

**LEGE privind înființarea, organizarea și funcționarea  
asociațiilor de proprietari**

CAPITOLUL I

**Dispoziții generale, definiții**

**Art. 1.** - Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin trei persoane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

**Art. 2.** - În condițiile art.1, datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune.

În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

**Art. 3.** - În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

a) *clădire-bloc de locuințe-condominiu* - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente

sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea

comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

b) *proprietate individuală* - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară.

Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

c) *proprietate comună* - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

d) *proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată* - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

e) *cota-parte indiviză* - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

f) *proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului* - persoana fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

g) *asociație de proprietari* – formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

h) *acord de asociere* - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

i) *cheltuieli ale asociației de proprietari* - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația sau întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

j) *cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari* – suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;

k) *atestat* - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

## CAPITOLUL II

### **Drepturile și obligațiile proprietarilor**

**Art. 9.** - Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să-și înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari.

Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

**Art. 10.** - Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

**Art. 11.** - (1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor

legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune, fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

**Art. 12.** - Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul între proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună, care nu fac parte din

structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției eliberate de autoritatea publică locală.

**Art. 13.** - Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.

**Art. 14.** - Proprietarul este obligat să mențină proprietatea

sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

**Art. 15.** - Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

**Art. 16.** - (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

**Art. 17.** - Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament sau spațiu, respectivul proprietar sau respective persoană are obligația să repare stricăciunile sau să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

**Art. 18.** - În cazurile în care, în clădirile de locuințe, unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

**Art. 19.** - În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

**Art. 20.** - (1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca, la întocmirea formelor de înstrăinare, să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.