;

g) gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile banesti ale asociației, conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;

h) propune, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;

i) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

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

k) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;

l) gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;

m) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;

n) întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;

o) afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;

p) asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea partilor comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a cailor 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.

(2) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de



proprietari, fara hotararea scrisa a adunarii generale sau a deciziei comitetului executiv, dupa caz.

(3) Administratorul are obligatia de a tine evidente contabile separate pentru fiecare condominiu in parte pe care il are in administrare.

**Art. 67.** - (1) Pentru realizarea lucrarilor de intretinere, reparatii sau investitii privind proprietatea comuna, administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, supune spre analiza si aprobare comitetului executiv oferte ale operatorilor economici care satisfac cerintele asociatiei de proprietari, conform legislatiei in vigoare.

(2) Administratorul este obligat sa foloseasca pentru platile curente si pentru incasari contul curent al asociatiei prevazut la art. 20 alin. (1), la care au acces pentru informare, in conditiile art. 2.184-2.190 din Legea [nr. 287/2009](#), republicata, cu modificarile ulterioare, toti proprietarii. In acest cont sunt varsate, in termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite in numele sau in contul asociatiei.

(3) Contul mentionat la alin. (2) poate fi utilizat si pentru plata cotelor lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de catre proprietari.

(4) In cazul in care administratorul nu isi indeplineste obligatiile sau le indeplineste in mod defectuos, cauzand prejudicii asociatiei de proprietari, asociatia de proprietari, in baza hotararii adunarii generale, poate retrage din garantia administratorului o suma de bani pentru acoperirea prejudiciilor create sau poate hotari diminuarea venitului in functie de gravitatea faptei, in conditiile prevazute in contractul de administrare, precum si de a actiona in instanta pentru recuperarea prejudiciilor provocate.

(5) Prin exceptie de la prevederile alin. (2), cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari, exclusiv in vederea efectuarii operatiunilor de plati pentru cheltuieli neprevazute, administratorul poate pastra in casierie numerar, in limita unui plafon lunar de 1.000 lei.

**Art. 68.** - Pentru protejarea intereselor proprietarilor si ale asociatiei de proprietari impotriva riscurilor aferente activitatii de administrare intr-un condominiu, administratorii, la solicitarea asociatiilor de proprietari, sunt obligati sa incheie, pe cheltuiuala proprie, polite de asigurare de raspundere civila profesionala.

**Art. 69.** - (1) In cazul schimbarii administratorului, vechiul administrator este obligat sa transmita noului administrator, in baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de presedintele asociatiei si de catre cenzor/comisia de cenzori, intr-un termen de 5 zile de la incetarea contractului sau, totalitatea documentelor, bunurilor si valorilor aflate in administrarea sa, situatia financiar-contabila a asociatiei si a fiecarui proprietar in raport cu asociatia, situatia soldurilor elementelor de activ si de pasiv la data predarii. Procesul-verbal cuprinde si chitanta de plata cu care s-a facut ultima incasare, numele proprietarilor restantieri, sumele restante, contractele in derulare, platile ce urmeaza a fi facute dupa data predarii.

(2) In caz de neindeplinire a prevederilor prevazute la alin. (1), administratorul nu este descarcat de gestiune si poate fi actionat in instanta de asociatia de proprietari.

## Capitolul VII

### Veniturile si cheltuielile asociatiei de proprietari

#### Sectiunea 1

#### Veniturile asociatiei de proprietari

**Art. 70.** - (1) Toate veniturile obtinute din exploatarea proprietatii comune, inclusiv veniturile din dobanzi bancare, apartin asociatiei de proprietari.

(2) Veniturile prevazute la alin. (1) alimenteaza numai fondul de reparatii al asociatiei de proprietari si nu se platesc proprietarilor. Lista acestor venituri,

precum si cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, intr-un raport afisat la avizierul asociatiei, si se evidentiaza in registrul unic de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari.

**Art. 71.** - (1) Anul fiscal si exercitiul financiar al asociatiei de proprietari este anul calendaristic. Excedentele anuale rezultate din executia bugetelor de venituri si cheltuieli, ramase neutilizate la finele exercitiului bugetar, se reporteaza in anul urmator cu aceeasi destinatie.

(2) Proprietarii membri ai asociatiei de proprietari au obligatia sa aprobe un fond de reparatii anual, necesar pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune. Comitetul executiv fundamenteaza si prezinta adunarii generale suma anuala necesara pentru constituirea sau completarea fondului de reparatii, care se alimenteaza in avans, in transe lunare egale, prevazute in lista de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari. Fondul de reparatii este utilizat numai pentru consolidarea condominiului, reabilitarea termica, cresterea calitatii ambiental-arhitecturale a constructiilor, precum si pentru repararea si imbunatatirea proprietatii comune.

(3) Sumele incasate pentru constituirea fondului de reparatii se depun, in conformitate cu prevederile prezentei legi, in contul asociatiei de proprietari prevazut la art. 20 alin. (1).

(4) Pentru incasarea fondului de reparatii, administratorul elibereaza chitanta nominala separata.

(5) In termen de 5 zile de la incetarea contractului de administrare, administratorul este obligat sa prezinte, in conditiile prevazute la art. 69 alin. (1), presedintelui asociatiei de proprietari si cenzorului/comisiei de cenzori contabilitatea fondului de reparatii, a fondului de rulment si sa o transfere noului administrator.

**Art. 72.** - (1) In scopul asigurarii sumelor necesare pentru plati curente, asociatia de proprietari este obligata sa stabileasca cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se stabileste astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare inregistrate de asociatia de proprietari in anul anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar in cazurile asociatiilor de proprietari nou-infiintate, prin aproximarea acestuia cu fondul de rulment stabilit la alte asociatii de proprietari echivalente ca marime.

(2) Fondul de rulment se depune in contul curent al asociatiei de proprietari, mentionat la art. 20 alin. (1).

(3) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipata a cotei ce revine fiecarui proprietar, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, iar reintregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afisate pe lista de plata.

(4) Pentru incasarea fondului de rulment, administratorul elibereaza chitanta nominala separata.

(5) Fondul de rulment incasat se restituie la transmiterea dreptului de proprietate, daca prin actele translativ de proprietate nu se stipuleaza altfel.

**Art. 73.** - (1) In cadrul adunarii generale, proprietarii membri ai asociatiei de proprietari pot aproba si alte fonduri cu caracter special, precum si modul de constituire al acestora.

(2) Toate fondurile speciale ale asociatiei de proprietari se depun in contul asociatiei de proprietari, prevazut la art. 20, au evidenta separata si pentru fiecare se emite chitanta separata.

**Art. 74.** - (1) Administratorul organizeaza si conduce contabilitatea in partida simpla a veniturilor si cheltuielilor asociatiei de proprietari cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind legislatia financiar-contabila.

(2) Daca din calculele efectuate rezulta un excedent, in sensul ca sumele incasate depasesc in valoare totalul cheltuielilor, aceste sume trebuie regularizate prin lista de plata aferenta lunii urmatoare sau rambursate proprietarilor

indreptatiti in termen de maximum 30 de zile de la constatarea acestora.

(3) In cazul in care din calculele efectuate rezulta un debit fata de sumele incasate, acesta trebuie acoperit de cei in drept in termen de 30 de zile de la constatare.

#### Sectiunea a 2-a

### Cheltuielile asociatiei de proprietari

**Art. 75.** - (1) Cheltuielile asociatiei de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau intretinerea proprietatii comune si cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiaza proprietarii si care nu sunt facturate individual catre proprietatile individuale.

(2) Cheltuielile asociatiilor de proprietari, in functie de modul de calcul si de criteriile de repartizare pe proprietati individuale, sunt urmatoarele:

a) cheltuieli pe numar de persoane care locuiesc sau desfasoara activitati in proprietati individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviza, in functie de suprafata utila a proprietatii individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociatiei de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de alta natura.

(3) Asociatia de proprietari are obligatia de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, in caz contrar hotararile luate de adunarea generala a proprietarilor cu incalcarea acestor dispozitii sunt nule de drept.

(4) Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligatia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renuntarii la folosirea unei parti din proprietatea comuna.

(5) Prin exceptie de la prevederile alin. (4), in baza hotararii adunarii generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrica pentru functionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc in apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum si la etajul 1 din cladirile fara mezanin.

**Art. 76.** - Stabilirea si repartizarea sumei care priveste proprietatea comuna ce revine fiecarui proprietar din cadrul condominiului se fac in conformitate cu prevederile art. 48 alin. (5) coroborate cu prevederile art. 75 alin. (2).

**Art. 77.** - (1) Asociatia de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalitati pentru orice suma cu titlu de restanta, afisata pe lista de plata. Penalitatile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de intarziere si se vor aplica numai dupa o perioada de 30 de zile de la termenul scadent pentru plata, fara ca suma penalitatilor sa poata depasi suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, afisate pe lista lunara de plata, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afisarii.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de intarziere, prevazute la alin. (1), se includ in fondul de penalitati al asociatiei de proprietari si se vor utiliza cu prioritate pentru plata penalitatilor impuse asociatiei de proprietari de catre terti, precum si pentru cheltuieli cu reparatiile asupra proprietatii comune, reabilitarea termica sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de intarziere nu pot fi utilizate si in alte scopuri.

**Art. 78.** - (1) Administratorul este obligat sa notifice, in scris, proprietarul care are plati restante la cheltuielile comune ale imobilului asupra datoriiilor si sa instiinteze presedintele si comitetul executiv al asociatiei de proprietari despre restante.

(2) Asociatia de proprietari, prin presedinte, are dreptul de a actiona in

instanta proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afisarea listei, informand membrii asociatiei prin afisare la avizier.

(3) Actiunea asociatiei de proprietari este scutita de taxa de timbru, atat in prima instanta, cat si in cazul exercitarii de catre aceasta a cailor de atac, ordinare sau extraordinare.

(4) Sentinta data in favoarea asociatiei de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar din condominiu, poate fi pusa in executare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisa de Legea [nr. 134/2010](#) privind Codul de procedura civila, republicata, cu modificarile ulterioare.

**Art. 79.** - Autoritatile administratiei publice locale au drept de preemtiune la pret egal asupra locuintelor aflate in procedura de executare silita pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contributie la cheltuielile asociatiei, cu respectarea normelor de procedura civila in vigoare. Aceste locuinte vor fi folosite ulterior numai ca locuinte sociale, proprietarii executati silit avand prioritate la repartizarea acestora, numai daca indeplinesc conditiile de acces la locuintele sociale, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

**Art. 80.** - (1) Asociatia de proprietari are ipoteca legala asupra apartamentelor si altor spatii proprietati individuale ale proprietarilor din condominiu, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari.

(2) De asemenea, pentru aceleasi creante, asociatia de proprietari beneficiaza de un privilegiu general mobiliar asupra bunurilor mobile situate in apartamentele si celelalte spatii proprietati individuale amplasate in condominiul respectiv. Privilegiul vizeaza doar bunurile mobile situate in imobilul cu privire la care exista sumele datorate.

(3) Ipoteca imobiliara legala se inscrie in cartea funciara la cererea presedintelui asociatiei de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima lista lunara de plata a cotelor de contributie din care rezulta suma datorata cu titlu de restanta, numai dupa implinirea termenelor prevazute la art. 78 alin. (2). Ipoteca imobiliara legala se radiaza la cererea presedintelui asociatiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitantei ori a altui inscris prin care asociatia confirma plata sumei datorate.

(4) Presedintele asociatiei de proprietari are obligatia radierii ipotecii imobiliare, legale, in termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorata cu titlul de restanta a fost platita de catre proprietar.

(5) Pentru nerespectarea termenului prevazut la alin. (4), presedintele asociatiei de proprietari raspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse proprietarului.

(6) Operatiunile de publicitate imobiliara privitoare la ipoteca imobiliara legala si privilegiul general mobiliar prevazute la alin. (1) si (2) sunt scutite de tarif sau taxa de timbru.

(7) Executorii judecatoresti sunt obligati sa instiinteze in scris, potrivit prevederilor art. 666 din Legea [nr. 134/2010](#), republicata, cu modificarile ulterioare, asociatia de proprietari cu privire la termenele de interventie si la posibilitatea interventiei in cursul executarii silitite pornite de un creditor impotriva debitorului, proprietar in condominiu in care este constituita respectiva asociatie de proprietari.

**Art. 81.** - Orice proprietar are dreptul de a contracta, in nume si pe cheltuiala proprie, lucrari de expertiza tehnica a proprietatii sale individuale sau a proprietatii comune si/sau expertiza contabila a cheltuielilor asociatiei de proprietari, cu o persoana fizica sau juridica autorizata, conform legislatiei in vigoare.

#### Sectiunea a 3-a

### **Repartizarea cheltuielilor pe numar de persoane care locuiesc sau desfasoara activitati in proprietati individuale**

**Art. 82.** - (1) Cheltuielile repartizate proportional cu numarul de persoane reprezinta cheltuielile asociatiei pentru asigurarea serviciilor de utilitati publice de care beneficiaza persoanele care locuiesc sau desfasoara activitati in mod curent in condominiu si care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuala in parte pe baza unor dispozitive de masurare/inregistrare, fie datorita naturii si caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de masurare/inregistrare.

(2) Cheltuielile repartizate dupa numarul de persoane reprezinta cheltuielile asociatiei pentru: apa rece, calda si canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrica utilizata pentru functionarea instalatiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deseurilor menajere, vidanjanje.

(3) Modul de repartizare a cheltuielilor prevazute la alin. (1) se stabileste printr-un regulament aprobat de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

(4) Comitetul executiv stabileste cotele de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul in cladire.

(5) Daca adunarea generala a asociatiei de proprietari hotaraste in acest sens, comitetul executiv stabileste cotele de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe luna, si stabileste perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriasii, au dreptul de a solicita, in scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana si care trebuie sa fie de cel putin 15 zile pe luna, conform hotararii adunarii generale.

#### Sectiunea a 4-a

#### **Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale**

**Art. 83.** - (1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezinta cheltuielile asociatiei pentru: apa rece si canalizare; apa calda de consum; energia termica, combustibilul si apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; incalzirea proprietatii individuale.

(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizeaza in functie de indexul contoarelor individuale, in functie de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice si metodologiilor elaborate de autoritatile nationale de reglementare sau de autoritatile administratiei publice locale, sau in functie de alte criterii in baza carora se pot individualiza consumurile, cu respectarea legislatiei si a reglementarilor in vigoare.

#### Sectiunea a 5-a

#### **Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviza de proprietate**

**Art. 84.** - (1) Cheltuielile repartizate dupa cota-parte de proprietate reprezinta cheltuielile asociatiei efectuate pentru intretinerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea si/sau reabilitarea partilor de constructii si instalatii aferente condominiului aflate in proprietate comuna indiviza. Aceste cheltuieli se repartizeaza proportional cu cota-parte din proprietatea comuna a fiecarui proprietar.

(2) Cheltuielile pe cota-parte indiviza de proprietate reprezinta cheltuielile efectuate pentru administrarea, intretinerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor de constructii si instalatii din condominiu aflate in proprietate comuna.

**Art. 85.** - Cheltuielile pe cota-parte indiviza de proprietate reprezinta cheltuielile asociatiei cu privire la proprietatea comuna, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrari de intretinere, service, reparatii si, dupa caz, de consolidare, reabilitare, eficienta energetica, modernizare la partile de constructii si instalatii aflate in/si pe proprietatea comuna, astfel cum este descrisa in cartea tehnica a constructiei si in acordul de asociere: subsolul;

conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, incalzire, energie electrica; echipamente de echilibrare hidraulica a instalatiilor; casa scarii; podul; spalatoria; uscatoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalatie de pe proprietatea comuna; centrala termica proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deseurilor menajere; structura de rezistenta; fatadele; acoperisul si altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociatiei: salarii sau remuneratii pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, ingrijitor, personalul care asigura curatenia etc.; indemnizatii acordate membrilor asociatiei de proprietari ori persoanelor alese: presedintele, membrii comitetului executiv si cenzorul/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polite de asigurari; cheltuieli cu produse si accesorii pentru curatenie, alte servicii administrative catre proprietatea comuna.

**Art. 86.** - (1) Suprafata utila a proprietatilor individuale si cota-parte indiviza de proprietate sunt cele inscrise in cartea funciara in baza unei documentatii cadastrale sau, in lipsa, cele din actul de proprietate.

(2) In cazul in care suma cotelor-parti indivize din actele de proprietate, care sunt fractiuni abstracte pentru fiecare proprietate individuala din cladirea care constituie condominiul, nu este egala cu 100%, presedintele asociatiei de proprietari este obligat sa solicite intocmirea unei documentatii cadastrale, prin punerea la dispozitie a cartii tehnice a imobilului si cu respectarea prevederilor in vigoare.

#### Sectiunea a 6-a

#### **Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari**

**Art. 87.** - (1) Cheltuielile pe beneficiari reprezinta cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiaza in mod individual proprietarii, toti sau in parte, gestionate financiar prin intermediul asociatiei de proprietari.

(2) Cheltuielile pe beneficiari se repartizeaza conform valorii care revine fiecarui beneficiar in cauza, pe baza facturilor/documentelor justificative.

**Art. 88.** - Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul si gestiunea consumurilor individuale de apa rece, apa calda, caldura, gaze, energie electrica, deseuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spatiilor comune - boxe, casa scarii, holuri, spatiu ghenă, terasa etc.; gestiunea financiara; gestiunea contractelor cu caracter individual; intretinerea interfonului si a partii de instalatie din interiorul proprietatii individuale; verificarea metrologica a contoarelor individuale de energie termica, in cazul distributiei orizontale; reviziile instalatiilor interioare de gaze, apa si incalzire; alte servicii individuale catre proprietari.

**Art. 89.** - Pentru proprietarii care beneficiaza de anumite servicii de utilitati si determina consumuri suplimentare, in conditiile in care nu exista nicio interdictie legala in acest sens, calculul cotei de contributie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice in vigoare sau, in lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, in functie de cantitatea consumata.

#### Sectiunea a 7-a

#### **Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici**

**Art. 90.** - Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezinta cheltuielile asociatiei de proprietari pentru incalzirea proprietatilor individuale - locuinte sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta: energia termica sub forma de caldura, combustibilul si energia electrica pentru incalzire, salariu/remuneratie pentru fochist si echipament de lucru, costuri pentru functionarea instalatiilor de incalzire centrala

## Sectiunea a 8-a

**Repartizarea cheltuielilor de alta natura**

**Art. 91.** - Cheltuielile de alta natura reprezinta cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate dupa criteriile prevazute la art. 75 alin. (2) lit. a)-e).

**Art. 92.** - Cheltuielile de alta natura reprezinta cheltuielile asociatiei de proprietari pentru: lucrarile de intretinere, reparatii si inlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizeaza in raport cu numarul prizelor de televizoare aflate in locuinte si in spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in conditiile in care nu exista o hotarare a adunarii generale prin care sistemul de antena colectiva sa fie desfiintat sau casat; cutiile postale, cheile de la usa de intrare comuna in cladire, care se repartizeaza in raport cu numarul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea facandu-se in conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curatatul cosurilor de fum, care se repartizeaza fiecarui proprietar proportional cu numarul sobelor si al masinilor de gatit racordate la cosurile de fum ale cladirii.

**Art. 93.** - Alte cheltuieli in cadrul asociatiei de proprietari se repartizeaza in conformitate cu normele si normativele avute in vedere la facturarea comuna a acestora si/sau in conformitate cu clauzele prevazute in contractele incheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

## Capitolul VIII

**Contractarea si facturarea serviciilor de utilitati publice in condominii**

## Sectiunea 1

**Contractarea si facturarea serviciilor de utilitati publice in condominii**

**Art. 94.** - (1) Raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilitati publice si asociatiile de proprietari - in calitate de consumatori colectivi sau proprietari - in calitate de consumatori individuali, dupa caz, se stabilesc la nivelul bransamentului, respectiv al racordului, in punctul de delimitare/separare a instalatiilor intre reseaua publica de distributie a utilitatilor si reseaua interioara a utilizatorului, respectiv a utilizatorului colectiv sau a consumatorului individual, dupa caz.

(2) Calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilitati publice, revine:

a) asociatiei de proprietari, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza la instalatiile comune interioare ale condominiului aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor;

b) proprietarului, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza direct la instalatiile interioare individuale ale apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta ce apartin proprietatii individuale.

**Art. 95.** - In imobilele de tip condominiu, facturarea serviciilor de utilitati publice se face de catre furnizor cu respectarea dispozitiilor prezentei legi, intr-unul dintre urmatoarele doua moduri:

a) facturarea in comun la nivel de asociatie de proprietari, reprezentand contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru intreg imobilul care se repartizeaza tuturor proprietarilor din condominiu, in conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin prezenta lege si/sau prin legislatia specifica serviciului de utilitate publica respectiv;

b) facturarea individuala la nivel de proprietar, reprezentand contravaloarea

---

serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliara din condominiu.

**Art. 96.** - (1) Facturarea individuala la nivel de proprietar in cadrul condominiilor se face in baza:

a) conventiilor de facturare individuala, anexe la contractul de furnizare/prestare incheiat cu asociatia de proprietari; sau

b) contractului individual de furnizare/prestare a serviciilor incheiat cu fiecare proprietar.

(2) Facturarea individuala este permisa numai daca determinarea consumului se realizeaza prin intermediul contoarelor supuse controlului metrologic legal, prevazute la bransamentele condominiului in situatia prevazuta la art. 95 lit. a) ori la bransamentele proprietatii individuale in situatia prevazuta la art. 95 lit. b).

(3) Pentru serviciul public de alimentare cu apa si de canalizare se pot incheia contracte individuale de furnizare/prestare intre furnizor si proprietari fara a fi necesara executarea racordurilor proprii individuale pentru evacuarea apelor uzate si pluviale de la fiecare proprietate individuala, daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

a) exista bransamente proprii individuale de alimentare cu apa realizate intre reseaua publica si reseaua interioara a fiecarei proprietati individuale, dotate cu aparate de masura legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuala;

b) furnizarea serviciului de alimentare cu apa, precum si prestarea serviciului de canalizare se fac de catre acelasi operator;

c) toti proprietarii din condominiu au fost de acord, in scris, cu introducerea in contractul individual de furnizare/prestare incheiat in nume propriu a clauzei de sistare/intrerupere a serviciului de alimentare cu apa in caz de neplata a contravalorii serviciului de canalizare;

d) solutia tehnica de realizare a bransamentelor proprii de alimentare cu apa, precum si tipul de contoare achizitionate/montate de catre proprietari au fost avizate de catre furnizor.

(4) Pentru serviciul public de alimentare cu energie termica, contractele individuale de furnizare intre furnizor si proprietari pot fi incheiate numai daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

a) exista bransamente proprii individuale de alimentare cu energie termica realizate intre reseaua publica si reseaua interioara a fiecarei proprietati individuale, dotate cu aparate de masura legale pentru determinarea consumurilor la nivel de proprietate individuala;

b) toti proprietarii din condominiu incheie contracte individuale de facturare;

c) solutia tehnica de realizare a bransamentelor proprii de alimentare cu energie termica si tipul de contoare achizitionate/montate de catre proprietar au fost avizate de catre furnizor;

d) citirea contoarelor individuale si defalcarea consumurilor individuale si comune din condominiu se realizeaza de catre o societate specializata, avizata de autoritatea de reglementare competenta, cheltuielile cu citirea contoarelor fiind suportate de catre asociatia de proprietari.

(5) Operatorii economici care furnizeaza/presteaza servicii de utilitati publice catre consumatorii alimentati/racordati printr-un bransament/racord comun au obligatia sa asigure aceste servicii numai daca la nivel de condominiu exista o asociatie de proprietari constituita in conditiile legii care sa aiba calitatea de utilizator, titular de contract, sau daca in termen de 180 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi se constituie asociatii de proprietari conform legii.

(6) Contractele de furnizare/prestare servicii de utilitati publice in care asociatia de proprietari este titular de contract se incheie pentru toti consumatorii din condominiu, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu sunt semnatori ai acordului de asociere si nu au calitatea de membri ai asociatiei de proprietari.



(7) Niciun proprietar nu poate sa lezeze dreptul altui proprietar de a beneficia de facturarea individuala si sa afecteze furnizarea/prestarea serviciului pentru intreg condominiul ca urmare a neachitarii cotelor de contributie ce ii revin la cheltuielile asociatiei de proprietari.

**Art. 97.** - (1) In situatia in care asociatia de proprietari este titulara contractului de furnizare/prestare servicii de utilitati publice, in vederea facturarii individuale, contractul de furnizare/prestare servicii de utilitati publice este insotit de conventii de facturare individuala anexe la acesta. Conventiile de facturare individuala se incheie in conditiile stabilite in legislatia specifica aplicabila fiecarui serviciu de utilitati publice.

(2) Furnizorul serviciilor de utilitati publice incheie conventii de facturare individuala pentru fiecare unitate de proprietate imobiliara din condominiu, in conformitate cu legislatia in vigoare.

(3) In baza conventiilor de facturare individuala, furnizorii emit facturi individuale catre toti proprietarii din condominiu care includ atat contravaloarea consumului repartizat proprietatii individuale, cat si contravaloarea cotei-parti ce le revine din consumul comun.

(4) Conventiile individuale de facturare a serviciului public de alimentare cu apa si cu energie termica incheiate intre furnizor si proprietarii din condominii in calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare incheiat la nivelul asociatiei, se incheie in una dintre urmatoarele conditii:

a) la propunerea furnizorului serviciilor de utilitati publice, cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

b) la solicitarea asociatiei de proprietari, in urma hotararii adunarii generale cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu.

(5) In situatiile prevazute la alin. (4) lit. b) furnizorii serviciilor de utilitati publice sunt obligati sa dea curs solicitarii asociatiei de proprietari, iar proprietarii suporta toate costurile suplimentare generate de facturarea individuala a respectivului serviciu. Costurile suplimentare se includ in facturile lunare individuale.

(6) In functie de modul de facturare practicat in condominiu, fiecare proprietar are obligatia sa plateasca asociatiei de proprietari, respectiv furnizorului serviciilor de utilitati publice, contravaloarea serviciilor aferente unitatii de proprietate imobiliara.

(7) In baza contractelor individuale de furnizare/prestare servicii de utilitati publice sau in baza conventiilor individuale de facturare, anexe la contractul de furnizare/prestare incheiat la nivelul asociatiei, pentru recuperarea debitelor, furnizorii pot actiona direct impotriva proprietarilor restantieri.

**Art. 98.** - (1) Furnizorul serviciilor de utilitati publice are dreptul de a actiona in instanta proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise in baza contractelor individuale sau a conventiilor individuale, dupa caz, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afisarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel putin 7 zile inainte de demararea procedurii de actiune in instanta.

(2) Sentinta data in favoarea furnizorului serviciilor de utilitati publice, pentru sumele datorate, poate fi pusa in executare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisa de Legea [nr. 134/2010](#), republicata, cu modificarile ulterioare.

**Art. 99.** - (1) Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile si obligatiile cu privire la serviciul furnizat apartin, pe de o parte, furnizorului si, de cealalta parte, proprietarului.

(2) In cazul contractelor incheiate intre furnizorii serviciilor de utilitati publice si asociatia de proprietari, in lipsa conventiilor individuale de facturare, asociatia de proprietari repartizeaza facturile catre proprietari prin lista de plata lunara, incaseaza si achita sumele reprezentand contravaloarea consumului facturat si instiinteaza furnizorul cu privire la debitori.

(3) In cazul facturarii individuale la nivel de proprietar, conform art. 95 lit. b), furnizarea serviciilor de utilitati publice la nivelul intregului condominiu nu

poate fi intrerupta/sistata temporar pentru neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de catre unul sau mai multi proprietari. Furnizarea serviciilor comunitare de utilitati publice poate fi intrerupta/sistata temporar numai proprietarilor restantieri, pana la achitarea facturilor/sumelor restante, in baza contractului de furnizare/ prestare incheiat la nivel individual, respectiv a conventiei individuale de facturare incheiata intre furnizor si proprietarii din condominii in calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare incheiat la nivelul asociatiei.

(4) In cazul facturarii individuale la nivel de proprietar, conform art. 95 lit. b), proprietatile individuale din condominii pot fi deconectate/debransate de la serviciile de utilitati publice la cerere, in baza solicitarii in scris a proprietarilor acestora si cu respectarea prevederilor legale in vigoare, sau in caz de neplata a sumelor datorate, in baza contractelor individuale sau a conventiilor individuale de facturare anexate la contractul de furnizare/prestare incheiat la nivelul asociatiei, dupa caz.

(5) In cazul serviciilor de utilitati publice care se factureaza individual este interzisa sistarea, limitarea sau intreruperea furnizarii/prestarii serviciului la nivel de condominiu, pentru neplata facturilor de catre unul sau mai multi proprietari.

(6) Condominiile pot fi deconectate/debransate de la serviciile de utilitati publice numai la cererea asociatiei de proprietari, in baza solicitarii in scris a tuturor proprietarilor din condominiu si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

(7) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile de utilitati publice facturate individual la nivel de proprietar, furnizorul serviciului actioneaza strict impotriva proprietarilor restantieri, in baza contractului de furnizare/prestare individual sau, dupa caz, a conventiei individuale anexate la contractul de furnizare/prestare incheiat la nivelul asociatiei.

#### Sectiunea a 2-a

### **Contractarea si facturarea serviciilor de utilitati publice in ansamblurile rezidentiale**

**Art. 100.** - (1) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidentiale au obligatia sa asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilitati publice catre toti utilizatorii din ansamblul rezidential in baza contractelor de furnizare/prestare intocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de catre autoritatea de reglementare competenta.

(2) In ansamblurile rezidentiale calitatea de utilizator, titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilitati publice, revine:

a) asociatiei de proprietari constituita la nivelul intregului ansamblu rezidential, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza la instalatiile comune interioare ale ansamblului rezidential aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor din ansamblul rezidential;

b) proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidential, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/racordeaza la instalatiile aflate in proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidential;

c) asociatiei de proprietari constituita la nivelul unui condominiu de tip bloc, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza la instalatiile comune interioare ale condominiului de tip bloc aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor din acel condominiu de tip bloc;

d) proprietarului, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau administrarea furnizorului se branseaza/ racordeaza direct la instalatiile interioare ce apartin proprietatii individuale.

(3) In situatiile prevazute la alin. (2) lit. a) si b), asociatia de proprietari

constituata la nivelul ansamblului rezidential, respectiv proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidential preda autoritatii administratiei publice locale, in termen de 6 luni de la finalizarea lucrarilor de constructii, cu titlu gratuit, retelele comune si terenul aferent pana la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidential, in vederea preluarii in administrare si exploatare a acestor retele de catre furnizorul care asigura aceste servicii in unitatea administrativ-teritoriala respectiva. In cazul asociatilor de proprietari constituite la nivelul ansamblurilor rezidentiale, decizia de predare in administrare se face cu acordul scris al tuturor proprietarilor.

(4) In cazul ansamblurilor rezidentiale finalizate la data intrarii in vigoare a prezentei legi, proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidential preda autoritatii administratiei publice locale, in termen de 3 luni de la intrarea in vigoare a prezentei legi, cu titlu gratuit, retelele comune si terenul aferent pana la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidential, in vederea preluarii in administrare si exploatare a acestor retele de catre furnizorul care asigura aceste servicii in unitatea administrativ-teritoriala respectiva.

(5) In situatia prevazuta la alin. (2) lit. b), proprietarul/ dezvoltatorul ansamblului rezidential are obligatia sa asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilitati publice catre toti utilizatorii din ansamblul rezidential in baza contractelor de furnizare/prestare intocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de catre autoritatea de reglementare competenta.

**Art. 101.** - (1) Preturile si tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilitati publice de catre proprietarii/ dezvoltatorii ansamblurilor rezidentiale se aproba de catre autoritatea de reglementare competenta. Acestia au obligatia sa tina evidenta contabila separata pentru fiecare serviciu de utilitate publica furnizat/prestat.

(2) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidentiale au obligatia sa monteze la bransamentele imobilelor contoare de masurare-inregistrare a consumurilor, conform legislatiei in vigoare. Determinarea consumurilor care se factureaza se face numai prin metoda directa in baza indicatiilor contoarelor montate la bransamentul fiecarui imobil din ansamblul rezidential.

(3) Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidentiale care asigura furnizarea serviciilor de utilitati publice prin retele private au aceleasi drepturi si obligatii ca si operatorii care furnizeaza/ presteaza servicii de utilitati publice prin intermediul retelelor publice, fiindu-le aplicabile sanctiunile din Legea serviciilor comunitare de utilitati publice [nr. 51/2006](#), republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si din legislatia specifica serviciului furnizat/prestat.

## Capitolul IX

### Contraventii si sanctiuni

**Art. 102.** - (1) Urmatoarele fapte constituie contraventii, daca nu au fost savarsite in astfel de conditii incat sa constituie, potrivit legii penale, infractiuni:

a)neconvocarea adunarii generale, conform prevederilor prezentului act normativ;

b)necomunicarea de catre proprietar a modificarii suprafetei utile catre asociatia de proprietari si administratia financiara locala;

c)neluarea de catre asociatia de proprietari, de presedinte sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari a tuturor masurilor necesare pentru repararea, reabilitarea si mentinerea in stare de siguranta si functionare a condominiului si a instalatiilor comune aferente pe toata durata existentei acestora, conform prevederilor legale in vigoare;

d)nerespectarea de catre proprietari a prevederilor art. 31 alin. (1);

e)nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum si neindeplinirea sau depasirea atributiilor de catre presedinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de catre administrator;

- f) punerea in pericol de catre proprietari a integritatii structurale a condominiului sau a altor proprietati individuale, precum si a bunei functionari a instalatiilor aferente acestora;
- g) schimbarea de catre proprietar a destinatiei locuintei sau spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta fara autorizatiile si aprobarile legale;
- h) neexecutarea de catre proprietar a lucrarilor de intretinere, reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii aflate in proprietatea sa individuala, daca aceasta este de natura sa aduca prejudicii celorlalti proprietari. Fac exceptie cazurile in care au fost indeplinite prevederile art. 30 alin. (5);
- i) modificarea aspectului proprietatii comune de catre proprietari, precum si a elementelor constructive ale condominiului fara respectarea prevederilor prezentei legi;
- j) neluarea masurilor in scopul constituirii fondului de reparatii sau a fondului de rulment;
- k) neincheierea de catre administrator a asigurarii pentru raspunderea civila profesionala a administratorului;
- l) utilizarea cu alta destinatie a fondului de rulment sau a fondului de reparatii, altfel decat este prevazut la art. 71 si 72;
- m) utilizarea si gestionarea veniturilor asociatiei de proprietari, altfel decat este prevazut la art. 20, 70 si 74;
- n) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor art. 95-97 si ale art. 99 din prezenta lege de catre furnizorii serviciilor de utilitati publice;
- o) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de catre proprietarii ansamblurilor rezidentiale, conform prevederilor art. 14;
- p) nefurnizarea sau refuzul proprietarilor/dezvoltatorilor ansamblurilor rezidentiale de a furniza/presta serviciile de utilitati publice prin intermediul retelelor aflate in proprietatea acestora catre locuintele sau spatiile cu alta destinatie din respectivele ansambluri rezidentiale;
- q) desfasurarea de catre persoane fizice sau juridice a activitatii de administrare a condominiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la art. 64;
- r) nerespectarea prevederilor art. 55 alin. (1) lit. s);
- s) nerespectarea prevederilor art. 104 alin. (1).
- (2) Contraveniunile prevazute la alin. (1) se sanctioneaza dupa cum urmeaza:
- a) faptele prevazute la alin. (1) lit. d), f) si k), cu amenda de la 500 lei la 3.000 lei;
- b) faptele prevazute la alin. (1) lit. a), b), c), r) si s), cu amenda de la 200 lei la 1.000 lei;
- c) faptele prevazute la alin. (1) lit. e) si j), cu amenda de la 2.500 lei la 5.000 lei;
- d) faptele prevazute la alin. (1) lit. g), h), i), m), p) si q), cu amenda de la 5.000 lei la 10.000 lei;
- e) faptele prevazute la alin. (1) lit. l), n), si o), cu amenda de la 4.000 lei la 9.000 lei.
- (3) Sanctiunile pentru contraveniunile prevazute la alin. (1) se aplica persoanelor fizice sau juridice vinovate.
- (4) Constatatarea contraveniunilor prevazute la alin. (1), facuta la sesizarea oricarei persoane interesate sau din oficiu, precum si aplicarea sanctiunilor corespunzatoare se fac dupa cum urmeaza:
- a) de catre Inspectoratul de Stat in Constructii in cazul faptelor prevazute la alin. (1) lit. f), g) si h);
- b) de catre primari sau de imputernicitii acestora sau de catre Politia Locala in cazul faptelor prevazute la alin. (1) lit. a)-e), i)-m) si o)-s);
- c) de catre Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilitati Publice sau, dupa caz, de catre Autoritatea Nationala de Reglementare in Domeniul Energiei in cazul faptelor prevazute la alin. (1) lit. n).
- (5) In cazul in care contravenientul se afla la prima incalcare a obligatiei legale, organul constatatator poate sa aplice sanctiunea avertismentului, conform prevederilor legale in vigoare, numai in cazul faptelor prevazute la alin. (1) lit.

a), b), j) sau s).

**Art. 103.** - Prevederile referitoare la contravenții din prezenta lege se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului [nr. 2/2001](#) privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea [nr. 180/2002](#), cu modificările și completările ulterioare.

#### Capitolul X

#### Dispoziții tranzitorii și finale

**Art. 104.** - (1) În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, asociațiile de locatari din condominiile ale caror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari au obligația să se reorganizeze în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(2) Asociațiile de proprietari înființate anterior intrării în vigoare a prezentei legi își păstrează statutul juridic obținut la data înființării acestora, dar se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu prevederile prezentei legi.

**Art. 105.** - În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele comitetului executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul.

**Art. 106.** - Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii [nr. 230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege.

*NOTA ETO: Termenul prevăzut la art. 106 din Legea [nr. 196/2018](#) se proroga până la data de 1 ianuarie 2021, conform art. unic din [ORDONANȚA Nr. 21/2019](#)*

*NOTA ETO: Termenul prevăzut la art. 106 din Legea [nr. 196/2018](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 660 din 30 iulie 2018, se proroga până la data de 1 ianuarie 2022."*

*Modificat de art. unic din [Legea 294/2020](#)*

**Art. 107.** - În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

a) proprietarii din condominii sunt obligați să aprobe un regulament al condominiului;

b) proprietarii care nu au informat asociația de proprietari, în conformitate cu art. 34 alin. (3), respectiv cu privire la modificările suprafetelor construite sau utile efectuate anterior intrării în vigoare a prezentei legi, sunt obligați să comunice asociației de proprietari modificările suprafetelor respective;

c) președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să actualizeze, în baza actelor de proprietate asupra locuințelor și/sau spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință din condominiu, toate informațiile privind proprietățile, suprafetele și cotele-parte indivize aferente acestora, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației pentru respectiva locuință.

**Art. 108.** - (1) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupational privind ocupația de administrator de condominii.

(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului și al regulamentului de condominiu.

Art. 109. - Prezenta lege intra in vigoare la 60 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

Art. 110. - La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga Legea [nr. 230/2007](#) privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 490 din 23 iulie 2007, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Hotararea Guvernului [nr. 1.588/2007](#) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 43 din 18 ianuarie 2008, precum si orice alte prevederi contrare.

Aceasta lege a fost adoptata de Parlamentul Romaniei, cu respectarea prevederilor [art. 75](#) si ale [art. 76](#) alin. (2) din Constitutia Romaniei, republicata.

p. PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR,  
**FLORIN IORDACHE**

PRESEDINTELE SENATULUI  
**CALIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TARICEANU**

Bucuresti, 20 iulie 2018.  
Nr. 196.