

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

SINTEZĂ: Noua lege pentru asociațiile de proprietari și administrarea condominiilor

La data intrării în vigoare a noii reglementări se abrogă [Legea nr. 230/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și H.G. nr. 1588/2007 prin care au fost aprobate Normele metodologice de aplicare a acestei din urmă legi.

Legea reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:

- înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;
- administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Legea se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

Ce aduce nou legea?

Apar **definiții revizuite**, precum:

- **condominiul** – un 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. De altfel, condominiul devine instrument de bază în structura noii legi;
- **asociația de proprietari** – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu
- **acordul de asociere** – actul care consfințește decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu de a se asocia (modificare care urmează mai multor critici de neconstituționalitate a vechii definiții, incomplete și neclară);
- **atestatul de administrator** – actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare sunt atestate de către primar;

- **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;
- **cheltuielile 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;
- **contractul de administrare** – acordul 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.

Definiii noi:

- **asociația 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;
- **convenția 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;
- **proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator** al ansamblului rezidențial;
- **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.

Ce reglementează legea?

- înființarea și înregistrarea asociației de proprietari- regulamentul condominiului;
- asociațiile de chiriași (constituite 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);
- drepturile și obligațiile proprietarilor – drepturile proprietarilor din condominii – obligațiile proprietarilor din condominii – modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune;
- organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- administrarea condominiilor;
- veniturile și cheltuielile asociației de proprietari – repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale – repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate, pe beneficiari, pe consumatori tehnici – repartizarea cheltuielilor de altă natură;
- contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii, în ansamblurile rezidențiale (inclusiv raporturile cu proprietarii sau dezvoltatorii care asigură furnizarea serviciilor de utilități publice prin rețele private au aceleași drepturi și obligații ca și operatorii care furnizează/prestează servicii de utilități publice prin intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și din legislația specifică serviciului furnizat/prestat;
- contravenții și sancțiuni.

Dispoziții tranzitorii și finale

- În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, asociațiile de locatari din condominiile ale căror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari au obligația să se reorganizeze în conformitate cu prevederile prezentei legi.
- Asociațiile de proprietari înființate anterior intrării în vigoare a prezentei legi își păstrează statutul juridic obținut la data înființării acestora, dar se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu prevederile prezentei legi.
- În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele comitetului executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul.
- Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege.
- În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:
 - proprietarii din condominii sunt obligați să aprobe un regulament al condominiului;
 - proprietarii care nu au informat asociația de proprietari, respectiv cu privire la modificările suprafețelor construite sau utile efectuate anterior intrării în vigoare a prezentei legi, sunt obligați să comunice asociației de proprietari modificările suprafețelor respective;
 - președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să actualizeze, în baza actelor de proprietate asupra locuințelor și/sau spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu, toate informațiile privind proprietățile, suprafețele și cotele-părți indivize aferente acestora, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației pentru respectiva locuință.