

Legislația asociațiilor de proprietari

Legislația asociațiilor de proprietari

**Ediția a 3-a,
rev.**

Universul Juridic
București
-2022-

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 condominiile 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 condominiile.

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 condominiile, 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

¹⁾ M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018; cu ultim. modif. aduse prin L. nr. 294/2020 priv. aprob. O.U.G. nr. 21/2019 pt. prorog. termenului prevăz. la art. 106 L. nr. 196/2018 (M. Of. nr. 1266 din 21 decembrie 2020).

controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;

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

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

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

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

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

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

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

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

n) *locator* – persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, se obligă să asigure 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.** V. O.G. nr. 2/2001 în **Codul de procedură civilă și legile conexe 2021. Ediție Premium**, îngrij. de prof. univ. dr. D. LUPĂȘCU, Ed. Universul Juridic, 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secțiunea a 2-a Dispoziții generale

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

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

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

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 condominii, 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.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

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

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

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

- a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);
- b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- c) cazierul fiscal.

Capitolul II
Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

Secțiunea 1

Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari

Art. 11. (1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate

juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

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

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

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

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

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

Art. 14. În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentei legi.

Art. 15. (1) Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, se hotărăște și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(3) În cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, care cuprinde cel puțin următoarele informații:

a) denumirea, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;

b) scopul asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
c) structura veniturilor și a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
d) membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora;
e) structura organizatorică și modul de funcționare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;

f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari, conform legii;
g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
h) modalitatea de soluționare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală al președintelui sau al unui membru al comitetului executiv;

i) asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

(4) Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, ale adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 16. (1) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesul-verbal semnat de către proprietarii care au hotărât, în condițiile art. 13 alin. (1), constituirea asociației de proprietari constituie anexă la acordul de asociere.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari. În cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, în condițiile art. 15.

Art. 17. (1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
b) numele și prenumele tuturor proprietarilor asociați;
c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea condominiului, structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciară, pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

f) declarațiile pe propria răspundere ale proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite în situația în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(9) Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiul încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

Art. 18. Dacă numărul proprietarilor dintr-un condominiul scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstrăinare, proprietarul sau proprietarii cer judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul încetarea personalității juridice.

Art. 19. (1) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează la organul fiscal local în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul sau orice alt document emis la înființare în baza legii și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.

(3) Toate asociațiile de proprietari sunt obligate să afișeze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a căii de acces în condominiul, sediul și denumirea asociației respective.

● **DISPOZIȚII CONEXE. NCPF (L. nr. 207/2015 – M. Of. nr. 547 din 23 iulie 2015; cu modif. ult.): „Art. 79. Transmiterea cererilor la organul fiscal prin mijloace electronice de transmitere la distanță.** (1) Contribuabilul/Plătitorul poate transmite organului fiscal competent cereri, înscrisuri sau orice alte documente și prin mijloace electronice de transmitere la distanță în condițiile alin. (4) ori (5). (1¹) Prin excepție de la alin. (1), contribuabilii/plătitorii persoane juridice, asocieri și alte entități fără personalitate juridică, precum și persoane fizice care desfășoară o profesie liberală sau exercită o activitate economică în mod independent în una dintre formele prevăz. de O.U.G. nr. 44/2008 priv. desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, aprob. cu modif. și compl. prin L. nr. 182/2016, cu modif. și compl. ult., sunt obligați să transmită organului fiscal central documente de natura celor prevăz. la alin. (1) prin mijloace electronice

de transmitere la distanță în condițiile prezentului art., respectiv prin înrolarea în sistemul de comunicare electronică dezvoltat de Ministerul Finanțelor/ANAF. ⁽¹²⁾ În situația în care contribuabilii/plătitorii nu își îndeplinesc obligația comunicării prin intermediul mijloacelor electronice de transmitere la distanță a cererilor, înscrisurilor sau oricăror altor documente în condițiile alin. (1), iar acestea sunt depuse la organul fiscal central în format letric, nu vor fi luate în considerare, urmând ca acesta să notifice contribuabilii/plătitorii cu priv. la obligativitatea comunicării prin intermediul mijloacelor electronice de transmitere la distanță. (2) Data depunerii cererii, înscrisului sau documentului este data înregistrării acesteia/acestui, astfel cum rezultă din mesajul electronic transmis de registratura electronică a Ministerului Finanțelor sau a autorității administrației publice locale, după caz. (3) În sensul prezentului cod, prin registratură electronică se înțelege sistemul electronic de înregistrare și tranzacționare a documentelor și a informațiilor primite sau emise de organul fiscal prin mijloace electronice. (4) În cazul cererilor, înscrisurilor sau documentelor transmise de către contribuabil/plătitor organului fiscal central, mijloacele electronice de transmitere la distanță, procedura de transmitere a cererilor, înscrisurilor ori documentelor prin mijloace electronice de transmitere la distanță, precum și condițiile în care aceasta se realizează se aprobă prin ordin al președintelui ANAF cu avizul Autorității pentru Digitalizarea României. (5) În cazul cererilor, înscrisurilor sau documentelor transmise de către contribuabil/plătitor organului fiscal local, mijloacele electronice de transmitere la distanță, procedura de transmitere a cererilor, înscrisurilor ori documentelor prin mijloace electronice de transmitere la distanță, precum și condițiile în care aceasta se realizează se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, cu avizul Ministerului Finanțelor, cu avizul ministrului cercetării, inovării și digitalizării. Pentru organul fiscal local, consiliul local stabilește, prin hotărâre, în funcție de capacitatea tehnică disponibilă, mijloacele electronice de transmitere la distanță ce pot fi utilizate de către contribuabil/plătitor”.

V. și **OMFP nr. 660/2017** priv. aprob. Procedurii de comunicare prin mijloace electronice de transmitere la distanță între Ministerul Finanțelor/organul fiscal central și persoanele fizice, persoanele juridice și alte entități fără personalitate juridică (M. Of. nr. 368 din 17 mai 2017; cu modif. ult.).

Art. 20. (1) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină un singur cont bancar.

(2) În vederea plății cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, datele de identificare ale contului bancar prevăzut la alin. (1) se comunică tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari.

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

Art. 21. (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(2) Modificările și/sau completările trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari într-o ședință convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi.

(3) Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

(4) Modificările și/sau completările aduse statutului sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

Secțiunea a 2-a ***Regulamentul condominiului***

Art. 22. (1) Proprietarii din condominiu trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului.

(2) Regulamentul condominiului se inițiază de către președintele asociației sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari, se dezbate și se adoptă în adunarea generală a asociației de proprietari cu acordul majorității proprietarilor din condominiu și este adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

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

(4) Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

(5) Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu sau persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată în condominiu sunt obligați să respecte regulamentul condominiului. Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiu referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

(6) În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari cu privire la aceste nereguli.

Secțiunea a 3-a ***Asociațiile de chiriași***

Art. 23. Asociațiile de chiriași se constituie și se organizează în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 246/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 24. (1) Proprietarii condominiilor, persoane fizice sau juridice, destinate în întregime închirierii, în care sunt constituite asociații de chiriași, pot să încredințeze asociațiilor de chiriași administrarea părților comune din condominiu.

(2) Administrarea părților comune conform prevederilor alin. (1) se face numai în baza unui contract de dare în administrare semnat între proprietar și asociația de chiriași, numai cu acordul majorității chiriașilor membri ai asociației de chiriași.

Art. 25. (1) Asociațiile de chiriași nu pot efectua modificări constructive în condominiu, nu pot schimba destinația proprietății comune din condominiu, nu pot înstrăina