

LEGE

privind regimul juridic al asociațiilor de proprietari

Inițiativa legislativă a cetățenilor, exercitată în temeiul art. 74 alin. (1) din Constituția României, republicată:

TITLUL I — Dispoziții generale

Capitolul I — Obiectul, domeniul de aplicare și principiile

Art. 1. Obiectul legii

(1) Prezenta lege reglementează constituirea, organizarea, funcționarea și dizolvarea asociațiilor de proprietari în România.

(2) Legea stabilește drepturile și obligațiile proprietarilor, ale chiriașilor și ale altor utilizatori ai imobilelor, precum și cadrul de administrare profesională a condominiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

(1) Prezenta lege se aplică tuturor condominiilor care cuprind cel puțin două unități individuale de proprietate și părți comune, indiferent de destinația acestora.

(2) Sunt exceptate imobilele aparținând unui singur proprietar și casele individuale alipite, cu excepția cazului în care proprietarii decid voluntar constituirea unei asociații pentru administrarea unor servicii sau facilități comune.

(3) Imobilele cu destinație mixtă se supun prevederilor prezentei legi cu adaptările prevăzute la Titlul VII Capitolul II.

Art. 3. Principii fundamentale

Prezenta lege se întemeiază pe următoarele principii:

- a) constituirea de drept — asociația de proprietari ia naștere prin efectul legii, din natura juridică a coproprietății forțate, independent de voința proprietarilor;
- b) profesionalizarea administrării — administrarea condominiilor se realizează de persoane cu competență verificată, responsabile juridic și financiar, proporțional cu complexitatea și volumul financiar al activității;
- c) responsabilitate financiară — fiecare proprietar contribuie obligatoriu și proporțional la cheltuielile comune;
- d) transparență — toate operațiunile asociației sunt documentate și accesibile membrilor;

- e) proporționalitate — atribuțiile organelor asociației, cerințele de competență și sancțiunile sunt proporționale cu dimensiunea condominiului și cu gravitatea faptei;
- f) eficiență anti-blocaj — mecanismele legale sunt concepute pentru a preveni paralizarea administrării prin inacțiune sau opoziție individuală;
- g) protecția dreptului de proprietate — niciun mecanism de executare nu poate ignora proporționalitatea față de debitul real și nu poate fi aplicat fără respectarea dreptului la apărare.

Art. 4. Definiții

În sensul prezentei legi:

- a) asociația de proprietari — persoană juridică de drept privat, fără scop patrimonial, constituită de drept în condițiile prezentei legi, a cărei înregistrare în RNAP asigură publicitatea și opozabilitatea statutului său juridic față de terți;
- b) condominiu — imobil sau ansamblu de imobile cu cel puțin două unități individuale și părți comune aflate în coproprietate forțată;
- c) unitate individuală — apartament, spațiu comercial, birou, garaj sau alt spațiu delimitat, obiect al dreptului de proprietate exclusivă;
- d) părți comune — toate elementele imobilului și terenul aferent care nu sunt unități individuale și care servesc folosinței comune;
- e) cotă indiviză — fracțiunea procentuală din dreptul de proprietate asupra părților comune, stabilită în funcție de suprafața utilă a unității individuale raportată la suprafața utilă totală;
- f) administrator — persoana fizică autorizată sau persoana juridică acreditată care gestionează operațiunile curente ale asociației, inclusiv, în condițiile prevăzute la art. 27, proprietarul desemnat de adunarea generală în regim de autoadministrare;
- g) comitet executiv (CEX) — organ colegial al asociației, cu atribuții de supraveghere financiară și control al administratorului, obligatoriu pentru condominiile cu 20 sau mai multe unități individuale;
- h) fond de rulment — fond constituit din contribuțiile lunare ale proprietarilor, destinat cheltuielilor curente;
- i) fond de reparații — fond constituit din contribuțiile anuale ale proprietarilor, destinat lucrărilor de întreținere, reparații și modernizare;
- j) carte de imobil — documentul tehnic și juridic centralizator al condominiului, ținut de administrator;
- k) titlu executoriu — înscrisul constituit din lista de plată lunară certificată de administrator și hotărârea adunării generale de aprobare a bugetului aferent;
- l) imobil în risc — condominiu pentru care există un raport tehnic autorizat care constată risc seismic de grad I sau II, pericol de prăbușire sau altă situație de urgență care periclitează viața sau sănătatea locuitorilor;
- m) echivalentul în lei al sumei exprimate în euro — suma obținută prin aplicarea cursului de schimb euro/leu comunicat de Banca Națională a României valabil la data actului sau operațiunii la care se raportează, oriunde prezenta lege utilizează sintagma „echivalentul în lei al sumei de ... euro”.

TITLUL II — Constituirea și înregistrarea asociației

Art. 5. Constituirea de drept

(1) Asociația de proprietari se constituie de drept din momentul în care există cel puțin doi proprietari distincți asupra unităților individuale dintr-un condominiu.

(2) Constituirea de drept operează ca o obligație legală derivată din natura juridică a proprietății în condominiu, conform dispozițiilor privind coproprietatea forțată (art. 634—703 din Codul civil). Această obligație nu reprezintă o încălcare a dreptului de asociere prevăzut de art. 40 din Constituție, deoarece recunoaște efectele juridice ale situației obiective de coproprietate forțată.

(3) Constituirea de drept nu este condiționată de acordul proprietarilor sau de îndeplinirea unor formalități prealabile și operează: la data înregistrării celui de-al doilea act de proprietate distinct în Cartea Funciară; la data recepției la terminarea lucrărilor pentru imobilele noi cu cel puțin doi proprietari; la data intrării în vigoare a prezentei legi, pentru imobilele care îndeplinesc condițiile de la alin. (1).

(4) Calitatea de membru al asociației este inseparabilă de calitatea de proprietar și se dobândește ori pierde automat odată cu aceasta.

Art. 6. Personalitatea juridică și regimul pre-înregistrare

(1) Asociația dobândește personalitate juridică deplină din momentul înregistrării în RNAP.

(2) Anterior înregistrării în RNAP, coproprietarii acționează ca o colectivitate fără personalitate juridică, guvernată de regulile coproprietății forțate prevăzute de Codul civil. În această perioadă:

- a) deciziile majorității calculate după cotele indivize sunt obligatorii pentru toți coproprietarii;
- b) actele de administrare curentă pot fi încheiate de cel desemnat prin acord scris ori, în lipsă, de oricare dintre coproprietari în condițiile Codului civil;
- c) obligațiile asumate pentru administrarea curentă angajează coproprietarii proporțional cu cotele indivize;
- d) actele de dispoziție necesită acordul tuturor coproprietarilor.

(3) Persoana care a acționat în interesul colectivității anterior înregistrării are drept de regres față de ceilalți coproprietari pentru cheltuielile necesare și utile efectuate.

(4) Înregistrarea în RNAP produce efecte de la data înregistrării și nu afectează actele de administrare valabil încheiate în perioada pre-înregistrare, care se transferă de drept asociației.

(5) După înregistrare, asociația devine subiect distinct de drepturi și obligații, cu deplină capacitate juridică în limitele scopului său legal.

Art. 7. Membrii asociației

(1) Membrii asociației sunt toți proprietarii unităților individuale din condominiu.

(2) În cazul coproprietății asupra unei unități individuale, coproprietarii sunt considerați un singur membru și exercită drepturile prin reprezentant convențional sau, în lipsa acestuia, prin cel desemnat de instanță.

(3) În cazul uzufructului, drepturile de membru sunt exercitate de uzufructuar, cu excepția votului pentru deciziile privind modificarea cotelor indivize, lucrări structurale, schimbarea destinației sau dizolvarea asociației, care aparțin nudului proprietar.

(4) Administratorul verifică, atunci când este necesar pentru exercitarea dreptului de vot, calitatea de uzufructuar sau nud proprietar prin consultarea Cărții Funciare. În lipsa verificării, se prezumă că votează persoana înscrisă în registrul proprietarilor al asociației, prezumție care poate fi răsturnată prin prezentarea unui extras de carte funciară actualizat.

Art. 8. Registrul Național al Asociațiilor de Proprietari

(1) Se înființează Registrul Național al Asociațiilor de Proprietari (RNAP), sistem informatic național unic, în format electronic centralizat, administrat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA).

(2) RNAP are caracter public, gratuit și accesibil online, în limitele stabilite de prezenta lege și cu respectarea normelor privind protecția datelor cu caracter personal, inclusiv a Regulamentului (UE) 2016/679.

(3) RNAP asigură: evidența unică a asociațiilor de proprietari; evidența administratorilor autorizați și a persoanelor juridice acreditate; publicitatea statutului juridic și operațional al asociațiilor; suport pentru notificări, raportări și interoperabilitate cu alte sisteme publice.

(4) Înregistrarea în RNAP se face la inițiativa administratorului în termen de 30 de zile de la desemnare, la cererea oricărui proprietar, din oficiu de autoritatea locală sau prin fluxuri automate din sisteme publice interoperabile. Termenul de procesare este de 15 zile lucrătoare.

(5) RNAP afișează public, pentru fiecare asociație de proprietari, cel puțin: denumirea și adresa condominiului; codul de identificare fiscală; statutul înregistrării; numele și prenumele președintelui în funcție și statutul mandatului; numele sau denumirea administratorului în funcție și statutul autorizației; existența sau inexistența CEX; statutul de imobil în risc, dacă este cazul. Nu se afișează public datele de contact personale, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, adresa de domiciliu sau alte date cu caracter personal care nu sunt necesare asigurării publicității legale și opozabilității față de terți.

(6) RNAP se integrează progresiv cu sistemele ANCPI, cu sistemele fiscale locale și cu platformele de vot electronic autorizate. Indisponibilitatea temporară a RNAP nu suspendă obligațiile legale ale asociațiilor. Normele metodologice stabilesc procedurile de lucru în regim degradat.

Art. 9. Codul de identificare fiscală

Asociația se înregistrează din oficiu la organul fiscal în termen de 30 de zile de la înregistrarea în RNAP. Codul de identificare fiscală se comunică asociației și se înscrie în RNAP.

Art. 10. Obligația de monitorizare și intervenție a autorității locale

(1) Autoritatea administrației publice locale monitorizează constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de pe raza sa teritorială, utilizând evidențele fiscale, datele cadastrale, datele din RNAP și sesizările persoanelor interesate.

(2) Autoritatea locală urmărește cu prioritate: condominiile neînregistrate; asociațiile fără administrator în funcțiune; asociațiile care nu convoacă adunarea generală anuală; imobilele degradate sau în risc.

(3) La constatarea unui condominiu neînregistrat ori a unei neconformări grave, autoritatea locală notifică proprietarii și acordă un termen de 90 de zile pentru conformare voluntară.

(4) Dacă la expirarea termenului prevăzut la alin. (3) nu s-a realizat conformarea, autoritatea locală poate, gradual și proporțional:

- a) dispune măsuri de remediere într-un termen determinat;
- b) convoca proprietarii în vederea organizării asociației;
- c) înregistra din oficiu asociația;
- d) aplica sancțiunile contravenționale prevăzute de lege;
- e) sesiza alte autorități competente, după caz.

(5) În situații de urgență, de blocaj administrativ sever sau pentru imobile în risc, autoritatea locală poate desemna un administrator public temporar, selectat dintre persoanele fizice autorizate sau persoanele juridice acreditate potrivit prezentei legi, pe o perioadă de maximum 90 de zile, prelungibilă motivat. Acesta exercită numai atribuțiile strict necesare pentru continuitatea serviciilor esențiale, conservarea și punerea în siguranță a părților comune, convocarea organelor asociației și inițierea măsurilor urgente de conformare. Costurile se suportă din fondurile asociației sau, dacă acestea sunt insuficiente, pot fi avansate din bugetul local, cu recuperare ulterioară.

TITLUL III — Regimul juridic al proprietății

Art. 11. Părțile comune

(1) Sunt părți comune, dacă actul de proprietate nu prevede altfel: terenul și curtea; fundațiile și structura de rezistență; pereții exteriori și acoperișul; căile de acces comune; ascensoarele și instalațiile de transport în comun; subsolurile, podurile și terasele neamenajate individual; instalațiile comune de apă, canalizare, încălzire, gaze, electricitate până la punctul de delimitare cu instalațiile individuale; instalațiile colective de telecomunicații; spațiile pentru colectarea deșeurilor; spațiile verzi și locurile de joacă; orice alte spații sau elemente nedestinate uzului exclusiv al unui proprietar.

(2) Părțile comune aparțin în coproprietate forțată tuturor proprietarilor, proporțional cu cotele indivize. Cota indiviză nu poate fi înstrăinată sau grevată separat de unitatea individuală.

Art. 12. Părți comune cu folosință exclusivă

(1) Anumite părți comune pot fi atribuite în folosință exclusivă prin titlul de proprietate originar, hotărâre a adunării generale adoptată cu cel puțin 2/3 din totalul cotelor indivize sau hotărâre judecătorească definitivă.

(2) Beneficiarul folosinței exclusive suportă integral costurile de întreținere a spațiului respectiv, nu poate aduce modificări care afectează aspectul general sau siguranța structurală fără acordul adunării generale și permite accesul pentru lucrări la părțile comune adiacente. Folosința exclusivă nu conferă drept de proprietate exclusivă.

Art. 13. Unitățile individuale și cotele indivize

(1) Unitatea individuală cuprinde spațiul delimitat de elementele de separație și toate elementele și instalațiile care îi servesc exclusiv. Proprietarul poate efectua orice lucrări în interiorul unității, cu condiția să nu afecteze structura de rezistență, instalațiile comune sau unitățile vecine și să respecte autorizațiile legale necesare.

(2) Cota indiviză se stabilește ca raport procentual între suprafața utilă a unității și suprafața utilă totală a tuturor unităților din condominiu, conform documentației cadastrale, și servește la: stabilirea contribuției la cheltuielile comune; calcularea numărului de voturi; repartizarea drepturilor asupra părților comune.

(3) Modificarea cotelor indivize se poate face numai în cazul modificării suprafeței unei unități prin alipire, dezmembrare sau schimbare de destinație autorizată, ori pentru corectarea unei erori materiale dovedite prin documentația cadastrală sau prin hotărâre judecătorească definitivă, cu actualizarea corespunzătoare a actelor de proprietate și a evidențelor din RNAP.

TITLUL IV — Drepturile și obligațiile proprietarilor

Art. 14. Dreptul de proprietate exclusivă și dreptul de informare

(1) Fiecare proprietar exercită deplin și exclusiv dreptul de proprietate asupra unității sale individuale, în condițiile legii și cu respectarea drepturilor celorlalți proprietari și ale asociației.

(2) Fiecare proprietar are dreptul de acces la toate documentele asociației: acte constitutive, hotărâri ale adunărilor generale, contracte, evidențe financiare și contabile, cartea de imobil. Administratorul răspunde la solicitările scrise în termen de 15 zile lucrătoare; refuzul nejustificat poate fi atacat în justiție.

(3) Proprietarul primește: convocatoare cu cel puțin 10 zile înainte de adunările fizice și 15 zile pentru cele online sau hibride; raportul financiar anual; situația individuală de plată, lunar.

Art. 15. Dreptul de vot și dreptul de contestare

(1) Fiecare proprietar votează proporțional cu cota sa indiviză din totalul cotelor indivize ale proprietarilor prezenți sau reprezentați, personal, prin reprezentant cu procură specială sau prin mijloace electronice.

(2) Orice proprietar poate contesta în justiție hotărârile adunării generale luate cu încălcarea legii sau a actelor asociației, actele administratorului efectuate cu depășirea atribuțiilor și calculul contribuțiilor neconform cu prevederile legale. Acțiunea în anulare se introduce în termen de 30 de zile de la comunicarea hotărârii sau, pentru participanți, de la data adoptării. Hotărârile rămân valabile și executorii până la anularea lor prin hotărâre judecătorească definitivă.

(3) Viciile procedurale care nu au influențat rezultatul votului și nu au produs o vătămare efectivă drepturilor ori intereselor legitime ale proprietarilor nu atrag nulitatea hotărârii adunării generale.

Art. 16. Dreptul de convocare extraordinară

Proprietarii reprezentând cel puțin 25% din totalul cotelor indivize pot solicita în scris convocarea adunării generale extraordinare. Administratorul convoacă în 15 zile și fixează data în maximum 30 de zile. La refuz sau întârziere nejustificată, proprietarii solicitanți pot convoca direct adunarea. În lipsa administratorului în funcție, președintele asociației convoacă adunarea; în lipsa atât a administratorului, cât și a unui președinte în funcție, orice proprietar poate convoca adunarea generală.

Art. 17. Obligația de plată a contribuțiilor

(1) Fiecare proprietar contribuie la cheltuielile comune ale condominiului, începând cu luna următoare dobândirii proprietății, potrivit criteriilor de repartizare prevăzute la alin. (2). Obligația de plată există independent de: folosirea efectivă a unității sau a părților comune; acordul sau dezacordul cu cheltuielile efectuate; votul exprimat în adunarea generală; contestarea în justiție a hotărârilor.

(2) Criteriile de repartizare a cheltuielilor comune sunt:

- a) cheltuielile aferente proprietății și administrării părților comune — proporțional cu cota indiviză a fiecărui proprietar;
- b) cheltuielile aferente utilităților pentru care există posibilitatea individualizării consumului prin contorizare — proporțional cu consumul individual măsurat;
- c) cheltuielile dependente de numărul de persoane care locuiesc sau folosesc în mod curent unitatea — proporțional cu numărul de persoane, stabilit pe baza declarației proprietarului;
- d) cheltuielile cu caracter mixt — repartizate după criteriile prevăzute la lit. a)–c) sau după un alt criteriu stabilit de adunarea generală, în limitele legii și ale normelor metodologice.

(3) Contribuțiile se plătesc lunar până la data de 15 a lunii sau conform scadenței stabilite prin hotărârea adunării generale.

Art. 18. Obligații privind folosința imobilului. Chiriașii

(1) Proprietarii, membrii familiilor lor, chiriașii și orice utilizatori au obligația: să folosească unitatea și părțile comune conform destinației lor; să nu aducă prejudicii părților comune; să permită accesul pentru lucrări la părțile comune cu preaviz de minimum 48 de ore

(exceptând urgențele); să respecte regulamentul de ordine interioară și hotărârile legale ale adunării generale; să declare administratorului orice modificare a datelor de contact sau a situației juridice a unității în termen de 10 zile. Proprietarul răspunde pentru nerespectarea obligațiilor de către membrii familiei, chiriași sau alte persoane cărora le-a permis folosința. Dacă proprietarul nu comunică datele de contact ale chiriașului sau ale altor utilizatori ai unității, orice notificare transmisă proprietarului se consideră valabil comunicată și față de utilizatorii unității, iar proprietarul suportă consecințele nerecepționării acestora de către utilizatori.

(2) Proprietarul care închiriază unitatea notifică administratorul în termen de 10 zile. Proprietarul rămâne răspunzător față de asociație pentru plata tuturor contribuțiilor, indiferent de înțelegerile cu chiriașul. Chiriașul are dreptul să participe la adunările generale cu vot consultativ pentru problemele care privesc direct folosința unității.

(3) La înstrăinarea unității individuale prin acte juridice între vii, proprietarul înstrăinător este obligat să prezinte notarului public instrumentator o adeverință eliberată de asociație, care să ateste situația la zi a obligațiilor de plată față de aceasta. Adeverința se eliberează de administrator în termen de 5 zile lucrătoare de la cerere. Notarul public va menționa în actul de înstrăinare existența sau inexistența restanțelor față de asociație, la data autentificării. Dobânditorul răspunde solidar cu înstrăinătorul pentru restanțele existente la data dobândirii, în cuantumul menționat în actul de înstrăinare sau în adeverința asociației.

TITLUL V — Organizarea și funcționarea asociației

Capitolul I — Organele asociației

Art. 19. Structura organizatorică

(1) Organele asociației sunt:

- a)** adunarea generală — organ suprem de decizie;
- b)** președintele asociației — reprezentantul legal al asociației;
- c)** comitetul executiv (CEX) — organ de supraveghere și control, obligatoriu pentru condominiile cu 20 sau mai multe unități individuale, opțional pentru celelalte;
- d)** administratorul — organ executiv.

(2) Pentru asociațiile cu mai puțin de 20 de unități individuale, atribuțiile comitetului executiv pot fi exercitate direct de adunarea generală.

Art. 20. Președintele asociației

(1) Asociația de proprietari este reprezentată legal față de terți și în justiție de un președinte, persoană fizică, ales de adunarea generală cu majoritate simplă pe o perioadă de maximum 3 ani, cu posibilitate de realegere.

(2) Poate fi ales președinte, de regulă, un proprietar din condominiu care îndeplinește cumulativ: are capacitate deplină de exercițiu; nu a fost condamnat definitiv, fără reabilitare, pentru infracțiuni contra patrimoniului, fals, corupție, delapidare, gestiune frauduloasă sau evaziune fiscală. În lipsa unei candidaturi acceptate din partea proprietarilor sau în cazul imposibilității obiective de desemnare a unui proprietar,

adunarea generală poate alege, cu majoritate calificată, o altă persoană fizică ce îndeplinește aceleași condiții.

(3) Alegerea unei persoane care nu are calitatea de proprietar se poate face numai dacă procesul-verbal al adunării generale consemnează lipsa unei candidaturi acceptate din partea proprietarilor ori imposibilitatea obiectivă de desemnare a unui proprietar.

(4) Aceeași persoană poate exercita simultan funcția de președinte în mai multe asociații de proprietari, cu condiția de a putea asigura exercitarea efectivă a atribuțiilor în fiecare asociație, a declarării tuturor mandatelor în RNAP și a respectării obligațiilor privind conflictul de interese prevăzute la art. 26.

(5) Atribuțiile președintelui sunt: semnarea contractelor în numele asociației, împreună cu administratorul sau singur, după caz; reprezentarea asociației în fața instanțelor judecătorești, a autorităților publice și a terților; semnarea proceselor-verbale ale adunărilor generale; orice alte acte de reprezentare legală a asociației.

(6) În condominiile cu administrator autorizat, președintele și administratorul au atribuții distincte: președintele reprezintă legal asociația, administratorul o administrează operațional. Contractele cu valoare mai mare de 5% din bugetul anual se semnează cu acordul prealabil al CEX sau, în lipsa CEX, al adunării generale.

(7) În regim de autoadministrare, atribuțiile administratorului se exercită de proprietarul sau proprietarii desemnați de adunarea generală potrivit art. 27, fără ca acestea să revină de drept președintelui asociației.

(8) Mandatul de președinte se înregistrează în RNAP în termen de 15 zile de la alegere, cu declararea tuturor celorlalte mandate active. Dacă postul devine vacant, adunarea generală alege un înlocuitor în termen de 30 de zile; până atunci, orice proprietar poate convoca adunarea în scopul alegerii.

(9) Președintele nu poate fi simultan administrator al aceleiași asociații. Prin excepție, pentru condominiile cu cel mult 15 unități individuale, adunarea generală poate aproba expres, cu majoritate simplă, cumularea celor două funcții de către aceeași persoană fizică.

(10) Președintele poate fi revocat oricând de adunarea generală cu majoritate simplă și răspunde față de asociație pentru prejudiciile cauzate prin neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale.

Capitolul II — Adunarea generală

Art. 21. Atribuțiile adunării generale

Intră în competența exclusivă a adunării generale:

- a)** adoptarea și modificarea regulamentului de ordine interioară;
- b)** aprobarea bugetului anual și a raportului financiar anual;
- c)** acordarea descărcării de gestiune a administratorului;
- d)** alegerea și revocarea președintelui asociației;
- e)** numirea și revocarea administratorului și a membrilor comitetului executiv;
- f)** stabilirea remunerației administratorului și, după caz, a membrilor CEX;
- g)** aprobarea lucrărilor de reparații capitale și a investițiilor majore;

- h)** aprobarea contractării de împrumuturi;
- i)** aprobarea închirierii sau concesiunii de părți comune;
- j)** atribuirea sau retragerea dreptului de folosință exclusivă;
- k)** aprobarea modificărilor structurale ale imobilului;
- l)** hotărârea asupra dizolvării asociației;
- m)** orice alte chestiuni de interes comun.

Deciziile adunării generale sunt obligatorii pentru toți proprietarii, inclusiv pentru cei care nu au participat sau au votat împotriva.

Art. 22. Cvorumul și majoritățile

(1) Adunarea generală este legal constituită la prima convocare în prezența proprietarilor reprezentând majoritatea cotelor indivize.

(2) La a doua convocare (după cel puțin 7 și cel mult 21 de zile): pentru deciziile cu majoritate simplă, adunarea este valabilă cu prezența a cel puțin o treime din totalul cotelor indivize; pentru deciziile cu majoritate calificată, adunarea este valabilă cu prezența a cel puțin jumătate din totalul cotelor indivize. Sub acest prag, adunarea se reconvoacă o a treia oară. La a treia convocare, adunarea este valabilă în prezența proprietarilor reprezentând cel puțin o treime din totalul cotelor indivize. Deciziile care necesită majoritate simplă se adoptă potrivit alin. (3); deciziile care necesită majoritate calificată se adoptă cu votul proprietarilor reprezentând cel puțin 2/3 din totalul cotelor indivize ale asociației, nu doar din cotele proprietarilor prezenți.

(3) Majoritate simplă (majoritatea cotelor indivize ale proprietarilor prezenți sau reprezentați) pentru: regulamentul de ordine interioară; bugetul anual; raportul financiar și descărcarea de gestiune; alegerea și revocarea președintelui; numirea și revocarea administratorului și a membrilor CEX; orice alte chestiuni necalificate.

(4) Majoritate calificată (cel puțin 2/3 din totalul cotelor indivize) pentru: lucrări de reparații capitale și investiții ce depășesc echivalentul în lei al sumei de 20.000 euro; contractarea de împrumuturi; închirierea sau concesiunea de părți comune; atribuirea sau retragerea dreptului de folosință exclusivă; modificări structurale care nu afectează elementele de rezistență.

(5) Unanimitate (totalul cotelor indivize) pentru: modificarea cotelor indivize; modificări structurale care afectează elementele de rezistență; schimbarea destinației imobilului; înstrăinarea părților comune; dizolvarea asociației.

(6) Indiferent de cota sa indiviză reală, votul unui singur proprietar nu poate reprezenta mai mult de 50% din totalul voturilor exprimate la o adunare generală, pentru deciziile adoptate cu majoritate simplă sau calificată. Limitarea nu se aplică votului pentru unanimitate, nici votului privind decizii care afectează exclusiv unitatea individuală a proprietarului respectiv. Această regulă se aplică inclusiv în cazul în care mai multe unități individuale aparțin aceluiași proprietar sau unor persoane aflate în același grup de interes, astfel cum este definit în normele metodologice.

Art. 23. Convocarea, desfășurarea și procesul-verbal

(1) Adunarea generală ordinară se convoacă de administrator cel puțin o dată pe an, în primul trimestru; în lipsa administratorului în funcție, convocarea revine președintelui asociației sau, în lipsa acestuia, oricărui proprietar. Convocarea se face în scris cu minimum 10 zile înainte (15 zile pentru format online sau hibrid) prin cel puțin una dintre următoarele modalități: înmânare personală cu semnătură de primire; serviciu de curierat cu confirmare de livrare; poșta electronică sau mesaj electronic cu confirmare de recepție, la adresa comunicată în scris asociației sau înregistrată în RNAP; notificare prin platforma asociată RNAP, dacă proprietarul și-a activat acest canal. Afișarea la intrarea în imobil este valabilă numai ca modalitate complementară, însoțind obligatoriu cel puțin una dintre modalitățile de mai sus, pentru minimum 50% din proprietari.

(2) Convocatorul indică: locul, data, ora și formatul ședinței; ordinea de zi detaliată; documentele necesare deliberării; modalitatea de participare și vot; data celei de-a doua convocări. Proprietarii pot propune puncte suplimentare cu cel puțin 5 zile înainte.

(3) Ședința este condusă de președintele asociației sau, în absența acestuia, de un proprietar ales de cei prezenți la începutul ședinței. Dacă niciun proprietar prezent nu acceptă conducerea ședinței, adunarea poate desemna, prin vot deschis, administratorul în acest rol. Se verifică cvorumul și se desemnează un secretar. Hotărârile se adoptă prin vot deschis, cu excepția cazului în care orice proprietar solicită vot secret.

(4) Administratorul participă, în exercitarea funcției sale, în rol tehnic și consultativ. Dacă are și calitatea de proprietar, își poate exercita dreptul de vot numai în această calitate, distinct de atribuțiile sale de administrator.

(5) Procesul-verbal se întocmește în 7 zile, se semnează de președinte și secretar și se păstrează permanent la sediul asociației. Hotărârile se comunică fiecărui proprietar în 15 zile prin mijloacele prevăzute la alin. (1); cele care generează obligații individuale se comunică prin mijloace care asigură dovada recepției.

Art. 24. Votul electronic și adunările online sau hibride

(1) Adunarea generală se poate desfășura în format online sau hibrid. Votul electronic se realizează prin platforme autorizate de MDLPA, cu excepția perioadei tranzitorii prevăzute la alin. (3).

(2) Platformele autorizate de MDLPA garantează cel puțin: autentificarea certă a participanților; integritatea și confidențialitatea votului; imposibilitatea negării ulterioare a votului; marcarea temporală exactă; generarea automată a procesului-verbal semnat electronic cu certificat calificat; arhivarea jurnalului de audit pe o perioadă de 10 ani. Utilizarea unei platforme neautorizate în afara perioadei tranzitorii prevăzute la alin. (3) constituie contravenție.

(3) Până la autorizarea de către MDLPA a cel puțin unei platforme atestate ca operaționale prin ordin al ministrului, votul electronic se poate realiza prin mijloace tehnice care asigură identificarea participanților, integritatea votului și trasabilitatea acestuia, în condițiile stabilite prin normele metodologice. Utilizarea unor astfel de mijloace în perioada tranzitorie nu constituie contravenție.

(4) Proprietarii fără acces la tehnologie digitală pot delega votul prin procură olografă. Niciun proprietar nu poate fi penalizat pentru nevotare online.

Capitolul III — Comitetul executiv

Art. 25. Constituirea, componența și atribuțiile comitetului executiv

(1) Comitetul executiv se compune din 3 până la 7 membri, aleși de adunarea generală pe o perioadă de maximum 3 ani, cu posibilitate de realegere. Nu pot fi membri ai CEX: administratorul; soțul/soția sau rudele până la gradul al II-lea ale administratorului; proprietarii cu restanțe la plata contribuțiilor mai vechi de 3 luni; persoanele condamnate definitiv pentru fapte incompatibile prevăzute la art. 20 alin. (2).

(2) Membrii CEX pot fi proprietari din condominiu sau profesioniști externi. Pot fi profesioniști externi persoanele fizice care dovedesc calificare relevantă pentru exercitarea funcției de supraveghere, prin studii superioare în domeniile economic, juridic sau tehnic al construcțiilor, certificat de absolvire a unui curs de minimum 40 de ore în domeniul administrării condominiilor ori experiență profesională dovedită de cel puțin 2 ani în administrarea condominiilor, supravegherea financiară a acestora, expertizarea tehnică a imobilelor sau management operațional comparabil, și care depun declarație de absență a conflictului de interese față de asociație. Cel puțin o treime din membrii CEX trebuie să fie proprietari din condominiu. Adunarea generală poate decide, cu majoritate simplă, ca până la 2/3 din membrii CEX să fie profesioniști externi, în limita acestui plafon.

(3) Comitetul executiv: supraveghează activitatea curentă a administratorului și verifică trimestrial evidențele contabile; aprobă, în condițiile art. 31 alin. (1), cheltuielile urgente neprevăzute care depășesc 5% și nu depășesc 10% din bugetul anual, cu informarea adunării generale la prima ședință; avizează contractele cu valoare mai mare de 5% din bugetul anual înainte de semnare; prezintă adunării generale rapoarte trimestriale; sesizează adunarea generală și autoritățile competente în caz de nereguli grave.

(4) CEX se întrunește cel puțin trimestrial și ori de câte ori este necesar, la convocarea a cel puțin unui membru al său. Deciziile se adoptă cu votul majorității membrilor, în prezența a cel puțin jumătate din aceștia. Membrii CEX pot fi revocați oricând de adunarea generală cu majoritate simplă și răspund solidar pentru prejudiciile cauzate prin deciziile lor colective.

Art. 26. Conflicte de interese

(1) Președintele, administratorul și membrii CEX au obligația de a declara în scris orice conflict de interese real, potențial sau aparent la numire și ori de câte ori intervine o modificare relevantă.

(2) Persoana aflată în conflict de interese nu participă la deliberare și nu votează asupra actului sau operațiunii respective.

(3) Contractele încheiate între asociație și o persoană fizică ori juridică în care președintele, administratorul sau un membru CEX are un interes direct ori indirect sunt permise numai dacă:

- a) conflictul de interese a fost declarat anterior;
- b) adunarea generală a aprobat expres contractul;

c) au fost prezentate cel puțin două oferte comparabile, dacă obiectul contractului permite aceasta;

d) aprobarea s-a făcut fără votul persoanei aflate în conflict.

(4) Nerespectarea prezentului articol atrage, după caz, nulitatea relativă a contractului, revocarea din funcție, răspunderea civilă pentru prejudiciul cauzat și sancțiunile contravenționale prevăzute de lege.

Capitolul IV — Administratorul

Art. 27. Regimul administrării condominiului

(1) Asociația de proprietari este administrată de: un administrator persoană fizică autorizată; o persoană juridică acreditată; sau, în condițiile alin. (2)—(5), de unul sau mai mulți proprietari desemnați de adunarea generală, în regim de autoadministrare.

(2) Autoadministrarea este permisă numai pentru condominiile cu risc administrativ redus, dacă sunt îndeplinite cumulativ: bugetul anual al cheltuielilor ordinare nu depășește 600.000 lei; media lunară a cheltuielilor efective din ultimele 12 luni nu depășește 50.000 lei; condominiul nu este imobil în risc; nu sunt în derulare lucrări de reparații capitale care depășesc 100.000 lei; persoana desemnată a absolvit un curs de formare de minimum 40 de ore; există poliță de asigurare de răspundere civilă valabilă, cu acoperire minimă de 100.000 lei per eveniment și 300.000 lei agregat anual.

(3) Proprietarul-administrator exercită atribuțiile în limitele mandatului aprobat de adunarea generală și nu poate primi remunerație, ci doar rambursarea cheltuielilor justificate. Nu poate contracta împrumuturi sau angaja asociația în contracte cu durată mai mare de un an fără aprobarea adunării generale.

(4) Dacă se depășesc condițiile de la alin. (2), autoadministrarea poate continua provizoriu maximum 90 de zile, în care adunarea generală are obligația de a desemna un administrator, persoană fizică autorizată sau persoană juridică acreditată potrivit prezentei legi. Autoadministrarea este interzisă pentru imobilele în risc și pentru condominiile în proceduri de reabilitare.

(5) Pragurile valorice prevăzute de prezentul articol se actualizează prin hotărâre a Guvernului, exclusiv prin raportare la evoluția indicelui prețurilor de consum publicat de Institutul Național de Statistică, fără modificarea structurii, condițiilor ori efectelor juridice stabilite prin prezentul articol.

Art. 28. Condiții de competență, autorizare și acreditare

(1) Persoana fizică se poate autoriza ca administrator profesionist dacă: are capacitate deplină de exercițiu; nu a fost condamnată definitiv pentru infracțiuni contra patrimoniului, fals, corupție, delapidare, gestiune frauduloasă sau evaziune fiscală; deține certificat de absolvire a unui curs de formare profesională de minimum 120 de ore; deține asigurare de răspundere civilă profesională valabilă cu acoperire minimă de 250.000 lei per eveniment și 500.000 lei agregat anual; nu i-a fost retrasă anterior autorizația pentru fapte grave în ultimii 5 ani.

(2) Persoana juridică se poate acredita dacă: are ca obiect principal de activitate administrarea condominiilor; are în personal cel puțin o persoană fizică autorizată; deține asigurare de răspundere civilă profesională cu acoperire minimă de 1.000.000 lei per eveniment și 2.000.000 lei agregat anual; reprezentantul legal nu a fost condamnat definitiv pentru infracțiunile prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizația și acreditarea sunt valabile pe perioadă nedeterminată, cu obligația formării continue de minimum 20 de ore la fiecare 3 ani. Lipsa asigurării valabile atrage suspendarea de drept a activității până la reînnoire, fără a depăși 30 de zile.

(4) Normele metodologice stabilesc procedura de autorizare și acreditare, conținutul cursurilor de formare și criteriile de evaluare.

Art. 29. Numirea, atribuțiile și răspunderea administratorului

(1) Administratorul este numit de adunarea generală prin contract de mandat în formă scrisă, pe o perioadă de minimum 1 an și maximum 3 ani. Contractul se înregistrează în RNAP în termen de 15 zile de la semnare.

(2) Administratorul: gestionează financiar asociația — încasează contribuțiile, efectuează plățile aprobate, ține evidența contabilă, administrează conturile bancare, întocmește bugetul anual și raportul financiar, emite deconturi individuale lunare; asigură întreținerea curentă și încheie contracte de utilități și servicii; convoacă și pregătește adunările generale; ține și actualizează cartea de imobil; aplică regulamentul de ordine interioară; îndeplinește obligațiile fiscale ale asociației. Pentru acte de dispoziție ce depășesc administrarea curentă, administratorul necesită aprobarea prealabilă a adunării generale.

(3) Administratorul răspunde față de asociație pentru prejudiciile cauzate prin neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor. Răspunderea personală intervine pentru: deturnarea fondurilor, plăți neautorizate, evidențe contabile incorecte, informații false transmise proprietarilor.

(4) Mandatul încetează: la expirarea duratei, prin revocare de către adunarea generală (cu preaviz de 30 de zile sau despăgubire echivalentă), prin demisie (cu preaviz de 60 de zile), prin retragerea autorizației, prin pierderea asigurării, prin deces sau dizolvare. La încetarea mandatului, administratorul predă în termen de 5 zile: cartea de imobil, toate documentele asociației, soldurile și extrasele de cont, raportul final de gestiune.

TITLUL VI — Dispoziții financiare

Capitolul I — Bugete, evidențe și fonduri

Art. 30. Principii financiare și evidențe contabile

(1) Activitatea financiară a asociației se bazează pe: separația patrimonială față de membrii săi; echilibrul bugetar; transparența totală față de membri; proporționalitatea contribuțiilor cu cotele indivize; prudența în gestionarea fondurilor. Asociația nu are scop lucrativ și nu distribuie profit.

(2) Asociația ține evidență contabilă conform Legii nr. 82/1991 și reglementărilor aplicabile entităților fără scop patrimonial. Asociațiile sub pragul de micro-entitate pot ține contabilitate în partidă simplă; cele care depășesc pragul țin contabilitate în partidă dublă.

(3) Registrele obligatorii minime: jurnal de venituri și cheltuieli; registru de casă; registru de evidență a contribuțiilor individuale; registru-inventar; registru de procese-verbale. Documentele contabile se păstrează 10 ani; procesele-verbale ale adunărilor generale și actele constitutive se păstrează permanent.

(4) Asociația deschide conturi bancare distincte pentru fondul de rulment și fondul de reparații (purtător de dobândă); în cazul în care instituția de credit permite, separarea poate fi realizată prin subconturi ale aceluiași cont bancar, cu condiția evidențierii distincte a soldurilor în contabilitatea asociației. Retragerile din contul sau subcontul fondului de reparații care depășesc echivalentul în lei al sumei de 5.000 euro necesită semnătura a doi semnatori autorizați: administratorul sau, în lipsa acestuia, persoana desemnată temporar de adunarea generală ori de CEX, și președintele asociației sau un membru al CEX desemnat de acesta. Operațiunile bancare se efectuează exclusiv prin virament sau card, cu excepția plăților în numerar sub 500 lei pentru servicii curente de mică valoare.

Art. 31. Bugetul anual și raportul financiar

(1) Bugetul se întocmește de administrator și se aprobă de adunarea generală în primul trimestru, cu majoritate simplă. Cuprinde estimarea veniturilor, cheltuielilor pe categorii, excedentul sau deficitul previzionat și propunerile de echilibrare. Administratorul poate efectua cheltuieli urgente neprevăzute în limita a 5% din buget fără aprobare prealabilă, cu informarea adunării generale la prima ședință; în condominiile cu CEX, cheltuielile urgente neprevăzute care depășesc 5% și nu depășesc 10% din buget sunt aprobate de CEX, cu informarea adunării generale la prima ședință.

(2) Administratorul întocmește anual raportul financiar, prezentat adunării generale în primul trimestru, cuprinzând: situația veniturilor și cheltuielilor efective față de buget; situația fondurilor; creanțele și măsurile de recuperare; datoriile asociației; propunerea de acordare a descărcării de gestiune. Aprobarea raportului îl liberează pe administrator pentru exercițiul respectiv, cu excepția situațiilor în care adunarea nu a cunoscut fapte sau documente ascunse.

Art. 32. Fondurile obligatorii

(1) Fondul de rulment este obligatoriu. Mărimea sa lunară este egală cu 1,4 înmulțit cu cea mai mare cheltuială lunară efectivă din anul anterior. Se utilizează exclusiv pentru cheltuielile curente.

(2) Fondul de reparații este obligatoriu. Contribuția anuală minimă per unitate individuală, stabilită prin bugetul anual aprobat de adunarea generală, nu poate fi mai mică decât 0,5% din valoarea de înlocuire estimată a unității, determinată potrivit normelor metodologice. Acolo unde această determinare nu este disponibilă, se aplică un nivel minim de 0,8% din valoarea de impozitare a unității individuale, comunicată de autoritatea fiscală locală. Adunarea generală poate stabili contribuții mai mari în funcție de vârsta imobilului, starea tehnică și lucrările planificate.

(3) Fondul de reparații se utilizează pentru: reparații capitale; modernizări energetice; înlocuirea instalațiilor comune uzate; consolidări structurale. Utilizarea pentru lucrări ce depășesc echivalentul în lei al sumei de 20.000 euro necesită aprobarea adunării generale cu majoritate calificată.

(4) Fondul de reparații este indivizibil și se transmite noului proprietar la înstrăinarea unității individuale, fără drept de restituire pentru proprietarul înstrăinător. Fondul de rulment rămâne în patrimoniul asociației la înstrăinarea unității individuale și nu se restituie proprietarului înstrăinător.

(5) Nivelul minim al fondului de reparații prevăzut la alin. (2) se aplică gradual, după cum urmează:

- a) în primii 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentei legi, cel puțin 50% din nivelul minim legal;
- b) în anii 3 și 4, cel puțin 75% din nivelul minim legal;
- c) începând cu anul 5, nivelul minim integral.

(6) Pentru imobilele construite înainte de 1990, pentru imobilele cu vulnerabilități tehnice semnificative identificate prin documentație de specialitate sau pentru condominiile în care există lucrări urgente certificate tehnic, adunarea generală poate hotărî aplicarea imediată a nivelului minim integral sau a unui nivel superior.

Art. 33. Venituri din activitățile asociației și regimul excedentului

(1) Asociația poate obține venituri din: închirierea sau concesiunea unor părți comune; dobânzile aferente fondurilor; penalitățile de întârziere încasate; despăgubirile obținute; orice alte venituri legale.

(2) Destinația obligatorie prioritară a veniturilor: prima prioritate — acoperirea deficitului fondului de reparații față de nivelul minim obligatoriu; a doua prioritate — acoperirea cheltuielilor curente neprevăzute justificate; a treia prioritate — fond de rezervă, al cărui plafon maxim nu poate depăși echivalentul a 24 de luni de cheltuieli curente.

(3) Excedentul după acoperirea priorităților se utilizează, de regulă, pentru reducerea proporțională a contribuțiilor lunare, calculată după cotele indivize. Adunarea generală poate decide, cu majoritate simplă, alocarea alternativă a excedentului către fondul de reparații ori către un fond special destinat unui proiect concret. Excedentul nu poate fi distribuit în numerar proprietarilor, utilizat pentru remunerarea administratorului ori a membrilor CEX peste nivelurile aprobate prin buget și nici transferat către terți fără contraprestație.

Capitolul II — Executarea contribuțiilor restante

Art. 34. Penalități de întârziere

(1) Pentru neplata la termen a contribuțiilor, proprietarul datorează penalități de 0,1% pe zi de întârziere, calculate începând cu a 16-a zi de la data scadenței, fără ca totalul penalităților să poată depăși 50% din debitul principal aferent fiecărei creanțe.

(2) Penalitățile curg de drept, prin efectul prezentei legi, fără a fi necesară nicio hotărâre a adunării generale, a CEX sau a administratorului. Ele se calculează automat și se înscriu

în decontul individual lunar. Perioada de grație de 15 zile de la scadență este stabilită prin lege și nu poate fi eliminată sau modificată prin regulamentul de ordine interioară, hotărârea adunării generale sau orice alt act intern al asociației.

Art. 35. Titlul executoriu

(1) Lista lunară de plată, certificată de administrator și comunicată potrivit prezentei legi, împreună cu hotărârea adunării generale de aprobare a bugetului anual și a cotelor de contribuție, constituie titlu executoriu, în condițiile prezentei legi și ale Codului de procedură civilă, fără a fi necesară învestirea cu formulă executorie.

(2) Lista de plată cuprinde obligatoriu: datele de identificare ale asociației și ale proprietarului debitor; perioada și defalcarea pe categorii a sumelor datorate; soldul total; mențiunea că documentul constituie titlu executoriu și că proprietarul are dreptul de a-l contesta; datele de contact ale administratorului și ale președintelui asociației.

(3) Înainte de declanșarea executării silită, asociația notifică proprietarul debitor cu cel puțin 15 zile înainte, prin mijloace care asigură dovada recepției — serviciu de curierat cu confirmare de livrare, poșta electronică certificată, mesaj electronic cu confirmare de recepție la adresa înregistrată în RNAP sau comunicată în scris asociației, ori prin executor judecătoresc — transmițând lista de plată certificată însoțită de: avertismentul privind dreptul de a solicita eșalonarea la plată și informarea privind dreptul de contestare. Executarea poate fi declanșată numai după expirarea acestui termen de 15 zile și, dacă proprietarul a formulat o contestație administrativă potrivit alin. (4), numai după expirarea termenului de răspuns al administratorului.

(4) Proprietarul care consideră că lista conține erori de calcul sau înregistrare poate notifica în scris administratorul în termen de 15 zile de la primirea notificării prevăzute la alin. (3). Administratorul răspunde motivat în 5 zile lucrătoare. Dacă răspunsul nu este furnizat în termen sau este considerat nesatisfăcător, proprietarul poate sesiza CEX ori, în lipsa acestuia, adunarea generală și poate formula contestație la executare. Nerespectarea acestei proceduri de către administrator constituie contravenție.

(5) Proprietarul debitor poate formula contestație la executare în condițiile art. 711—720 din Codul de procedură civilă. Prin derogare de la dreptul comun, contestația suspendă de drept executarea dacă proprietarul face dovada prima facie a existenței unei erori de calcul sau a unei plăți neînregistrate; în lipsa unei astfel de dovezi, suspendarea poate fi dispusă de instanță numai cu depunerea unei cauțiuni de maximum 10% din suma contestată.

(6) Contestația la executare formulată în temeiul prezentului articol se soluționează cu celeritate, în procedură de urgență.

(7) Executarea silită se aplică proporțional, în ordine: poprirea conturilor bancare; poprirea veniturilor; urmărirea bunurilor mobile; urmărirea imobilului. Urmărirea imobilului de domiciliu este permisă numai dacă celelalte forme au fost epuizate sau s-au dovedit insuficiente.

(8) Acțiunile și cererile formulate de asociație pentru recuperarea contribuțiilor restante, inclusiv cererile de executare silită și cererile ori incidentele procesuale formulate de asociație în cadrul executării silită, beneficiază de regimul taxelor judiciare de timbru

prevăzut pentru creanțele cu caracter necomercial, în condițiile legii speciale privind taxele judiciare de timbru.

Art. 36. Ipoteca legală

(1) Asociația de proprietari are dreptul să înscrie ipotecă legală asupra unității individuale, în temeiul prezentei legi, pentru garantarea creanțelor reprezentând contribuții restante, penalități de întârziere și cheltuieli de executare, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) restanța depășește 60 de zile de la scadență;
- b) proprietarul a fost notificat, cu minimum 30 de zile înainte de solicitarea înscrierii, prin mijloace care asigură dovada recepției, astfel cum sunt prevăzute la art. 35 alin. (3).

(2) Cererea de înscriere a ipotecii legale se formulează de asociație, reprezentată de președintele asociației, și se depune la biroul de cadastru și publicitate imobiliară competent, însoțită de dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute la alin. (1).

(3) Ipoteca legală înscrisă potrivit prezentului articol are prioritate față de garanțiile reale înscrise ulterior, cu respectarea rangurilor și a cauzelor legale de preferință prevăzute de Codul civil, Codul de procedură fiscală și alte legi speciale.

(4) Cheltuielile de înscriere a ipotecii sunt suportate de proprietarul debitor. Ipoteca se radiază la cererea asociației sau a proprietarului, pe baza dovezii achitării integrale a creanței garantate, în termen de 10 zile lucrătoare de la achitare.

Art. 37. Împrumuturi

(1) Asociația poate contracta împrumuturi pentru lucrări de reparații, modernizări sau investiții, cu aprobarea adunării generale cu majoritate calificată. Rambursarea se face din contribuții speciale repartizate proporțional cu cotele indivize.

(2) Asociația poate accesa programe guvernamentale de finanțare, fonduri europene structurale și de coeziune disponibile prin programele operaționale naționale și regionale, sau credite bancare.

TITLUL VII — Dispoziții speciale

Capitolul I — Regulamentul de ordine interioară

Art. 38. Adoptarea, conținutul și sancțiunile din regulament

(1) Adunarea generală adoptă regulamentul de ordine interioară cu majoritate simplă. Regulamentul precizează: programul de acces și folosire a spațiilor comune; normele de liniște; regulile privind animalele de companie și parcare; regulile privind deșeurile; restricții privind modificările la fațadă; reguli privind lucrările în unitățile individuale; sancțiunile pentru încălcări. Regulamentul nu poate conține prevederi discriminatorii sau care îngreșesc disproporționat drepturile proprietarilor.

(2) Pentru încălcarea regulamentului, adunarea generală poate prevedea: avertisment scris; obligarea la revenirea la situația anterioară și repararea prejudiciului; sancțiune pecuniară internă prevăzută de regulament, de maximum echivalentul în lei al sumei de 200 euro pentru o faptă gravă sau repetată și de maximum echivalentul în lei al sumei de 50 euro pentru o abatere simplă (plafonul se reduce la jumătate pentru condominiile cu mai puțin de 10 unități individuale); sesizarea autorităților competente. Sancțiunile se aplică de administrator prin decizie motivată comunicată proprietarului, care le poate contesta la CEX sau la instanță. Sancțiunile nu pot îngreși accesul la unitate sau la căile comune.

Capitolul II — Imobile cu destinație mixtă

Art. 39. Regimul special al imobilelor mixte

(1) În imobilele cu destinație mixtă, cheltuielile comune se repartizează diferențiat: cheltuielile comune generale — proporțional cu cotele indivize ale tuturor proprietarilor; cheltuielile legate de servicii cu consum diferențiat — proporțional cu cotele indivize ale proprietarilor beneficiari; cheltuielile generate preponderent de activitățile comerciale — proporțional cu suprafața utilă a spațiilor comerciale.

(2) Criteriile de repartizare se stabilesc prin regulamentul de ordine interioară și pot fi actualizate anual. Proprietarii spațiilor comerciale au drept de vot pentru toate problemele care îi privesc.

Capitolul III — Lucrări în imobil și cartea de imobil

Art. 40. Lucrări în imobil

(1) Lucrările de întreținere curentă și reparații minore se efectuează de administrator din fondul de rulment, fără aprobare prealabilă. Lucrările ce depășesc echivalentul în lei al sumei de 5.000 euro necesită aprobarea adunării generale cu majoritate simplă; cele ce depășesc echivalentul în lei al sumei de 20.000 euro necesită majoritate calificată. Lucrările de urgență pot fi dispuse fără aprobare prealabilă, cu informarea imediată.

(2) Pentru lucrări ce depășesc echivalentul în lei al sumei de 10.000 euro, administratorul solicită oferte de la minimum 3 executanți. Prin derogare, administratorul poate contracta cu un furnizor cu care asociația a mai lucrat în ultimii 3 ani, fără obligația de a solicita 3 oferte, dacă adunarea generală a aprobat o listă de furnizori agreeți prin hotărâre anuală și valoarea lucrării nu depășește echivalentul în lei al sumei de 20.000 euro. Dacă piața nu permite obținerea a 3 oferte, administratorul documentează situația prin cel puțin 2 refuzuri scrise sau motivare obiectivă, care se anexează la dosarul lucrării și se prezintă la prima adunare generală.

(3) Necesită aprobarea adunării generale cu majoritate calificată lucrările în unitățile individuale care: afectează elementele structurale; modifică instalațiile comune; modifică aspectul exterior al imobilului; schimbă destinația unității.

Art. 41. Cartea de imobil

(1) Administratorul ține cartea de imobil, document tehnic și juridic permanent al condominiului, care cuprinde cel puțin: date tehnice — descrierea imobilului, planurile, documentația cadastrală, rapoartele de expertiză, istoricul lucrărilor; date juridice — actele de constituire, lista proprietarilor cu cotele indivize, contractele în vigoare, istoricul administratorilor, hotărârile judecătorești; date financiare — regulamentul, procesele-verbale, bugetele, istoricul fondului de reparații.

(2) Cartea de imobil se actualizează permanent și este accesibilă tuturor proprietarilor. La schimbarea administratorului, se predă pe bază de proces-verbal.

Capitolul IV — Imobile degradate și Fondul Național de Reabilitare

Art. 42. Fondul Național de Reabilitare a Condominiilor și obligații pentru imobile degradate

(1) Se înființează Fondul Național de Reabilitare a Condominiilor (FNRC), instrument financiar public administrat de MDLPA, destinat cofinanțării lucrărilor de reabilitare, consolidare seismică și punere în siguranță a condominiilor degradate sau în risc. FNRC se constituie din: alocații de la bugetul de stat și bugetele locale; fonduri europene structurale și de coeziune accesate prin programele operaționale naționale și regionale în vigoare, inclusiv prin cadrul financiar multianual al Uniunii Europene; venituri din rambursările creditelor acordate și din alte surse legal constituite.

(2) Prin derogare de la art. 10 alin. (5), imobilele degradate sau în risc sunt obligate să aibă un administrator, persoană fizică autorizată sau persoană juridică acreditată; autoadministrarea este interzisă. Dacă un astfel de imobil nu are administrator în funcție, autoritatea locală notifică proprietarii și acordă 30 de zile pentru desemnare; la expirare, desemnează din oficiu un administrator, persoană fizică autorizată sau persoană juridică acreditată potrivit prezentei legi, cu mandat de maximum 12 luni, reînnoibil dacă situația de risc nu a fost remediată.

(3) Administratorul desemnat depune cerere de accesare a FNRC în termen de 60 de zile de la numire. Deciziile administratorului desemnat, adoptate exclusiv pentru dispunerea măsurilor strict necesare punerii în siguranță a imobilului și fundamentate pe documentație tehnică sau pe constatarea autorității publice competente, sunt executorii de drept. Contestarea acestora nu suspendă executarea. Suspendarea poate fi dispusă numai de instanța judecătorească, în mod excepțional, pentru motive temeinice, cu condiția să nu fie afectate măsurile strict necesare prevenirii unui pericol iminent pentru viața, sănătatea persoanelor ori integritatea imobilului. Proprietarul care refuză nejustificat accesul pentru executarea acestor măsuri poate fi obligat prin hotărâre judecătorească pronunțată în procedură de urgență, cu penalități zilnice pentru neconformare.

TITLUL VIII — Control și sancțiuni

Art. 43. Controlul autorității locale și al MDLPA

(1) Autoritatea locală verifică: constituirea asociațiilor; autorizarea administratorilor și valabilitatea asigurărilor; îndeplinirea obligațiilor legale. Verificările se efectuează din oficiu

sau la sesizarea oricărei persoane interesate. În urma verificărilor, poate: recomanda măsuri de conformare; dispune înlăturarea neregulilor; aplica sancțiuni; sesiza organele de urmărire penală.

(2) MDLPA exercită controlul asupra administratorilor autorizați și persoanelor juridice acreditate, verificând menținerea condițiilor de autorizare și respectarea obligațiilor profesionale. Poate emite recomandări, obliga la formare suplimentară, suspenda sau retrage autorizația ori acreditarea. Deciziile pot fi atacate la instanța de contencios administrativ.

(3) Suspendarea ori retragerea autorizației sau acreditării se dispune prin ordin motivat al MDLPA, cel puțin în următoarele cazuri: lipsa asigurării de răspundere civilă valabile, dacă nu este remediată în termenul prevăzut de lege; pierderea oricăreia dintre condițiile de autorizare sau acreditare prevăzute la art. 28; refuzul nejustificat al controlului sau obstrucționarea verificărilor; încălcări grave ori repetate ale obligațiilor profesionale constatate prin proces-verbal; condamnarea definitivă pentru infracțiunile incompatibile prevăzute la art. 28 alin. (1); deturnarea sau gestionarea frauduloasă a fondurilor asociației. Suspendarea se dispune pe o perioadă de maximum 6 luni; dacă în această perioadă cauza nu este remediată, autorizația sau acreditarea se retrage.

Art. 44. Contravenții și sancțiuni

(1) Constituie contravenții:

- a) neînregistrarea asociației în RNAP în termenul legal;
- a¹) neînregistrarea mandatului de președinte în RNAP în termenul prevăzut la art. 20 alin. (8) ori neactualizarea datelor privind mandatele active;
- b) neconvocarea adunării generale ordinare anuale;
- c) neținerea evidențelor contabile obligatorii sau ținerea lor necorespunzătoare;
- d) refuzul nejustificat de informare a proprietarilor;
- e) nedeschiderea sau neutilizarea conturilor bancare distincte;
- f) administrarea asociației de persoană neautorizată sau neacreditată;
- g) exercitarea activității fără asigurare de răspundere civilă valabilă;
- h) nerespectarea hotărârilor legale ale adunării generale de către administrator;
- i) utilizarea unei platforme de vot electronic neautorizate de MDLPA, în afara situației tranzitorii prevăzute la art. 24 alin. (3);
- j) obstrucționarea verificărilor autorității competente;
- k) refuzul sau întârzierea predării documentelor la schimbarea administratorului;
- l) neinițierea, fără justificare rezonabilă, a măsurilor prevăzute la art. 35 și, după caz, la art. 36 împotriva proprietarilor restanțieri aflați în întârziere de peste 60 de zile ori în celelalte situații în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de aceste articole;
- m) nerespectarea procedurii pre-litigioase prevăzute la art. 35 alin. (4);
- n) nedeclararea conflictului de interese prevăzut la art. 26 alin. (1) sau participarea la deliberare ori la vot cu încălcarea art. 26 alin. (2) sau alin. (3);
- o) refuzul nejustificat al proprietarului de a comunica administratorului datele de contact actualizate ale utilizatorilor unității individuale, în termenul prevăzut la art. 18 alin. (1).

(2) Sancțiunile se aplică astfel: de la 1.000 la 5.000 lei — faptele de la lit. a), a¹), e), o); de la 2.000 la 10.000 lei — faptele de la lit. b), c), d), h), i), k), l), m), n); de la 5.000 la 20.000 lei — faptele de la lit. f), g), j). Contravențiilor li se aplică dispozițiile OG nr. 2/2001.

Art. 45. Infrațiuni

Faptele săvârșite în legătură cu activitatea asociației de proprietari care constau în deturnarea sau însușirea fondurilor asociației, efectuarea de plăți fictive, falsificarea evidențelor sau documentelor ori prezentarea de informații false privind situația financiară constituie, după caz, infracțiuni potrivit Codului penal și se pedepsesc în condițiile acestuia.

Art. 46. Dizolvarea și radierea asociației

(1) Asociația de proprietari se dizolvă: prin hotărârea adunării generale adoptată cu unanimitate, conform art. 22 alin. (5); de drept, la data la care toate unitățile individuale din condominiu ajung să aparțină aceluiași proprietar sau la data constatării, prin act al autorității competente, a demolării ori distrugerii totale a imobilului; prin hotărâre judecătorească definitivă, la cererea oricărui proprietar sau a autorității locale, dacă asociația se află în imposibilitate de funcționare sau dacă activitatea sa contravine ordinii publice.

(2) La dizolvare, patrimoniul net al asociației — după acoperirea tuturor obligațiilor față de terți — se repartizează proprietarilor proporțional cu cotele indivize. Bunurile care nu pot fi repartizate se valorifică prin licitație, potrivit legii.

(3) Lichidarea asociației se realizează de un lichidator desemnat de adunarea generală sau, în caz de dizolvare judiciară ori de imposibilitate de desemnare, de instanța judecătorească. Lichidatorul îndeplinește obligațiile fiscale și administrative ale asociației și răspunde față de proprietari și față de terți pentru actele efectuate în cursul lichidării.

(4) Radierea din RNAP se efectuează, din oficiu sau la cerere, după finalizarea lichidării și depunerea raportului final al lichidatorului. De la data radierii, asociația nu mai există ca subiect de drept. Obligațiile neachitate la data radierii rămân în sarcina proprietarilor proporțional cu cotele indivize.

(5) În cazul dizolvării de drept, administratorul sau oricare dintre proprietari notifică MDLPA în termen de 30 de zile, în vederea radierii din RNAP și a actualizării evidențelor fiscale.

TITLUL IX — Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 47. Intrarea în vigoare și abrogarea

(1) Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(2) La data intrării în vigoare se abrogă Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 48. Dispoziții tranzitorii

(1) Asociațiile constituite înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi își continuă activitatea și se conformează noilor prevederi în termen de maximum 12 luni de la operaționalizarea RNAP.

(2) Administratorii în funcțiune pot continua activitatea dacă, în termen de 12 luni de la operaționalizarea RNAP, obțin autorizația sau acreditarea și încheie asigurarea obligatorie, pe baza unui document provizoriu emis de autoritatea competentă.

(3) Asociațiile existente care nu au ales un președinte au obligația de a proceda la alegere în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare. Până la alegere, atribuțiile de reprezentare legală sunt exercitate de un proprietar desemnat de adunarea generală prin hotărâre expresă. În lipsa desemnării, orice proprietar poate convoca adunarea generală în vederea alegerii președintelui. Administratorul asociației — persoană fizică sau juridică — nu poate exercita atribuțiile de reprezentare legală în această perioadă tranzitorie.

(4) Asociațiile cu 20 sau mai multe unități individuale care nu au CEX la data intrării în vigoare au obligația de a-l constitui în termen de 12 luni de la operaționalizarea RNAP.

(5) Primăriile transferă datele din registrele locale existente în RNAP în termen de maximum 9 luni de la operaționalizarea platformei. ANCPI identifică automat, în termen de 18 luni de la intrarea în vigoare, imobilele care îndeplinesc condițiile de constituire.

(6) Obligația de constituire a fondurilor la cunsumurile prevăzute de prezenta lege se aplică începând cu primul exercițiu financiar complet după intrarea în vigoare, cu respectarea etapizării prevăzute la art. 32 alin. (5).

Art. 49. RNAP — operaționalizare

(1) RNAP se operaționalizează în termen de maximum 18 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi. MDLPA publică trimestrial rapoarte de progres.

(2) Obligațiile legale a căror îndeplinire depinde de funcționarea RNAP se activează de la data operaționalizării, nu de la data intrării în vigoare, cu excepția obligațiilor care pot fi îndeplinite prin mijloace alternative prevăzute de normele metodologice. Obligațiile a căror îndeplinire nu depinde de existența operațională a RNAP se aplică integral de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 50. Regimul asociațiilor mici existente

Asociațiile cu sub 10 unități individuale aflate în regim de autoadministrare neconform cu condițiile prevăzute la art. 27 la data intrării în vigoare pot continua cu condiția ca, în termen de 18 luni de la operaționalizarea RNAP, proprietarul-administrator să urmeze cursul prescurtat de 40 de ore și să încheie asigurarea minimă. Neconformarea atrage sancționarea conform art. 44.

Art. 51. Normele metodologice

În termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare, Guvernul adoptă normele metodologice de aplicare, care reglementează cel puțin: procedura de autorizare și acreditare a administratorilor; organizarea și funcționarea RNAP; conținutul minim al cursurilor de

formare; criteriile minime de asigurare profesională; modelele de documente; condițiile tehnice ale platformelor de vot electronic autorizate de MDLPA; procedurile de lucru în regim degradat al RNAP; precum și procedurile tehnice strict necesare punerii în aplicare a dispozițiilor exprese ale prezentei legi, fără a putea adăuga condiții, restricții sau obligații noi privind drepturile și îndatoririle stabilite prin aceasta.

Art. 52. Corelarea legislativă

(1) În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Guvernul inițiază ori adoptă, după caz, măsurile normative necesare corelării legislației incidente cu dispozițiile prezentei legi, vizând cel puțin: Codul civil (regimul juridic al condominiului); Legea cadastrului nr. 7/1996 (înscrierea cotelor indivize în Cartea Funciară); Codul de procedură civilă (procedurile de urgență, viciile procedurale nesemnificative); Codul fiscal (tratamentul fiscal al asociațiilor); Legea nr. 214/2024 privind utilizarea semnăturii electronice, a mărcii temporale și prestarea serviciilor de încredere bazate pe acestea, precum și cadrul european aplicabil.

(2) Până la realizarea corelărilor prevăzute la alin. (1), dispozițiile prezentei legi privind caracterul executoriu al creanțelor asociației de proprietari, procedurile prealabile și garanțiile debitorului se aplică în mod direct, în completare cu dreptul comun, în măsura în care acesta nu contravine prezentei legi.

Art. 53. Dispoziții finale

(1) Prezenta lege constituie legea-cadru în materia asociațiilor de proprietari. Orice acte normative ulterioare trebuie să fie în concordanță cu prevederile sale.

(2) Autoritățile publice centrale și locale asigură resursele necesare implementării și aplicării prezentei legi.