

LEGEA NR. 196/2018 PRIVIND ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI ȘI ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR¹⁾

Capitolul I Dispoziții generale, definiții

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

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

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

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

Secțiunea 1 Definiții

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

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

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

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

d) *asociație de proprietari* – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;

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

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

¹⁾ M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018.

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

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

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

j) *convenție individuală de facturare* – act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;

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

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

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

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

• **DISPOZIȚII CONEXE. O.U.G. nr. 97/2005** *priv. evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, rep. (M. Of. nr. 719 din 12 octombrie 2011; cu modif. ult.): „Art. 36. Persoana care găzduiește o altă persoană, în mod neîntrerupt, pe o perioadă mai mare de 30 de zile, cu excepția situațiilor prevăz. la art. 32 alin. (2) lit. a) [persoana care locuiește la o altă adresă decât cea de domiciliu, în interesul serviciului sau în scop turistic], are obligația de a anunța poliția sau serviciul public comunitar de evidență a persoanelor de la locul unde este situat imobilul. Art. 43. Constituie contravenții și se sancționează după cum urmează: c) nerespectarea (...) art. 36, cu amendă de la 75 lei la 150 lei. Art. 44. Constatarea contravențiilor prevăz. la art. 43 lit. a)-c) și aplic. sancțiunii contravenționale se fac de către persoane împuternicite din cadrul serviciilor publice comunitare de evidență a persoanelor și de către polițiști. Art. 45. Contravențiilor prevăz. în prezenta O.U.G. le sunt aplicabile disp. O.G. nr. 2/2001 priv. regimul juridic al contravențiilor (...)”.*

• **BIBLIOGRAFIE.** A se vedea O.G. nr. 2/2001 în **Codul de procedură civilă și legile conexe 2019. Ediție Premium**, îngrij. de prof. univ. dr. D. LUPAȘCU, Ed. Universul Juridic, 2019.

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

p) *părți comune* – părțile din clădire și/sau din terenul aferent acestora care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile

comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

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

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

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

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

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

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

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

Secțiunea a 2-a Dispoziții generale

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

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

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

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

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

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

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

(2) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului, decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.

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

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

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

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

(2) Înscrierea condominiului se face de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară în circumscripția căruia se situează acesta, la solicitarea oricărui proprietar din condominiu sau a asociației de proprietari.

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

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

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

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

Art. 9. (1) Autoritățile administrației publice centrale ori locale sau orice alte instituții publice care dețin în proprietate locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în condominii au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate în cadrul asociației de proprietari.

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

Art. 10. (1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la alin. (1), asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.