



**LEGE**  
**cu privire la condominiu**

**nr. 187 din 14.07.2022**

*Monitorul Oficial nr.238-244/467 din 29.07.2022*

\* \* \*

**C U P R I N S**

**Capitolul I**

**DISPOZIȚII GENERALE**

[Articolul 1.](#) Obiectul de reglementare

[Articolul 2.](#) Legislația cu privire la condominiu

[Articolul 3.](#) Noțiuni principale

**Capitolul II**

**REGIMUL PROPRIETĂȚII ÎN CONDOMINIU**

[Articolul 4.](#) Temeiurile constituirii condominiului

[Articolul 5.](#) Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului

[Articolul 6.](#) Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile

[Articolul 7.](#) Organizarea proprietarilor din condominiu

[Articolul 8.](#) Modificarea actului de constituire a condominiului

[Articolul 9.](#) Desființarea condominiului

[Articolul 10.](#) Componentele condominiului

[Articolul 11.](#) Părțile comune

[Articolul 12.](#) Cota-parte

[Articolul 13.](#) Dreptul de proprietate în condominiu

[Articolul 14.](#) Dreptul principal de folosință exclusivă

[Articolul 15.](#) Dreptul accesoriu de folosință exclusivă

[Articolul 16.](#) Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări

[Articolul 17.](#) Drepturile proprietarului

[Articolul 18.](#) Obligațiile proprietarului

[Articolul 19.](#) Înlăturarea încălcărilor

[Articolul 20.](#) Distrugerea totală sau parțială a clădirii condominiului

**Capitolul III**

**ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN CONDOMINIU**

**Secțiunea 1**

**Dispoziții generale**

[Articolul 21.](#) Organizarea tuturor proprietarilor dintr-un condominiu într-o singură asociație

[Articolul 22.](#) Înființarea asociației

- [Articolul 23.](#) Statutul asociației
- [Articolul 24.](#) Calitatea de consumator a asociației și a proprietarului
- [Articolul 25.](#) Calitatea de membru al asociației
- [Articolul 26.](#) Subrogarea de către noul proprietar
- [Articolul 27.](#) Obligația de informare a noului proprietar
- [Articolul 28.](#) Scopul și capacitatea civilă a asociației
- [Articolul 29.](#) Regulamentul condominiului și alte regulamente
- [Articolul 30.](#) Nulitatea dispozițiilor statutului și ale regulamentelor
- [Articolul 31.](#) Folosirea mijloacelor de comunicare electronică

## **Secțiunea a 2-a** **Organele asociației**

- [Articolul 32.](#) Organele de conducere și control ale asociației
- [Articolul 33.](#) Participarea proprietarilor în organele asociației
- [Articolul 34.](#) Adunarea generală și competențele ei
- [Articolul 35.](#) Convocarea adunării generale și înștiințarea
- [Articolul 36.](#) Desfășurarea adunării generale
- [Articolul 37.](#) Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor
- [Articolul 38.](#) Dreptul de vot al proprietarului
- [Articolul 39.](#) Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărârilor
- [Articolul 40.](#) Desfășurarea adunării generale prin corespondență
- [Articolul 41.](#) Desfășurarea adunării generale în formă mixtă
- [Articolul 42.](#) Nulitatea hotărârilor adunării generale
- [Articolul 43.](#) Adunarea cu interes special
- [Articolul 44.](#) Administratorul asociației
- [Articolul 45.](#) Obligația de a asigura intervențiile urgente
- [Articolul 46.](#) Consiliul asociației
- [Articolul 47.](#) Comisia de cenzori (cenzorul)

## **Secțiunea a 3-a** **Repartizarea cheltuielilor și contractarea serviciilor intermediare**

- [Articolul 48.](#) Obligația proprietarului de a plăti cota de contribuție
- [Articolul 49.](#) Contractarea de către asociație a serviciilor intermediare și răspunderea pentru plata lor
- [Articolul 50.](#) Dreptul de debranșare și suportarea unor cheltuieli
- [Articolul 51.](#) Solicitarea plăților nedatorate
- [Articolul 52.](#) Repartizarea cheltuielilor de judecată în litigiul dintre proprietar și asociație

## **Secțiunea a 4-a** **Fondul de reparație și dezvoltare**

- [Articolul 53.](#) Instituirea fondului de reparație și dezvoltare
- [Articolul 54.](#) Contribuția la fond
- [Articolul 55.](#) Mijloacele fondului
- [Articolul 56.](#) Protecția contului bancar destinat fondului

## **Secțiunea a 5-a** **Mecanisme de reziliență financiară a asociației**

[Articolul 57.](#) Proprietarii vulnerabili financiar

[Articolul 58.](#) Colectarea datoriilor față de asociație

[Articolul 59.](#) Simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de asociație. Împuternicirile persoanei autorizate

[Articolul 60.](#) Privilegiul asociației

[Articolul 61.](#) Asigurarea proprietății comune din condominiu

#### **Secțiunea a 6-a**

##### **Transparența informației**

[Articolul 62.](#) Transparența datelor de contact

[Articolul 63.](#) Transparența actelor asociației

[Articolul 64.](#) Fișa de sinteză a asociației

[Articolul 65.](#) Platforma e-Condominiu

[Articolul 66.](#) Dreptul proprietarului la informare

[Articolul 67.](#) Auditul extern al asociației

[Articolul 68.](#) Obligația proprietarului de a furniza informații

[Articolul 69.](#) Dreptul altor persoane la informare

#### **Secțiunea a 7-a**

##### **Intervenții la părțile comune și la unitate**

[Articolul 70.](#) Dreptul de a propune modernizarea condominiului

[Articolul 71.](#) Modernizarea asumată de proprietari

[Articolul 72.](#) Intervențiile și lucrările proprietarului

[Articolul 73.](#) Lucrările în interes comun care afectează un proprietar

[Articolul 74.](#) Producerea energiei electrice din surse regenerabile

[Articolul 75.](#) Intervenția asupra unei unități în caz de pericol

[Articolul 76.](#) Înlăturarea obiectelor străine

#### **Secțiunea a 8-a**

##### **Particularitățile asociației cu mai multe condominii**

[Articolul 77.](#) Domeniul de aplicare

[Articolul 78.](#) Organizarea proprietarilor dintr-un condominiu al asociației cu mai multe condominii

[Articolul 79.](#) Dreptul de a constitui o asociație a proprietarilor dintr-un singur condominiu

#### **Capitolul IV**

##### **SERVICIILE DE ADMINISTRARE ALE GESTIONARULUI**

[Articolul 80.](#) Contractarea serviciilor de administrare a condominiului

[Articolul 81.](#) Desemnarea și revocarea gestionarului

[Articolul 82.](#) Obligațiile gestionarului

[Articolul 83.](#) Contractul de administrare

#### **Capitolul V**

##### **COMPETENȚA AUTORITĂȚILOR PUBLICE**

[Articolul 84.](#) Transparența asociației

[Articolul 85.](#) Controlul asupra activității asociației și a gestionarului

#### **Capitolul VI**

##### **DISPOZIȚII DE PUNERE ÎN APLICARE CARE INTRĂ**

**ÎN VIGOARE LA 6 LUNI DE LA PUBLICAREA  
PREZENTEI LEGI**

[Articolul 86.](#) Dispoziții tranzitorii privind asociațiile existente de coproprietari în condominiu

[Articolul 87.](#) Transformarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de locuințe și a cooperativelor de construcție a locuințelor

**Capitolul VII  
DISPOZIȚII DE PUNERE ÎN APLICARE CARE INTRĂ  
ÎN VIGOARE LA 12 LUNI DE LA PUBLICAREA  
PREZENTEI LEGI**

[Articolul 88.](#) Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentului capitol

[Articolul 89.](#) Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol

[Articolul 90.](#) Particularitățile terenurilor și ale clădirilor cu altă destinație decât cea locativă ale autorităților administrației publice centrale și locale

[Articolul 91.](#) Dreptul proprietarilor din condominiu la extinderea suprafeței de teren

[Articolul 92.](#) Atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor

[Articolul 93.](#) Protecția drepturilor terților proprietari

[Articolul 94.](#) Protecția drepturilor titularilor de drepturi contractuale de folosință

[Articolul 95.](#) Particularitățile terenurilor aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale

[Articolul 96.](#) Delimitarea apartenenței proprietății imobiliare

[Articolul 97.](#) Particularitățile terenurilor aflate în proprietate privată

[Articolul 98.](#) Particularitățile terenurilor pe care se află mai multe condominii

[Articolul 99.](#) Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare

[Articolul 100.](#) Efectuarea înregistrărilor și notărilor

[Articolul 101.](#) Cotele-părți provizorii și determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu

[Articolul 102.](#) Actul de constituire a condominiului declarat prin prezenta lege

**Capitolul VIII  
DISPOZIȚII FINALE**

[Articolul 103.](#) Intrarea în vigoare

[Articolul 104.](#) Anumite dispoziții de punere în executare a prezentei legi de către Guvern și autoritățile publice locale

[Articolul 105.](#) Modificarea unor acte normative conexe

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Capitolul I  
DISPOZIȚII GENERALE**

**Articolul 1.** Obiectul de reglementare

(1) Prezenta lege reglementează:

- a) raporturile de proprietate în condominiu;
- b) organizarea proprietarilor din condominiu în asociație;
- c) alte raporturi juridice conexe raporturilor prevăzute la lit.a) și b).

(2) Prezenta lege reglementează și mecanismul simplificat de trecere:

a) a anumitor imobile existente la regimul de proprietate în condominiu prevăzut de prezenta lege;  
b) a proprietarilor anumitor imobile existente la formele juridice de organizare prevăzute de prezenta lege.

(3) Prezenta lege se aplică tuturor condominiilor, indiferent de destinația locativă ori nelocativă a construcției sau a unităților în condominiu, cu excepțiile stabilite de prezenta lege.

(4) Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător în cazul în care proprietarul clădirii ori al unității deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație.

## **Articolul 2.** Legislația cu privire la condominiu

Legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, [Legea nr.75/2015](#) cu privire la locuințe, Codul civil nr.1107/2002, alte acte normative în domeniu.

## **Articolul 3.** Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică:

*administrator al asociației* (denumit în continuare și *administrator*) – persoană desemnată în calitate de organ executiv al asociației care, în sensul art.177 din Codul civil nr.1107/2002, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite de statut și de prezenta lege;

*adunare generală a asociației* (denumită în continuare și *adunare generală*) – organ deliberativ al asociației, format din toți proprietarii din condominiu, care are atribuțiile stabilite conform prezentei legi;

*asociație de proprietari din condominiu* (denumită în continuare și *asociație*) – persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație în scopul administrării condominiului, având ca membri doar proprietarii din condominiu;

*condominiu* – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art.10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari;

*condominiu cu destinație locativă* – condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație locativă;

*consiliu al asociației* (denumit în continuare și *consiliu*) – organ colegial al asociației care are atribuțiile stabilite conform prezentei legi;

*cotă-parte* – cotă-parte din dreptul de proprietate comună care îi revine fiecărui proprietar din condominiu și care este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității deținute în proprietate și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu;

*cotă de contribuție* – sumă corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească (lunar etc.), conform dispozițiilor prezentei legi;

*drept de proprietate comună* – drept de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor din condominiu asupra părților comune;

*drept de proprietate în condominiu* – drept de proprietate exclusivă asupra unei unități împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate comună din condominiu, ambele aparținând aceluiași proprietar din condominiu;

*fond de reparație și dezvoltare* (denumit în continuare și *fond*) – fond cu regim juridic special format, menținut și utilizat de asociație conform prezentei legi;

*gestionar al condominiului* (denumit în continuare și *gestionar*) – persoană fizică sau juridică (altă decât asociația), desemnată conform prezentei legi, care se obligă să presteze serviciile de administrare a condominiului în volumul și condițiile contractului de administrare;

*părți comune* – terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sunt unități și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor din condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire a condominiului, sunt destinate folosinței comune de către toți proprietarii din condominiu sau de unii dintre aceștia;

*platforma e-Condoiniu* – sistemul informațional „Platforma guvernamentală de informare și participare la administrarea condominiilor (e-Condoiniu)”, menținut de Agenția de Guvernare

Electronică, care asigură furnizarea informației și comunicarea în modul prevăzut la art.65;

*președinte al consiliului* (denumit în continuare și *președinte*) – persoană fizică desemnată în această calitate de către adunarea generală sau de către consiliu (conform statutului), care conduce lucrările consiliului asociației. Președintele consiliului poate fi desemnat și în calitate de administrator;

*proprietar din condominiu* (denumit în continuare și *proprietar*) – persoană fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominiu;

*regulament al condominiului* – act de ordine interioară care conține totalitatea regulilor de comportament al proprietarilor din condominiu și al altor subiecți, menite să asigure ordinea și buna funcționare a condominiului, a regulilor privind modul de folosire a părților comune, precum și conține totalitatea sancțiunilor care pot fi aplicate de către asociație în caz de încălcare;

*servicii* – prestații de orice natură contra plată, inclusiv furnizare de apă, gaze naturale, furnizare de alte bunuri, executare de lucrări ori prestare de servicii;

*servicii intermediare* – servicii, inclusiv de utilități publice, cum ar fi alimentarea cu energie termică, salubritatea, asigurarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale, de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii unităților și posesorii acestora, dar care, în funcție de situația concretă a condominiului, din motive tehnice sau legale, trebuie intermediare de către asociație în temeiul contractului cu furnizorul și nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora;

*teren al condominiului* – teren, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea proprietarilor din condominiu și exploatarea corespunzătoare a clădirii, care constituie proprietate comună pe cote-părți a tuturor proprietarilor din condominiu. În cazul în care proprietarii părților comune dețin doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, acest drept asupra terenului face parte din părțile comune, iar referințele din prezenta lege la „teren” se consideră referințe la dreptul respectiv asupra terenului;

*unitate* – locuință, încăpere izolată cu altă destinație decât cea locativă sau loc de parcare din cadrul clădirii dacă întrunește condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, care sunt înregistrate cu numere cadastrale distincte în registrul bunurilor imobile și care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă al proprietarului din condominiu.

## **Capitolul II** **REGIMUL PROPRIETĂȚII ÎN CONDOMINIU**

### **Articolul 4.** Temeiurile constituirii condominiului

Condominiul se constituie:

- a) în temeiul actului de constituire a condominiului, conform prezentului capitol; sau
- b) în alte temeieri speciale, prevăzute de capitolele VI și VII din prezenta lege ori de [Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998](#).

### **Articolul 5.** Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului

(1) Condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar sau de către toți coproprietarii terenului și, dacă există, ai clădirii amplasate pe acel teren. În cazul în care asupra terenului există un drept de suprafață, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul sau toți suprafațarii.

(2) Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă:

- a) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act;
- b) adresa condominiului, numărul cadastral al terenului și numărul cadastral al clădirii condominiului;
- c) descrierea completă și exactă a fiecărei unități din condominiu și a destinației acesteia, a cotei-părți sau, în cazul construcțiilor viitoare ori nefinalizate, a cotei-părți planificate inițial care revine unității respective și identitatea proprietarului/propietarilor fiecărei unități;
- d) descrierea completă și exactă a părților comune și a destinației lor;
- e) descrierea completă și exactă a drepturilor principale de folosință exclusivă, indicarea cotei de

contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept principal de folosință exclusivă;

f) descrierea completă și exactă a drepturilor accesorii de folosință exclusivă, indicarea cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept accesoriu de folosință exclusivă;

g) dacă există, toate derogările de la principiul proporționalității în suportarea cheltuielilor, inclusiv a cheltuielilor pe care le suportă doar anumite categorii de proprietari;

h) dreptul asupra terenului.

(3) Actul de constituire poate cuprinde și alte prevederi referitoare la condominiu dacă nu contravin legii.

(4) Actul de constituire a condominiului se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

(5) La actul de constituire se anexează documentația de proiect și autorizația de construire a clădirii condominiului (cu excepția cazului în care, la data încheierii actului de constituire, clădirea condominiului este dată în exploatare, este înregistrată în registrul bunurilor imobile și descrierea ei din actul de constituire corespunde cu starea reală a clădirii), precum și, în cazul organizării proprietarilor în asociație, hotărârea de înființare a asociației conform art.22, semnate de părțile actului de constituire a condominiului.

(6) Dacă actul de constituire a condominiului prevede ca formă juridică de organizare a proprietarilor asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire a condominiului atât la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, cât și la structura teritorială a organului înregistrării de stat împreună cu hotărârea de înființare a asociației. Suspendarea examinării sau respingerea, în temeiurile prevăzute de legislație, a cererii de către unul dintre organele menționate atrage suspendarea examinării sau respingerea cererii depuse la celălalt organ. Organul care a suspendat examinarea sau a respins cererea informează celălalt organ despre acest fapt.

(7) Dacă la momentul constituirii asociației componentele condominiului se află în curs de construire, activitatea asociației este suspendată până în data dării în exploatare a cel puțin o clădire din condominiu ori, dacă este mai devreme, până în data convocării primei adunări generale a asociației.

#### **Articolul 6.** Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile

(1) Condominiul este constituit din data efectuării înregistrărilor în registrul bunurilor imobile în temeiul actului de constituire ori în alte temeiuri prevăzute de lege.

(2) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unităților și dreptul de proprietate comună apar prin înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile în condițiile prevăzute de [Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998](#).

(3) Clădirea care urmează a fi construită, unitățile și cotele-părți aferente acestora sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile cu mențiunea „bun viitor” conform actului de constituire a condominiului, documentației de proiect și autorizației de construire.

#### **Articolul 7.** Organizarea proprietarilor din condominiu

(1) În condițiile prezentei legi, proprietarii din condominiu sunt organizați în asociație.

(2) Hotărârea de înființare a asociației se adoptă, după caz:

a) la etapa constituirii condominiului, conform art.5; sau

b) la etapa transformării din altă formă juridică de organizare, conform art.87.

#### **Articolul 8.** Modificarea actului de constituire a condominiului

(1) Actul de constituire a condominiului poate fi modificat doar printr-un act de modificare încheiat de către proprietarii care dețin 2/3 cote-părți din condominiu, cu condiția că modificările planificate nu contravin legislației privind calitatea în construcții și nu alterează semnificativ decorul ei arhitectural. Prin derogare, în cazul când la data întocmirii actului de constituire a condominiului construcția are statut de bun viitor, cotele-părți definitive sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în temeiul actului de modificare a actului de constituire a condominiului încheiat de către cel ce asigură construirea, întocmit

pe baza actelor de recepție a clădirii.

(2) Actul de modificare produce efecte față de toți proprietarii de la înregistrarea modificărilor în registrul bunurilor imobile. Actul de modificare nu poate diminua drepturile proprietarilor care nu l-au încheiat, cu excepția diminuării cotei-părți ca urmare a creării de noi unități, a desființării sau a modificării unităților existente.

### **Articolul 9. Desființarea condominiului**

Condominiul se desființează:

a) în cazul în care toate unitățile au devenit proprietatea unui proprietar, la cererea acestuia, în conformitate cu legislația privind formarea bunurilor imobile;

b) în baza dosarului tehnic elaborat și a contractului încheiat în scris, sub sancțiunea nulității, între toți proprietarii din condominiu prin care drepturile de proprietate exclusivă se sting și fie se instituie regimul de proprietate comună pe cote-părți asupra tuturor bunurilor care formau condominiul, fie toate bunurile care formau condominiul se împart în natură în conformitate cu legislația;

c) în cazul pieirii fortuite sau al distrugerii clădirii, cu aplicarea art.20.

### **Articolul 10. Componentele condominiului**

Pot fi organizate sub formă de condominiu:

a) un teren cu una sau mai multe clădiri cu două sau mai multe unități și părți comune;

b) un teren cu un ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există unități și părți comune;

c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și un teren, amenajări și/sau servicii, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

### **Articolul 11. Părțile comune**

(1) Constituie părți comune următoarele:

a) terenul, în hotarele stabilite, pe care sunt amplasate clădirea și anexele, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, respectând reglementările privind spațiul minim necesar pentru zonele rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.);

b) clădirea propriu-zisă cu toate anexele, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente acesteia care traversează unitățile și părțile comune;

c) fundația, locurile de trecere, scările și casa scârilor, coridoarele, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spații comune și subsolul, destinate folosinței în comun, coșurile de fum, holurile, rețelele de alimentare cu apă potabilă și apă caldă menajeră și rețelele de canalizare, rețelele electrice, de comunicații electronice, de alimentare cu energie termică și gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către unitățile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul și pivnițele, destinate folosinței în comun, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalație de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul, terasele;

d) alte spații din clădire care nu aparțin proprietarilor în exclusivitate și care sunt concepute pentru a satisface nevoile sociale și de viață ale proprietarilor, inclusiv spațiul destinat agrementului, dezvoltării culturale, educației fizice și sportului, terenul de joacă pentru copii;

e) curțile, grădinile și căile de acces amplasate în limitele terenului condominiului.

(2) Punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu și a rețelelor și instalațiilor publice sunt:

1) la rețelele de alimentare cu apă – ieșirea din echipamentul de măsurare (contorul) instalat în subsolul/etajul tehnic al blocului locativ, conform avizului de branșare eliberat de către operatorul de



serviciu;

2) la rețelele de canalizare – căminul de racord la rețeaua publică în sensul de scurgere a apei uzate;

3) la rețelele de alimentare cu energie termică prin sistem centralizat – ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după nodul de elevator, după cum urmează:

a) în cazul punctului termic individual (PTI) la balanța furnizorului – peretele exterior al clădirii PTI la ieșirea rețelelor termice;

b) în cazul punctului termic individual (PTI) la balanța consumatorului – peretele exterior al blocului locativ;

c) în cazul blocurilor locative cu noduri de elevator – ultimele flanșe la vanele a treia și a patra;

d) în cazul blocurilor locative cu noduri de comandă – ventilele după nodul de evidență;

e) în cazul blocurilor locative fără subsol – peretele exterior al blocului locativ.

(3) În caz de distrugere sau demolare a clădirii, terenul pe care a fost amplasată clădirea, inclusiv terenul destinat exploatarea instalațiilor de întreținere a clădirii și amenajare a teritoriului, se menține cu drept de proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor în conformitate cu cota-parte la momentul distrugerii sau demolării. Coproprietarii posedă, folosesc și dispun în continuare de acest teren în conformitate cu legislația.

(4) De asemenea devin părți comune terenurile învecinate ori construcțiile învecinate condominiului dobândite de către asociație în baza hotărârii adunării generale, chiar dacă asociația este indicată drept proprietar în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 12. Cota-parte**

(1) Cota-parte este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până la sutimi. Suma tuturor cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. În cazul în care în registrul bunurilor imobile nu este indicată cota-parte ori ea nu corespunde situației reale, calcularea cotei-părți se efectuează, la cererea asociației, proprietarului din condominiu ori altei persoane interesate, de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil sau de alte întreprinderi autorizate care execută lucrări cadastrale. Mărimea cotei-părți recalculată se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei unități aparține mai multor proprietari, cota-parte calculată este atribuită unității, iar raporturile de coproprietate între aceștia se reglementează conform Codului civil.

(3) Modalitatea de calculare a cotei-părți este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi, indiferent de destinația unității.

(4) Nu se permite determinarea cotei-părți pentru una sau mai multe încăperi izolate dintr-o clădire dacă în întreg spațiul util al acestei clădiri nu au fost formate încăperi izolate.

(5) Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți, inclusiv în clădirile existente, se aprobă de Guvern în conformitate cu prezenta lege.

#### **Articolul 13. Dreptul de proprietate în condominiu**

(1) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună formează o unitate indivizibilă și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. În acest caz, ceilalți proprietari din condominiu nu dețin dreptul de preemțiune prevăzut de art.552 din Codul civil nr.1107/2002.

(2) La schimbarea titularului dreptului de proprietate exclusivă asupra unității, la noul proprietar trece de drept, chiar dacă acest efect nu s-a stipulat expres, și cota-parte din dreptul de proprietate comună.

(3) Proprietarul din condominiu nu poate cere separarea în natură a cotei-părți deținute de el în proprietatea comună.

#### **Articolul 14. Dreptul principal de folosință exclusivă**

(1) Prin hotărârea adunării generale, adoptată cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din

condominiu, dreptul de folosință exclusivă asupra unor spații din părțile comune, perpetuă sau temporară, se poate acorda unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune (dreptul principal de folosință exclusivă).

(2) Dreptul principal de folosință exclusivă se înregistrează în registrul bunurilor imobile. Dispozițiile legale privind drepturile reale imobiliare se aplică în mod corespunzător dreptului principal de folosință exclusivă.

(3) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă poate transmite terților în folosință spațiul care face obiectul dreptului său.

(4) Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi transmis doar altui proprietar din condominiu. Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi ipotecat atât altui proprietar din condominiu, cât și terților.

(5) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă exercită, în mod liber, drepturile prevăzute la alin.(3) și (4), fără consimțământul celorlalți proprietari din condominiu și fără aplicarea vreunui drept legal de preemțiune.

(6) Actul juridic prin care s-a dispus de unitate se răsfrânge asupra dreptului principal de folosință exclusivă doar dacă acest efect s-a stipulat expres.

### **Articolul 15. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă**

(1) Prin hotărârea adunării generale, adoptată cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, se poate atribui contra cost, dacă nu se decide altfel în adunarea generală a proprietarilor, unui sau mai multor proprietari folosința exclusivă a terasei, a grădinii, a acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă).

(2) Actul juridic prin care s-a dispus de unitate se răsfrânge asupra dreptului accesoriu de folosință exclusivă chiar dacă acest efect nu s-a stipulat expres.

### **Articolul 16. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări**

(1) Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, de consolidare a carcasei de rezistență sau a elementelor portante și de reparație capitală a clădirii din condominiu în scopul extinderii volumului încăperilor, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a decorului arhitectural al condominiului, se efectuează cu condiția:

1) încheierii prealabile a unui contract de societate civilă ori a altui contract corespunzător între asociație, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, pe de altă parte. Acest contract prevede:

a) modalitatea de finanțare a lucrărilor de reconstrucție, contribuțiile la fond și termenele de plată a contribuțiilor stabilite;

b) estimarea volumelor de lucrări care urmează a fi executate cu forțele proprii ale proprietarilor;

c) plățile și/sau alte prestații efectuate în folosul proprietarilor din condominiu în schimbul admiterii lucrărilor de reconstrucție;

2) aprobării actului de modificare a actului de constituire a condominiului conform art.8, la care se va anexa documentația de proiect și autorizația de construire aferentă.

(2) Dispozițiile art.6 se aplică în mod corespunzător la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a noilor unități sau a modificărilor la unitățile existente, precum și a drepturilor asupra lor.

(3) Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor ingineresti, a elementelor infrastructurii de folosință comună și a altora asemenea în limitele parametrilor existenți, se efectuează cu condiția aprobării prealabile prin hotărârea adunării generale, dacă legea nu prevede altfel.

(4) Proprietarul poate îmbunătăți sau modifica unitatea pe care o deține, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a spațiilor altor proprietari și fără modificarea comunicațiilor ingineresti.

(5) Toți proprietarii sunt obligați să ia măsuri necesare pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de

performanță energetică în conformitate cu actele normative în domeniu. Indiferent de natura intervențiilor, se va menține decorul arhitectural al condominiului.

(6) În clădirile afectate de seisme, proprietarii sunt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota lor de contribuție la finanțarea lucrărilor, precum și să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice.

(7) Lucrările de reconstrucție menționate la alin.(1) din prezentul articol se efectuează cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, a [Legii nr.128/2014](#) privind performanța energetică a clădirilor și a [Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe](#).

#### **Articolul 17. Drepturile proprietarului**

(1) Proprietarul are dreptul:

a) să folosească unitatea conform destinației, în corespundere cu dispozițiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului și ale regulamentului condominiului;

b) să folosească părțile comune conform destinației, cu respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului și a regulamentului condominiului.

(2) Proprietarul, precum și altă persoană care are dreptul de folosință asupra unității au dreptul să ceară altor proprietari ca unitățile lor și părțile comune să fie folosite conform prezentei legi, actului de constituire a condominiului și regulamentului condominiului.

(3) Proprietarul are dreptul să transmită unitatea în locațiune sau în alt mod de folosință fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari, cu înștiințarea obligatorie a administratorului.

#### **Articolul 18. Obligațiile proprietarului**

(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu asociația.

(2) Proprietarul trebuie să folosească unitatea asigurând buna vecinătate în raport cu ceilalți proprietari, inclusiv în sensul respectării normelor de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința de către ceilalți proprietari a unităților lor cu aceeași atitudine de bună vecinătate.

(3) Proprietarul este obligat, din cont propriu, să mențină în stare bună și să repare la timp unitatea ce îi aparține, în condițiile și cu respectarea legislației privind calitatea în construcții.

(4) Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat:

a) să permită accesul în unitate al reprezentanților asociației, ai furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, ai prestatorilor de servicii intermediare și servicii contractate individual de proprietar atunci când este necesară inspectarea, repararea sau înlocuirea elementelor din bunurile proprietate comună sau a elementelor de infrastructură asociată rețelelor publice de comunicații electronice la care se poate avea acces numai din respectiva unitate. Pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei avarii sau calamități naturale, preavizul nu este necesar;

b) să permită accesul în unitate al reprezentanților prestatorilor de servicii intermediare și servicii contractate individual de proprietar pentru verificarea corectitudinii montării și funcționării echipamentelor de măsurare a volumului de apă potabilă și apă caldă menajeră, gaze naturale, energie termică și pentru citirea indicilor;

c) să permită accesul în unitate al reprezentanților furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor calamităților naturale ori înlăturarea unor deranjamente apărute în rețea, în scopul asigurării continuității furnizării rețelelor sau serviciilor de comunicații electronice.

(5) Proprietarilor și celor care ocupă unitatea li se interzice să desfășoare, atât în unități, cât și în părțile comune, activități interzise de regulamentul condominiului, activități care dăunează bunurilor sau care sunt antisănătare, dăunătoare sănătății, periculoase sau ilicite.

(6) Proprietarul este obligat să asigure respectarea dispozițiilor alin.(1)–(5) de către membrii familiei sale, locatari, alte persoane care se folosesc de unitate, precum și de către vizitatorii acestora.

(7) Proprietarul trebuie să organizeze administrarea și întreținerea unității și în lipsa sa.

(8) În cazul în care proprietarul sau posesorul unității a cauzat prejudicii altor proprietari sau terților,

proprietarul este obligat să repare prejudiciul în conformitate cu legislația.

(9) În scopul aplicării art.2015 și 2016 din Codul civil nr.1107/2002, proprietarul din condominiu răspunde pentru unitatea sa, iar asociația răspunde pentru părțile comune. Răspunderea asociației pentru părțile comune reprezintă o cheltuială care se repartizează proprietarilor din condominiu, cu excepția cazului în care asociația are, conform legii sau contractului, dreptul de a recupera această cheltuială de la o altă persoană responsabilă.

(10) Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sunt obligați să ia măsuri pentru reducerea riscului de prăbușire a clădirii. Aceeași obligație revine asociației.

### **Articolul 19. Înlăturarea încălcărilor**

(1) Asociația poate cere prin acțiune în instanța de judecată:

a) să se oblige un proprietar să aducă unitatea acestuia la o stare conformă prezentei legi, actului de constituire a condominiului și regulamentului condominiului;

b) să fie autorizată asociația însăși să asigure conformarea unității proprietarului cu prezenta lege, actul de constituire a condominiului și regulamentul condominiului;

c) să se oblige proprietarul să ramburseze cheltuielile suportate ori care vor fi suportate de către asociație conform lit.b) ori pentru înlăturarea încălcării de către proprietar a prezentei legi, a actului de constituire a condominiului sau a regulamentului condominiului.

(2) Dreptul la acțiunea în justiție prevăzută la alin.(1) este imprescriptibil.

(3) Acțiunea prevăzută la alin.(1) poate fi înaintată și de către oricare proprietar.

### **Articolul 20. Distrugerea totală sau parțială a clădirii condominiului**

(1) În cazul în care clădirea piere sau este distrusă în întregime ori într-o proporție de cel puțin 3/4 din volumul ei, fiecare dintre proprietari poate cere partajul terenului și al materialelor prin vânzare, dacă nu s-a convenit altfel.

(2) În caz de distrugere a unei părți mai mici de 3/4 a clădirii, adunarea generală hotărăște asupra reconstrucției părților comune ale clădirii, fiecare proprietar fiind obligat să contribuie proporțional cotei-părți.

## **Capitolul III**

### **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN CONDOMINIU**

#### **Secțiunea 1**

##### **Dispoziții generale**

**Articolul 21.** Organizarea tuturor proprietarilor dintr-un condominiu într-o singură asociație

(1) Toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu (în continuare – *asociație*).

(2) O asociație are în calitate de membri doar proprietarii unui singur condominiu.

(3) Prin derogare de la dispozițiile alin.(2), o asociație poate cuprinde proprietarii mai multor condominii în condițiile secțiunii a 8-a din prezentul capitol. În acest caz se aplică dispozițiile speciale ale secțiunii menționate.

### **Articolul 22. Înființarea asociației**

(1) Asociația este înființată în baza hotărârii de înființare, din data înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice conform [Legii nr.220/2007](#) privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.

(2) Hotărârea de înființare a asociației se adoptă conform art.7 alin.(2). Aceasta trebuie să fie în formă scrisă și să conțină lista și semnăturile proprietarilor ori reprezentanților care adoptă hotărârea. Statutul asociației se anexează la hotărârea de înființare a asociației și este parte integrantă a hotărârii.

(3) Hotărârea de înființare a asociației se consideră adoptată și este valabilă dacă:

a) este semnată de către proprietarii a cel puțin 5 unități din condominiul cu destinație locativă ori,

dacă acest condominiu are mai puțin de 10 unități, de către mai mult de 1/2 din proprietarii din acest condominiu; sau

b) este semnată de către mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiu care nu este condominiu cu destinație locativă.

(4) Nu se cere desfășurarea adunării generale a proprietarilor din condominiu pentru semnarea hotărârii de înființare a asociației conform alin.(3).

(5) Din momentul înregistrării asociației, toți proprietarii din condominiu devin membri ai asociației în temeiul art.21, indiferent dacă au semnat sau nu hotărârea de înființare a asociației.

(6) Denumirea asociației trebuie să conțină:

a) cuvintele „Asociația de Proprietari din Condominiu” sau abrevierea acestora – „APC”; și

b) elemente de identificare stabilite prin hotărâre de Guvern.

(7) Asociația nu se poate transforma într-o persoană juridică cu o altă formă juridică de organizare.

(8) Administratorul asociației poate cere notarea asociației în registrul bunurilor imobile în privința terenului și a clădirii condominiului.

(9) Competența recunoscută de prezenta lege asociației nu este limitată de existența unei notări, în registrul bunurilor imobile în privința terenului sau clădirii condominiului, în folosul unui terț. Asociația are dreptul de a cere oricând rectificarea registrului bunurilor imobile.

(10) Asociația este o persoană juridică necomercială (neprofitabilă) care nu are ca scop obținerea profitului și distribuirea acestuia între membrii ei.

### **Articolul 23. Statutul asociației**

(1) În statutul asociației se indică:

a) forma juridică de organizare;

b) denumirea deplină;

c) sediul;

d) adresa și numărul cadastral al clădirii condominiului ai cărei proprietari din condominiu sunt membri ai asociației;

e) organele de conducere și control;

f) sistemul de vot aplicabil la adunarea generală conform art.38;

g) alte date permise de prezenta lege.

(2) Statutul asociației:

a) trebuie elaborat compact și pe înțeles, fără a repeta dispozițiile prezentei legi decât în măsura strict necesară prezentării contextului;

b) sub sancțiunea nulității absolute, nu poate deroga de la dispozițiile prezentei legi în detrimentul proprietarului din condominiu. În special, statutul asociației nu poate modifica cerințele de cvorum și de vot ale organelor asociației și nu poate reduce competențele adunării generale a asociației.

(3) Ministerul de resort publică un model recomandat de statut al asociației, după consultare cu autoritățile și publicul larg. Agenția Servicii Publice propune solicitanților utilizarea modelului de statut publicat de ministerul de resort. Modelul recomandat al statutului nu are caracter obligatoriu.

### **Articolul 24. Calitatea de consumator a asociației și a proprietarului**

(1) Asociația care administrează condominiu cu destinație locativă are, în sensul legislației civile, calitate de consumator și se bucură de protecția juridică care corespunde acestei calități:

a) în raporturile ei cu un proprietar din condominiu în al cărei temei asociația are dreptul la o plată;

b) în raporturile ei cu un profesionist, în sensul art.3 din Codul civil nr.1107/2002, în al cărei temei asociația are o obligație de plată;

c) în raporturile rezultate din contractele privind serviciile intermediare.

(2) Persoana fizică proprietară a unității cu destinație locativă are, în raporturile reglementate de prezenta lege la care este parte asociația ori furnizorii de servicii, calitate de consumator.

### **Articolul 25. Calitatea de membru al asociației**

(1) Fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației.

(2) Calitatea de membru al asociației nu se înscrie în registrul de stat al persoanelor juridice. Administratorul asociației ține evidența proprietarilor pe baza datelor din registrul bunurilor imobile și o actualizează conform prezentei legi.

(3) Organul care deține registrul bunurilor imobile este obligat să elibereze, în formă electronică, la cererea asociației, lista proprietarilor unităților din blocurile de locuit ale condominiilor asociației. Asociația este scutită de plata pentru furnizarea acestei informații o dată într-un an calendaristic.

#### **Articolul 26.** Subrogarea de către noul proprietar

(1) Noul proprietar al unității se subrogă în toate drepturile și obligațiile fostului proprietar care rezultau din calitatea de membru al asociației și de proprietar conform prezentei legi.

(2) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, cu excepția unei executări silite sau a procedurii de insolvență, dobânditorul unității poartă răspundere solidară cu transmitătorul față de asociație și furnizorul de servicii intermediare pentru obligațiile transmitătorului scadente la data transmiterii care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unității. Răspunderea dobânditorului pe acest temei este limitată la valoarea unității.

(3) La încheierea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă dobânditorului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de asociație printr-un certificat eliberat de asociație, cu excepția cazului în care părțile actului de înstrăinare renunță în mod expres la dezvăluirea acestei informații. Clauza care derogă de la dispozițiile alin.(1) și (2) este lovită de nulitate absolută. Dreptul dobânditorului la rambursarea datoriilor înstrăinătorului rămâne neafectat dacă contractul nu prevede altfel.

#### **Articolul 27.** Obligația de informare a noului proprietar

(1) Noul proprietar trebuie să notifice asociația despre dobândirea dreptului de proprietate asupra unității în termen de o săptămână de la dobândire, anexând copia de pe oricare dovadă satisfăcătoare în acest sens.

(2) Proprietarul care nu a notificat asociația în modul stabilit la alin.(1) este decăzut din dreptul de a cere anularea hotărârilor adunării generale, inclusiv fiindcă fostul proprietar a votat în locul lui, precum și de a invoca alte încălcări ale drepturilor sale ori alte inconveniențe pe care le suferă dacă ele sunt cauzate de neîndeplinirea obligației de notificare în modul stabilit la alin.(1).

(3) Dacă proprietarul nu a notificat asociația în modul stabilit la alin.(1), asociația are dreptul să solicite dovezi suficiente privind proprietarul actual de la proprietarul anterior, de la presupusul nou proprietar ori de la posesorul de fapt al unității.

(4) Dacă în termen de o săptămână de la solicitarea conform alin.(3) nu primește dovezi suficiente privind proprietarul actual al unității, asociația are dreptul să solicite o informație oficială din registrul bunurilor imobile și să ceară rambursarea cheltuielilor suportate conform prezentului alineat de la proprietarul actual al unității.

#### **Articolul 28.** Scopul și capacitatea civilă a asociației

(1) Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor care rezultă din prezenta lege, inclusiv:

a) organizarea procesului de luare a hotărârilor de către proprietarii din condominiu și executarea lor în raporturile cu fiecare proprietar și cu terți;

b) reprezentarea intereselor membrilor săi pentru dobândirea drepturilor asupra părților comune ori lărgirea acestor drepturi sau a suprafeței părților comune; administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția părților comune și construcția încăperilor suplimentare și a obiectelor de uz comun în condominiu;

c) repartizarea cheltuielilor asociației conform prezentei legi și asigurarea colectării lor; formarea

fondurilor și a rezervelor pentru implementarea scopurilor asociației;

d) încheierea contractelor privind serviciile intermediare și asistarea la derularea lor, în limitele prezentei legi, sau, după caz, asigurarea procesului de încheiere a contractelor între furnizori de servicii și proprietari;

e) darea în locațiune a elementelor din părțile comune;

f) asigurarea folosinței unității și părților comune de către persoanele îndreptățite în modul și în condițiile care rezultă din prezenta lege;

g) informarea proprietarilor și a autorităților competente despre toate aspectele care țin de condominiu și asociație.

(2) Asociația are dreptul să deschidă și să opereze conturi bancare conform necesităților sale.

(3) Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de contribuție pentru obligațiile asumate de asociație în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor ori al prezentei legi.

(4) Asociația poate fonda asociații obștești în condițiile [Legii nr.86/2020](#) privind organizațiile necomerciale, precum și poate deveni membru al acestora.

(5) Asociației îi este interzis să încheie acte juridice privind înstrăinarea gratuită a bunurilor sau a drepturilor asociației, inclusiv privind remiterea datoriei, renunțarea gratuită la un drept dobândit, precum și acte juridice privind constituirea unei garanții reale sau personale pentru a garanta obligațiile unui terț.

### **Articolul 29.** Regulamentul condominiului și alte regulamente

(1) Adunarea generală poate adopta un regulament al condominiului, care cuprinde reguli de comportament al proprietarilor și al altor subiecți menite să asigure ordinea și buna funcționare a condominiului, precum și modul de folosire a părților comune, inclusiv reguli privind:

a) deținerea animalelor. În special, sunt nule prevederile din regulament care interzic deținerea de animale dacă aceasta este conformă cu uzanțele și regulile sanitare;

b) instalarea dispozitivelor de uscare a rufelor ori a aparatelor de aer condiționat în exteriorul clădirii;

c) controlul zgomotului;

d) gestiunea deșeurilor;

e) fumatul;

f) locurile de parcare;

g) locurile de joacă și recreere.

(2) Regulamentele asociației nu se supun înregistrării de stat.

(3) Regulamentele asociației se redactează pe înțeles și succint.

(4) Regulamentele adoptate prin hotărârea adunării generale sunt obligatorii pentru toți proprietarii, pentru asociație și organele asociației.

### **Articolul 30.** Nulitatea dispozițiilor statutului și ale regulamentelor

Sunt lovite de nulitate absolută dispozițiile statutului asociației ori ale regulamentelor asociației care:

a) contravin dispozițiilor prezentei legi ori altor dispoziții legale imperative;

b) limitează drepturile unui sau mai multor proprietari în mod disproporționat scopului urmărit prin limitare.

### **Articolul 31.** Folosirea mijloacelor de comunicare electronică

(1) Proprietarul poate notifica asociația, prin cerere scrisă, cu privire la adresa sa de poștă electronică sau alt mijloc de comunicare electronică la care intenționează să primească înștiințări, facturi și informații de la asociație și prin intermediul căruia va depune cereri și își va exprima dreptul de vot în raporturile cu asociația.

(2) Asociația poate implementa soluții electronice de comunicare și votare, inclusiv prin poștă electronică, prin platforma e-Condominiu și altele. Soluțiile electronice organizate de către asociație și puse la dispoziția proprietarilor vor fi comunicate în prealabil prin intermediul panourilor informative sau

al altor modalități de comunicare.

(3) Proprietarul poate oricând notifica asociația despre o nouă adresă de poștă electronică sau un alt mijloc de comunicare electronică.

(4) În cazul prevăzut la alin.(1) sau (2), asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile pe suport de hârtie, precum și, la solicitare, prin mijlocul de comunicare electronică notificat. În cazul în care asociația are capacitate de comunicare electronică și proprietarul a renunțat în mod expres, prin cerere scrisă, la dreptul de a primi înștiințări, facturi și informații pe suport de hârtie, asociația va asigura comunicarea acestora doar prin mijloace de comunicare electronică.

(5) Notificarea prevăzută la alin.(1), (2) sau (3) devine caducă din momentul în care asociația ia cunoștință despre schimbarea proprietarului unității respective.

## **Secțiunea a 2-a** **Organele asociației**

**Articolul 32.** Organele de conducere și control ale asociației

(1) Organele asociației sunt:

- a) adunarea generală sau, după caz, adunarea cu interes special;
- b) consiliul;
- c) administratorul asociației;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

(2) Adunarea generală poate hotărî să nu desemneze un consiliul sau o comisie de cenzori. În acest caz, administratorul asociației trebuie să pună chestiunea privind desemnarea organului lipsă la fiecare adunare generală anuală.

(3) Adunarea generală poate institui și alte organe ale asociației.

(4) Atribuțiile adunării generale nu pot fi limitate.

(5) Mandatul de membru al organelor asociației, acordat de adunarea generală, nu poate fi mai mare de 3 ani și poate fi reînnoit. Mandatul de membru al organului asociației se prelungește de drept până la data desemnării unei alte persoane în funcția respectivă.

**Articolul 33.** Participarea proprietarilor în organele asociației

(1) Proprietarii participă gratuit la activitățile organelor asociației, cu excepția cazului în care bugetul anual al asociației prevede o remunerare în acest sens, mărimea acesteia fiind stabilită și aprobată de adunarea generală.

(2) În cazul în care membrii organelor asociației au fost desemnați înainte de darea în exploatare a clădirii condominiului, mandatul lor expiră la prima adunare generală după data dării în exploatare.

(3) Membrii organelor asociației nu sunt salariați ai asociației.

**Articolul 34.** Adunarea generală și competențele ei

(1) Adunarea generală este organul suprem de conducere al asociației și este formată din toți proprietarii din condominiu.

(2) Hotărârile adunării generale adoptate în condițiile legii sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotriva, precum și pentru toate organele asociației.

(3) Adunarea generală are următoarele competențe exclusive:

- a) aprobă modificări și completări la statutul asociației ori aprobă statutul în redacție nouă;
- b) aprobă bugetul anual al asociației (veniturile planificate și cheltuielile planificate);
- c) aprobă mărimea contribuției la fond și a altor contribuții prevăzute de prezenta lege;
- d) aprobă fiecare utilizare a mijloacelor fondului, cu excepția celor prevăzute de bugetul anual aprobat;
- e) aprobă dările de seamă anuale ale celorlalte organe ale asociației;
- f) aprobă situațiile financiare anuale;
- g) aprobă condițiile de contractare a lucrărilor necesare pentru întreținerea, reparația și



modernizarea părților comune, inclusiv îmbunătățirea eficienței energetice, și bugetul alocat pentru acestea; în caz de necesitate, aprobă mărimea contribuțiilor proprietarilor pentru acoperirea acestor cheltuieli;

h) aprobă condițiile contractelor încheiate de asociație care au ca obiect serviciile intermediare, cu excepțiile prevăzute la art.49 alin.(2);

i) desemnează și revocă, înainte de expirarea mandatului, administratorul asociației, membrii consiliului (inclusiv, după caz, președintele consiliului) și ai comisiei de cenzori (cenzorul), precum și membrii altor organe instituite de adunarea generală;

j) aprobă mărimea remunerației administratorului asociației și a membrilor comisiei de cenzori (cenzorului), precum și alte condiții de angajare ori contractare a lor;

k) aprobă, modifică și revocă regulamentul condominiului și alte regulamente ale asociației;

l) aprobă planul anual și cel pe termen mediu (2–3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, reabilitarea și alte activități de dezvoltare a condominiului;

m) aprobă condițiile pentru selectarea gestionarului; desemnează și revocă gestionarul; aprobă condițiile contractului de administrare și oricare modificare a lor;

n) aprobă condițiile primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.);

o) aprobă recunoașterea răspunderii juridice și efectuarea plăților asociației către persoanele față de care asociația este responsabilă conform art.18 alin.(8), cu excepția cazului când asociația a fost obligată să plătească despăgubiri conform hotărârii definitive a instanței de judecată ori a plăților efectuate de societatea de asigurări în baza unei polițe de asigurare care acoperă riscul respectiv;

p) decide cu privire la obiectele și măsurile ce țin nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a părților comune, prestarea serviciilor de folosință a unităților, precum și de necesitățile de serviciu și sociale ale salariaților asociației;

q) dacă nu este stabilit altfel, decide modul de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități;

r) aprobă condițiile de transmitere în locațiune a părților comune;

s) avizează proiectul actului de modificare a condominiului;

t) aprobă instalarea ori menținerea pe oricare parte comună a:

– camerelor de supraveghere video;

– antenelor, a emițătoarelor și a altor dispozitive capabile să emită radiații;

– panourilor publicitare și a altor însemne care afectează decorul arhitectural al condominiului;

– sistemului de acces prin chei electronice;

– barierelor de acces și a gardului;

u) adoptă alte hotărâri ce țin de atribuțiile adunării generale conform prezentei legi.

(4) Se interzice limitarea competențelor adunării generale prevăzute la alin.(3) sau delegarea lor către alt organ al asociației ori către altă persoană.

(5) Statutul poate prevedea și alte competențe ale adunării generale.

(6) Adunarea generală poate hotărî pe oricare altă chestiune neprevăzută la alin.(3). Dacă chestiunea ține de atribuțiile unui alt organ existent al asociației, la examinarea chestiunii se va consulta opinia organului respectiv, însă neconsultarea nu afectează validitatea hotărârii adunării generale.

(7) Hotărârile adunării generale se adoptă prin vot deschis, dacă adunarea nu a hotărât altfel.

(8) Adunarea generală adoptă hotărâri în ședințe cu prezența proprietarilor, prin corespondență sau în formă mixtă, conform art.35–43.

(9) În locul convocării și desfășurării ședinței adunării generale, adunarea generală poate adopta hotărâri prin semnarea unei hotărâri scrise de către proprietarii care dețin cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, cu condiția că pe pagina pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al hotărârii și se identifică asociația a cărei adunare generală adoptă hotărârea. În acest caz, proces-verbal nu se întocmește.

(10) Hotărârea scrisă menționată la alin.(9) poate fi inițiată inclusiv la ședința adunării generale cu

prezență, cu condiția că se constată lipsa cvorumului și majoritatea proprietarilor prezenți își manifestă voința ad-hoc de a iniția adoptarea hotărârii scrise conform alin.(9).

### **Articolul 35. Convocarea adunării generale și înștiințarea**

(1) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către administratorul asociației:

- a) la inițiativa administratorului asociației;
- b) în baza hotărârii consiliului ori a cererii președintelui consiliului;
- c) în baza hotărârii comisiei de cenzori (cenzorului);
- d) la cererea în formă textuală a proprietarilor care dețin cel puțin 10% din unitățile condominiului.

(2) Adunarea generală se convoacă în termen de 14 zile de la recepționarea solicitării prevăzute la alin.(1) lit.b) sau c) ori a cererii prevăzute la alin.(1) lit.d). În cazul în care administratorul asociației nu convoacă adunarea generală în termenul prevăzut, adunarea generală se convoacă de către organul solicitant ori de către proprietarii solicitanți în mod independent.

(3) Oricând înainte de convocarea adunării generale, fiecare proprietar este în drept să ceară asociației includerea în ordinea de zi a adunării generale imediat următoare a anumitor chestiuni, cu condiția ca acestea să țină de competența adunării generale și să fie acceptate de majoritatea membrilor asociației prezenți la adunare. Asociația nu are dreptul să modifice formulările chestiunilor din ordinea de zi propuse de proprietar.

(4) Înștiințarea privind convocarea adunării generale include data și locul desfășurării adunării generale (în cazul adunării cu prezență sau în formă mixtă), ordinea de zi (cu includerea chestiunilor solicitate conform alin.(3)), locul și modul de a accesa materialele pregătitoare ale adunării aferente ordinii de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă (cvorum). Înștiințarea este transmisă în formă textuală în una dintre următoarele modalități, la alegerea persoanei care convoacă adunarea:

- a) personal, contra semnătură pe copia înștiințării sau în tabelul convocator, cu condiția că pe pagina tabelului convocator pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al înștiințării;
- b) prin plasare în căsuța poștală a unității, dacă proprietarul nu a cerut anterior excluderea acestei modalități de transmitere a înștiințărilor;
- c) prin trimitere poștală; sau
- d) conform art.31.

(5) În cazurile prevăzute la alin.(4) lit.b)–d), perioada care trebuie să curgă între data plasării conform alin.(4) lit.b) sau, după caz, expedierii înștiințării conform alin.(4) lit.c) ori d) și data ședinței va fi de cel puțin 10 zile. Asociația nu este ținută să verifice dacă înștiințarea conform alin.(4) lit.b), c) sau d) a fost recepționată de către destinatar.

(6) Proprietarii sunt înștiințați despre adunare și participă la adunarea generală personal sau prin reprezentant împuternicit, inclusiv pe baza împuternicirilor întocmite de către proprietar în formă textuală.

(7) Orice viciu al neînștiințării și/sau încălcării modalității și a termenelor de înștiințare despre adunarea generală cu prezență sau în formă mixtă se consideră înlăturat în privința proprietarului care:

- a) a semnat în tabelul convocator conform alin.(4) lit.a); sau
- b) s-a înregistrat ca participant la adunarea generală respectivă conform art.36 alin.(4).

### **Articolul 36. Desfășurarea adunării generale**

(1) Adunarea generală cu prezență sau în formă mixtă se desfășoară în ziua, la ora și în locul indicate în înștiințarea de convocare expediată fiecărui proprietar. Organul asociației sau proprietarii care au convocat adunarea generală organizează înregistrarea proprietarilor și a voturilor reprezentate.

(2) Proprietarul poate fi prezent la adunarea generală fizic, prin video conferință sau prin oricare alt mijloc de comunicare electronică care permite identificarea persoanei și comunicarea bidirecțională. Măsurile tehnice și organizatorice pentru participarea proprietarilor care aleg o altă forma de participare decât prezența fizică se iau de către organizatorul ședinței.

(3) La adunare participă, personal ori prin reprezentant, proprietarul inclus în lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, ținută de către asociație, precum și altă persoană care

prezintă dovezi suficiente că a dobândit dreptul de proprietate asupra unității în condominiu.

(4) Nu poate participa la votare proprietarul care, în cazul participării cu prezență fizică, nu s-a înregistrat prin semnătură în lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală. Președintele ședinței înregistrează, prin semnătură proprie și printr-o mențiune, proprietarul care participă la adunarea generală prin conferință video ori alt mijloc de comunicare electronică menționat la alin.(2).

(5) Adunarea generală are cvorum și poate adopta hotărâri dacă sunt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/2 din drepturile de vot.

(6) În lipsa cvorumului, organul sau proprietarii care au convocat adunarea stabilesc data la care adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. În scopul satisfacerii cerințelor prevăzute la art.35 alin.(4) și (5) în privința adunării generale repetate, înștiințarea privind convocarea adunării generale poate prevedea atât data adunării generale inițiale, cât și data adunării generale repetate în eventualitatea lipsei cvorumului la adunarea generală inițială.

(7) Adunarea generală repetată are cvorum dacă sunt prezenți sau sunt reprezentați proprietarii care dețin peste 1/4 din drepturile de vot. Aceasta are aceeași ordine de zi ca și adunarea generală inițială.

(8) Adunarea generală este prezidată de către președintele consiliului, iar dacă asociația nu are un președinte al consiliului – de către administratorul asociației sau de o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței prin votul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. Procesul-verbal al adunării generale se întocmește de către secretarul adunării, ales prin votul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare.

(9) Adunarea generală hotărăște prin vot cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi. Adunarea generală poate decide asupra unor chestiuni incluse prin completarea ordinii de zi.

(10) La orice moment pe durata sa, adunarea generală poate adopta hotărâri care organizează desfășurarea adunării în curs, inclusiv modul luărilor de cuvânt, schimbarea președintelui adunării, exprimarea votului în mod deschis ori secret, prin ridicarea mâinii ori prin buletin.

(11) Fiecare participant la adunare alege limba în care să comunice în cadrul adunării. Președintele ședinței asistă, în măsura posibilității, participanții în depășirea barierelor lingvistice și a altor bariere de comunicare.

(12) Președintele ședinței are dreptul și obligația să ia următoarele măsuri:

a) să conducă ședința în mod eficient pentru prezentarea informației relevante luării deciziei de pe ordinea de zi, discutarea fondului problemei și economia timpului dedicat de către participanții la ședință;

b) să fie ferm cu participanții care doresc să ia cuvântul și să limiteze timpul alocat, frecvența cuvântărilor, precum și să asigure nedevierea de la chestiunea discutată de pe ordinea de zi;

c) să ceară participanților menținerea unui comportament și ton respectuos în cadrul ședinței, iar dacă aceștia nu se conformează, să le retragă cuvântul.

(13) Participantul care intenționează să prezinte un volum mare de informație la ședință are dreptul să o transmită în formă textuală printr-un mijloc de comunicare electronică organului care a convocat adunarea, nu mai târziu de 24 de ore înainte de ședință, iar acesta este obligat să o distribuie, pe aceeași cale, proprietarilor care au acceptat să comunice cu asociația prin mijloace de comunicare electronică.

(14) Regulamentele asociației pot să prevadă reguli adiționale privind comportamentul participanților la adunare.

(15) În cazul în care constată că nu poate lua măsurile prevăzute la alin.(13), președintele ședinței are dreptul și obligația să propună adunării generale adoptarea unei hotărâri de întrerupere a ședinței până la o oră ulterioară din aceeași zi ori din ziua imediat următoare. La ora hotărâtă de adunarea generală ședința continuă. Dacă la ședința continuată lipsește cvorumul, se întocmește procesul-verbal al ședinței desfășurate și se convoacă adunarea repetată pentru dezbaterea chestiunilor rămase pe ordinea de zi.

### **Articolul 37. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor**

(1) Hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. În cazul adunării generale prin corespondență sau în formă mixtă, hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) Se adoptă cu cel puțin 2/3 din voturile proprietarilor din condominiu hotărârea adunării generale privind:

a) dizolvarea asociației, numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege;

b) aprobarea condițiilor primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) dacă astfel suma tuturor finanțărilor rambursabile datorate de asociație va depăși suma totală a veniturilor incluse în bugetul anului precedent al asociației;

c) aprobarea bugetului anual al asociației (veniturile planificate, cheltuielile planificate și direcționarea acestor cheltuieli);

d) aprobarea cuantumului cotei de contribuție, a contribuției la fondurile asociației și a altor deduceri și plăți prevăzute de prezenta lege și destinate finanțării proprietății comune (părților comune);

e) acordarea dreptului de folosință, inclusiv a servituților, asupra părților comune.

### **Articolul 38. Dreptul de vot al proprietarului**

(1) Prin statut se stabilește sistemul de repartizare a voturilor la adunarea generală:

a) dreptul de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă proprietarului dreptul la un vot la adunarea generală, având pondere egală cu votul celorlalți proprietari (o unitate = un vot); sau

b) fiecare drept de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă la adunarea generală ponderea de voturi proporțională cu mărimea cotei-părți aferente acelei unități (votul proporțional cotei-părți).

(2) Dacă statutul nu prevede sistemul de repartizare a voturilor ori există contradicții în dispozițiile statutului, se aplică următoarele:

a) la adunarea generală a asociației care administrează condominiul cu destinație locativă se aplică sistemul prevăzut la alin.(1) lit.a);

b) la adunarea generală a asociației care nu administrează condominiul cu destinație locativă se aplică sistemul prevăzut la alin.(1) lit.b).

(3) Lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală poate fi modificată la etapa înregistrării dacă proprietarul prezintă actele necesare pentru introducerea sa în această listă.

(4) Proprietarul (sau reprezentantul său) nu are drept de vot în privința următoarelor chestiuni:

a) eliberarea sa (ori a persoanei afiliate) de obligații sau de răspundere față de asociație;

b) încheierea unui act juridic între sine (ori persoana afiliată) și asociație;

c) inițierea unei proceduri judiciare între sine (ori persoana afiliată) și asociație;

d) cercetarea sau evaluarea activității sale (ori a persoanei afiliate) sau, în cazul în care este persoană juridică, a reprezentantului lui în calitate de membru al unui organ al asociației.

(5) La stabilirea cvorumului adunării generale și cerinței de vot pentru hotărârea cu privire la chestiunile prevăzute la alin.(4) nu se ia în calcul proprietarul care nu are drept de vot.

(6) Dispozițiile alin.(4) și (5) nu se aplică dacă proprietarul deține o cota mai mare decât cvorumul necesar. În acest caz, toate actele juridice dintre asociație și proprietarul respectiv vor fi întocmite în scris.

(7) La adunarea generală, indiferent de forma de desfășurare a acesteia, poate participa proprietarul personal sau reprezentantul său, ale cărui împuterniciri vor fi întocmite în formă textuală. Participarea reprezentantului la adunarea generală nu lipsește proprietarul de dreptul de a participa la aceeași adunare (cu dreptul de a vota doar pentru unul).

(8) Numărul maxim de proprietari care pot fi reprezentați de aceeași persoană este prevăzut în statutul asociației, dar nu poate fi mai mare de 5. În acest caz, reprezentantului i se permite să se înregistreze ca reprezentant al proprietarilor în limita numerică permisă legal.

(9) Proprietarul unității cu destinație locativă poate fi reprezentat la adunarea generală de o rudă de gradul I fără confirmarea împuternicirilor dacă nu a comunicat altceva asociației înainte de adunare.

(10) Asupra fiecărei chestiuni puse la vot la adunarea generală, proprietarul poate vota fie „pentru”, fie „împotriva”. Proprietarul participant la adunare care nu și-a exprimat votul se consideră că a votat „împotriva”.

(11) În cazul în care unitatea este grevată de un drept de uzufruct, uz sau abitație, dreptul de vot este exercitat conform art.615 din Codul civil nr.1107/2002. Aceeași regulă se aplică prin analogie în cazul contractului de înstrăinare a locuinței, cu condiția întreținerii pe viață.

### **Articolul 39.** Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărârilor

(1) În termen de 10 zile de la data desfășurării adunării generale se întocmește un proces-verbal, care trebuie să conțină:

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) data și locul desfășurării ședinței;
- c) numărul total de membri și numărul de membri prezenți;
- d) identificarea președintelui și a secretarului ședinței;
- e) ordinea de zi;
- f) rezumatul luărilor de cuvânt;

g) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, se vor identifica, de asemenea, proprietarii care au votat „pentru” și cei care au votat „împotriva”. Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, a scării;

h) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni;

i) la cererea proprietarului care și-a exprimat o opinie separată privitoare la o hotărâre, conținutul opiniei separate a acelui proprietar. Opinia separată poate fi depusă și în formă textuală în termen de 3 zile de la data desfășurării adunării, anexându-se la procesul-verbal.

(2) Procesul-verbal se semnează de către președintele și secretarul ședinței. La procesul-verbal se anexează:

a) tabelul convocator, dacă s-a folosit;

b) lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, în care proprietarii (sau reprezentanții lor) s-au înregistrat conform alin.(3);

c) copiile de pe împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței.

(3) Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă administratorului asociației.

(4) Hotărârile adoptate în cadrul adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile de la data desfășurării adunării generale, prin afișarea textului hotărârilor pe panoul informativ sau prin altă sursă de informare conform art.63. Dacă asociația deține adresa de poștă electronică a proprietarului, în același termen textul hotărârilor este expediat la adresa respectivă.

### **Articolul 40.** Desfășurarea adunării generale prin corespondență

(1) Adunarea generală poate avea loc prin corespondență. În acest caz, organul asociației sau proprietarii care au convocat legal adunarea generală transmit proprietarilor o înștiințare în care menționează ordinea de zi și termenul stabilit pentru exprimarea votului. La înștiințare se anexează materialele necesare și buletinul de vot, care va cuprinde textul fiecărei hotărâri propuse.

(2) În termenul stabilit pentru exprimarea votului, proprietarii remit organului asociației sau proprietarilor care au convocat legal adunarea generală buletinele semnate, cu voturile exercitate.

(3) Dacă proprietarul a specificat în scris adresa de poștă electronică prin care este de acord să corespundeze cu asociația, organul asociației sau proprietarii care au convocat legal adunarea generală înștiințează proprietarul despre aceasta prin poșta electronică. Remiterea opțiunilor de vot de la adresa de poștă electronică a proprietarului echivalează cu semnarea buletinului de vot.

(4) Proprietarul poate participa la adunare și își poate exercita votul și prin alt mijloc de comunicare electronică implementat de asociație conform art.31.

(5) Este echivalentă cu semnarea buletinului de vot semnarea de către proprietarul din condominiu în folosul unei anumite hotărâri a adunării generale cu condiția că pe pagina pe care este aplicată

semnătura figurează textul complet al hotărârii și se identifică asociația a cărei adunare generală adoptă hotărârea.

(6) În cazul în care în numele proprietarului din condominiu este exprimat un vot la adunarea generală folosind mijlocul electronic ales de acel proprietar ori prin platforma e-Condominiu, proprietarul din condominiu nu poate cere anularea votului său după expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului pe motiv de eroare sau de lipsă de împuterniciri ale altei persoane care ar fi accesat mijlocul electronic, cu excepția cazului în care proprietarul din condominiu demonstrează că a fost victima unei fraude.

(7) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, președintele și secretarul adunării generale întocmesc și semnează procesul-verbal și aduc la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.

(8) Dispozițiile prezentei legi privind adunarea generală cu prezență se aplică în mod corespunzător adunării generale prin corespondență doar în măsura în care sunt compatibile cu natura unei adunări prin corespondență.

#### **Articolul 41. Desfășurarea adunării generale în formă mixtă**

(1) Adunarea generală poate avea loc în formă mixtă. În acest caz, unii proprietari își pot exprima votul participând la ședința adunării generale conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale cu prezență, iar alții – prin completarea buletinului de vot conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale prin corespondență.

(2) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului prin corespondență, președintele și secretarul adunării generale întocmesc și semnează procesul-verbal și aduc la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.

#### **Articolul 42. Nulitatea hotărârilor adunării generale**

(1) Hotărârile adunării generale sunt nule sau anulabile în cazurile și condițiile stabilite la art.202 din Codul civil nr.1107/2002.

(2) În cazul în care pentru hotărârea adunării generale au consimțit expres, la adunare ori în afara ei, majoritatea proprietarilor din condominiu, hotărârea respectivă rămâne valabilă și nu poate fi anulată chiar dacă s-au admis încălcări ale regulilor de convocare, desfășurare a adunării generale, exprimare a votului ori de întocmire a procesului-verbal al adunării generale.

#### **Articolul 43. Adunarea cu interes special**

(1) Anumiți proprietari, determinați după un criteriu obiectiv (toți proprietarii dintr-un condominiu atunci când asociația are ca membri proprietari din mai multe condominii; toți proprietarii dintr-o scară; toți proprietarii de debarale; toți proprietarii de locuri de parcare; toți proprietarii care au acces la un anumit serviciu ori la anumite părți comune; alte categorii de proprietari care pot fi stipulate în statut sau în regulamentul asociației) (în continuare – *proprietari cu interes special*) pot fi convocați într-o adunare cu interes special și pot adopta hotărâri care se referă la interesul special (hotărâre specială), în măsura în care nu afectează interesele celorlalți proprietari din condominiu. În acest sens, convocarea adunării cu interes special se realizează de administratorul asociației, la cererea în formă textuală a cel puțin 10% din numărul total al proprietarilor care cad sub incidența criteriului respectiv.

(2) Hotărârea de convocare a adunării cu interes special și procesul-verbal al adunării cu interes special trebuie să prevadă, sub sancțiunea nulității absolute, criteriul obiectiv după care se determină proprietarii cu interes special.

(3) Hotărârea specială este obligatorie doar pentru proprietarii cu interes special care aveau dreptul să participe la adunarea cu interes special. Adunarea cu interes special poate decide asupra măsurilor ce țin nemijlocit de necesitatea de întreținere, reparație și amenajare a părților comune ce vizează subiecte de interes special.

(4) Adunării cu interes special i se aplică în mod corespunzător dispozițiile legale privind adunarea generală, cu excepția că cerința de cvorum și vot se calculează din numărul total al proprietarilor cu interes special care aveau dreptul să participe la adunarea cu interes special și nu poate fi mai mică de

50%.

5) Proprietarii din condominiu care nu sunt proprietari cu interes special nu sunt convocați, dar au dreptul să participe la adunarea cu interes special și să prezinte opinia proprie.

(6) Hotărârea specială se execută de către organele asociației în măsura în care nu afectează interesele proprietarilor indicați la alin.(5). În special, hotărârea cu interes special nu poate avea ca efect:

1) utilizarea mijloacelor bănești ale asociației, cu excepția mijloacelor bănești care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) sunt acumulate de către asociație după adoptarea hotărârii speciale;

b) sunt acumulate de la proprietarii cu interes special obligați de a contribui financiar prin hotărârea specială respectivă;

2) limitarea dreptului proprietarilor din condominiu de folosință a părților comune.

(7) Adunarea generală a asociației poate revoca oricând o hotărâre specială.

#### **Articolul 44. Administratorul asociației**

(1) Administratorul asociației poate exercita, în numele asociației, atribuțiile prevăzute de prezenta lege din data înregistrării sale în registrul de stat al persoanelor juridice.

(2) Prin derogare de la dispozițiile alin.(1), prin hotărârea de desemnare, adunarea generală poate acorda persoanei desemnate în calitate de administrator al asociației anumite împuterniciri și atribuții cu efect din data adoptării hotărârii respective. În acest caz se aplică art.201 și art.374 alin.(6) din Codul civil nr.1107/2002.

(3) Administratorul asociației exercită următoarele atribuții:

a) administrează asociația, în limitele atribuțiilor;

b) reprezintă asociația în relațiile cu persoanele fizice și juridice (inclusiv proprietarii din condominiu), autoritățile publice, instanța de judecată și cu alte persoane și autorități; încheie contracte în limitele atribuțiilor (personal sau prin reprezentant/mandat);

c) gestionează pretențiile extrajudiciare și judiciare ale terților înaintate față de asociație ori în privința părților comune. Administratorul nu are dreptul de a recunoaște acțiunile în justiție înaintate de un terț în privința părților comune din condominiu fără aprobarea prin hotărâre a adunării generale;

d) asigură executarea hotărârilor adunării generale și ale consiliului;

e) prezintă membrilor altor organe ale asociației oricare informații și documente necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor acestora;

f) asigură executarea bugetului anual aprobat de adunarea generală;

g) în limitele atribuțiilor, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, inclusiv ale fondului, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al asociației;

h) exercită controlul asupra operațiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale și statistice, monitorizează lucrările de secretariat;

i) asigură ținerea contabilității asociației, precum și a registrelor asociației;

j) elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor și îl prezintă, până la data de 30 noiembrie a fiecărui an, spre examinare și aprobare adunării generale. Proiectul bugetului anual trebuie să indice și să explice fiecare poziție din buget în privința căreia există divergențe între administrator și consiliu. Adunarea generală examinează și aprobă, până la data de 31 decembrie a anului premergător anului bugetar, bugetul pentru anul viitor. În cazul în care adunarea generală nu a aprobat un buget anual pentru un anumit an financiar, în acel an financiar se aplică bugetul anual în vigoare în anul precedent cu o reducere totală de 5%;

k) ține și actualizează lista proprietarilor din condominiu; ține procesele-verbale ale organelor asociației; eliberează copii și extrase de pe acestea;

l) asigură colectarea datoriilor proprietarilor ori ale altor persoane față de asociație; asigură apărarea drepturilor și intereselor legitime ale asociației în instanța de judecată și în alt mod;

m) eliberează, la cererea proprietarului, certificatul privind lipsa datoriilor la fond și la cota de contribuție;

n) angajează, concediază salariații asociației, emite alte ordine în conformitate cu legislația muncii;

- o) dă indicații și emite dispoziții obligatorii pentru salariații asociației;
- p) aplică sancțiunile prevăzute de regulamentul condominiului;
- q) asigură organizarea exploatarei și reparația părților comune;
- r) asigură efectuarea auditului energetic al clădirilor condominiului și obținerea certificatului de performanță energetică;
- s) permite și supraveghează instalarea de către furnizori a rețelelor necesare pentru furnizarea către proprietari a serviciilor de comunicații electronice;
- t) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice și juridice contractate pentru întreținerea și reparația clădirii și a infrastructurii ingineresti, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;
- u) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii pentru fiecare clădire din condominiu, precum și asigură păstrarea altor documente privind activitatea asociației;
- v) întocmește și actualizează anual fișa de sinteză a asociației;
- w) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor;
- x) exercită alte atribuții prevăzute de prezenta lege sau de statutul asociației.

(4) Administratorul asociației poate fi revocat de către adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, adunarea generală alege un nou administrator al asociației. În cazul în care adunarea generală revocă administratorul asociației și nu alege concomitent unul nou, precum și în cazul în care administratorul asociației a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive în decurs de cel mult 3 luni consecutive, funcția acestuia este exercitată de către un membru al consiliului (dacă este instituit un consiliu), desemnat prin hotărâre a consiliului, până la alegerea unui nou administrator.

(5) Dacă administratorul asociației renunță la funcția sa în condițiile art.17<sup>1</sup> din [Legea nr.220/2007](#) privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, cerința din Legea nr.220/2007 privind achitarea taxei înainte de înregistrarea radierii administratorului asociației nu se aplică. După radierea administratorului asociației în condițiile art.17<sup>1</sup> din [Legea nr.220/2007](#) privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, organul înregistrării de stat transmite asociației factura de plată a taxei, care trebuie plătită de asociație în termen de 5 zile. Dispozițiile art.942 din Codul civil nr.1107/2002 se aplică în caz de întârziere a plății.

(6) Administratorul are dreptul să solicite adunării generale aprobarea unei sume, care nu poate fi mai mare decât mărimea remunerației sale brute pentru o lună, pentru a asigura participarea sa ori a unei alte persoane salarizate de asociație la instruire, formări continue și alte activități pentru a-și dezvolta aptitudinile aferente relațiilor în condominiu.

(7) Administratorul nu este obligat să reprezinte personal asociația în pretențiile extrajudiciare complexe ori în procesele judiciare. În aceste cazuri, administratorul are dreptul să angajeze avocați cu condiția că serviciile acestora nu depășesc tarifele recomandate de către Uniunea Avocaților și că acordul de asistență juridică prevede că avocatul este obligat să ceară recuperarea integrală a cheltuielilor de judecată suportate de asociație.

(8) Adițional la dispozițiile art.75 din [Codul de procedură civilă nr.225/2003](#), asociația poate fi reprezentată în instanța de judecată de către un membru al consiliului ori al comisiei de cenzori dacă acesta este licențiat în drept și este împuternicit de către administrator sau prin hotărâre a adunării generale.

#### **Articolul 45. Obligația de a asigura intervențiile urgente**

(1) Administratorul asociației este obligat să asigure luarea măsurilor și efectuarea intervențiilor la părțile comune, în măsura strict necesară, pentru:

- a) prevenirea riscurilor pentru viața sau sănătatea oamenilor ori pentru bunurile lor;
- b) prevenirea riscurilor pentru integritatea sau siguranța condominiului;
- c) înlăturarea deteriorărilor părților comune.

(2) Administratorul asociației este împuternicit să încheie tranzacții și să efectueze plățile necesare pentru achiziționarea de către asociație a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor prevăzute la alin.(1), fără a fi



necesară obținerea avizului altui organ al asociației (cu excepția cazurilor în care, potrivit statutului asociației, încheierea unor astfel de tranzacții necesită aprobarea condițiilor acestora de către adunarea generală a proprietarilor), cu condiția ca, la data încheierii tranzacției, asociația să dispună de fonduri suficiente pentru respectiva achiziție.

#### **Articolul 46. Consiliul asociației**

(1) Adunarea generală poate desemna un consiliu pentru a supraveghea activitatea administratorului și a exercita alte atribuții prevăzute de prezenta lege. Alte atribuții ale consiliului pot fi prevăzute în statutul asociației.

(2) Fiecare membru al consiliului poate cere administratorului orice informații și documente referitoare la condominiu și la activitatea asociației și poate cere explicații privitoare la acestea.

(3) Administratorul poate cere avizul consiliului pe orice chestiune. Administratorul este obligat să consulte în prealabil consiliul pe orice chestiune care implică cheltuieli ale asociației, inclusiv proiectul bugetului anual.

(4) Consiliul se constituie din număr impar de membri, dar nu mai puțin de 3.

(5) Mandatul de membru al consiliului începe din momentul adoptării hotărârii adunării generale de desemnare în funcție, dacă prin hotărâre nu s-a stabilit o data ulterioară. Calitatea de membru al consiliului nu se supune înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice.

(6) Adunarea generală poate desemna membri supleanți (de rezervă) ai consiliului, care devin membri ai consiliului, în ordinea în care figurează în hotărârea adunării generale, de plin drept din data încetării, din orice motiv, a mandatului unui membru al consiliului.

(7) Adunarea generală alege președintele consiliului odată cu alegerea membrilor consiliului. Dacă adunarea generală nu a ales președintele consiliului, ci doar membrii consiliului, aceștia aleg președintele consiliului, din rândul membrilor săi, cu votul a mai mult de 1/2 din membri.

(8) Ședința consiliului se convoacă cel puțin trimestrial de către președintele consiliului, iar în lipsa acestuia – de către un membru al consiliului împuternicit de președinte, sau de către 1/3 din membrii consiliului.

(9) Ședința consiliului este deliberativă (are cvorum) dacă la aceasta participă, la locul ședinței ori prin mijloace de comunicare electronică, mai mult de 1/2 din membri.

(10) Hotărârile consiliului se adoptă cu votul a mai mult de 1/2 din membrii prezenți la ședință conform alin.(9).

(11) Procesul-verbal al ședinței consiliului este semnat de către toți membrii prezenți la ședință conform alin.(9), indiferent de modul în care au votat. Refuzul unui membru de a semna procesul-verbal nu îl invalidează. În acest caz, președintele ședinței face o mențiune corespunzătoare în procesul-verbal în dreptul numelui membrului respectiv.

(12) Consiliul poate adopta hotărâri și prin semnarea unei hotărâri scrise de către toți membrii consiliului fără a convoca și desfășura ședința.

#### **Articolul 47. Comisia de cenzori (cenzorul)**

(1) Adunarea generală poate desemna unul sau mai mulți cenzori.

(2) Cenzorul este ales din rândul membrilor asociației și nu poate fi rudă de gradul I cu administratorul.

(3) În cazul desemnării mai multor cenzori, aceștia formează comisia de cenzori. Comisia de cenzori trebuie să aibă un număr impar de membri. Nu poate fi cenzor membrul consiliului asociației ori administratorul.

(4) Comisia de cenzori își alege președintele din rândul membrilor săi. Președintele coordonează activitatea cenzorilor.

(5) Cenzorul sau, după caz, comisia de cenzori exercită următoarele atribuții:

a) monitorizează activitatea asociației în conformitate cu prezenta lege și cu alte acte normative, precum și conform hotărârilor adunării generale. În acest scop, comisia de cenzori (cenzorul) este în drept să solicite și să verifice documentele financiare și economice ale asociației și să propună măsuri

pentru îmbunătățirea activității asociației în domeniul respectiv;

b) efectuează, cel puțin anual, revizia activității financiare și economice a asociației;

c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli al asociației, asupra dării de seamă anuale și a mărimilor cotelor de contribuție;

d) raportează despre activitatea sa adunării generale sau consiliului, la cererea acestora;

e) solicită administratorului și membrilor consiliului remedierea erorilor, a încălcărilor și a neajunsurilor constatate în procesul exercitării atribuțiilor.

(6) Fiecare cenzor este în drept să participe la ședințele consiliului, fără drept de vot.

(7) În conformitate cu programul aprobat, comisia de cenzori (cenzorul) verifică constatările financiar-economice, consemnând rezultatele în procese-verbale sau în note de constatare, pentru care se întocmesc propuneri de măsuri privind remedierea iregularităților constatate. În cazul opiniilor divergente în cadrul comisiei, acestea se vor consemna în procesul-verbal, cu explicarea motivelor care le-au generat.

(8) Documentele comisiei de cenzori (cenzorului), procesele-verbale și notele de constatare ale verificărilor efectuate, sintezele, notele și alte acte, inclusiv registrul proceselor-verbale, se păstrează la sediul asociației și sunt disponibile pentru verificare proprietarilor interesați.

### **Secțiunea a 3-a**

#### **Repartizarea cheltuielilor și contractarea serviciilor intermediare**

**Articolul 48.** Obligația proprietarului de a plăti cota de contribuție

(1) Proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin.(3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat.

(2) Dacă unitatea se află în posesia unei alte persoane decât proprietarul, acest posesor poartă răspundere solidară cu proprietarul pentru plata către asociație a cotei de contribuție, însă doar în raport cu obligațiile devenite scadente pe perioada de posesie.

(3) Cheltuielile asociației sunt suportate de către asociație în temeiul hotărârii adunării generale ori al unei dispoziții exprese a prezentei legi. Ele cuprind în special:

a) cheltuieli legate de remunerația organelor asociației și plăți salariale;

b) cheltuieli în temeiul contractului de administrare încheiat de către asociație cu gestionarul;

c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea părților comune;

d) cheltuieli de judecată suportate de asociație conform art.44 alin.(7);

e) cheltuieli de restituire de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) contractate de către asociație în baza hotărârii adunării generale;

f) cheltuieli aferente serviciilor intermediare în măsura în care acestea nu trebuie suportate direct de către consumator conform art.49.

(4) Cheltuielile asociației, în funcție de modalitatea de calculare și de criteriile de repartizare pe unități, sunt următoarele:

a) cheltuieli pe cotă-parte;

b) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în unități;

c) cheltuieli pe consumuri individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

(5) Asociația are obligația de a respecta actele normative privind modul de repartizare către proprietari a cheltuielilor asociației.

(6) Hotărârea adunării generale care încalcă modul de repartizare stabilit prin prezenta lege ori alte acte normative este supusă nulității relative conform art.42. În caz de admitere a acțiunii, instanța de judecată rectifică, pentru a fi conformă cu legea, hotărârea adunării generale în partea repartizării

cheltuielilor, cu efect retroactiv din data adoptării, însă doar în privința proprietarilor care au introdus acțiunea ori s-au alăturat la acțiune. La faza pregătirii cauzei spre judecare, instanța de judecată obligă administratorul asociației să informeze fiecare proprietar despre posibilitatea alăturării la acțiune.

(7) Chiar dacă dreptul la acțiunea în anulare prevăzută de alin.(6) s-a prescris extinctiv, proprietarul poate oricând introduce o acțiune în instanța de judecată față de asociație de rectificare a repartizării cheltuielii în privința sa. Hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii rectifică repartizarea cu efect din data introducerii acțiunii dacă din ea nu rezultă o dată ulterioară.

(8) Dacă din prezenta lege, din actele normative în domeniu, din contractele încheiate de asociație cu furnizorii ori din natura cheltuielii nu rezultă un alt mod de repartizare, cheltuiala se repartizează între unități proporțional cotei-părți. Sistemul de repartizare a voturilor la adunarea generală, stabilit conform art.38, nu poate influența criteriile de repartizare a cheltuielilor între proprietarii din condominiu.

(9) Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este ținut conform prezentei legi.

(10) Încasările asociației sub forma cotei de contribuție sau a altor plăți ale proprietarilor prin care se acoperă cheltuielile asociației ori cu titlu de prejudiciu cauzat asociației nu se impozitează sub nicio formă.

**Articolul 49.** Contractarea de către asociație a serviciilor intermediare și răspunderea pentru plata lor

(1) Administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediare după aprobarea lui prin hotărâre a adunării generale. Aceeași regulă se aplică și contractelor de modificare a acestora.

(2) Prin derogare de la dispozițiile alin.(1), administratorul asociației încheie cu furnizorul contractul de furnizare a serviciilor intermediare fără aprobarea lui prin hotărârea adunării generale în următoarele condiții:

a) proprietarii sau unii dintre aceștia au nevoie de respectivul serviciu și lipsește o hotărâre a adunării generale de refuz în acest sens;

b) contractul corespunde modelului sau tipului aprobat de ANRE sau de altă autoritate competentă; și

c) costul serviciilor este stabilit sub formă de tarif de către ANRE sau altă autoritate competentă.

(3) Din data încheierii între asociație și furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediare survin următoarele efecte juridice:

a) furnizorul furnizează serviciul fiecărui proprietar al unității, pe durata cât este proprietar, și fiecărui posesor adult al unității, pe durata cât o posedă în fapt (toți împreună numiți în prezentul articol – *consumatori de servicii intermediare*);

b) fiecare consumator de servicii intermediare, deși nu încheie contract privind serviciile intermediare, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediare, în calitate de consumator de servicii, cu excepția consumatorilor care, în condițiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv;

c) consumatorii de servicii intermediare dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciilor repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori asociație;

d) furnizorul poartă răspundere pentru prestarea serviciului către consumatorul de servicii intermediare, inclusiv pentru fiabilitatea și calitatea lui, cu excepția neajunsurilor cauzate de infrastructura condominiului, de care este responsabilă asociația;

e) asociația nu are obligația de a plăti furnizorului pentru serviciile intermediare furnizate consumatorilor de servicii intermediare și serviciile respective nu constituie cheltuieli ale asociației;

f) asociația este obligată să ofere furnizorului toate informațiile deținute necesare facturării în privința echipamentelor de măsurare care sunt instalate în condominiu și nu sunt instalate în unități;

g) asociația și fiecare consumator de servicii intermediare pot înainta pretenții furnizorului pentru încălcarea contractului privind furnizarea serviciului intermediar, inclusiv pentru fiabilitatea și calitatea lui;

h) asociația nu poartă răspundere pentru prezentarea de către consumatorul serviciului intermediat a indicațiilor echipamentelor de măsurare instalate în unitate;

i) conform actelor normative în domeniu, furnizorul repartizează între unități costul tuturor serviciilor intermediare și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează:

- unităților debransate de la serviciu;
- unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare;
- unităților ale căror echipamente de măsurare nu mai sunt conforme cu legea;

j) neachitarea de către o parte din consumatorii de servicii intermediare nu poate servi temei pentru debransarea totală a clădirii de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaze, de la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sau limitarea și sistarea furnizării serviciilor respective pentru proprietarii unităților și posesorii lor care își îndeplinesc toate obligațiile de plată în calitate de consumatori de servicii intermediare conform contractului de furnizare a serviciilor intermediare.

(4) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică distribuirii între asociație și furnizor a cheltuielilor de reparație a infrastructurii, din cadrul condominiului, de furnizare a serviciilor intermediare.

(5) Un proprietar nu poate declara rezoluțiunea contractului de furnizare a serviciilor intermediare. Hotărârea privind rezoluțiunea contractului de furnizare a serviciilor intermediare se adoptă de adunarea generală. Din data rezoluțiunii sau încetării pe altă cale legală a contractului de furnizare a serviciilor intermediare, consumatorii serviciilor intermediare încetează să fie parte a acestui contract.

(6) Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent de denumirea concretă a contractului cu furnizorul, dacă obiectul lui îl formează serviciile intermediare.

(7) Orice clauză din contractul de furnizare a serviciilor intermediare care derogă de la dispozițiile prezentului articol în detrimentul asociației ori al proprietarilor și al posesorilor de unități este lovită de nulitate absolută.

#### **Articolul 50.** Dreptul de debransare și suportarea unor cheltuieli

(1) Proprietarul poate renunța la folosirea în unitate a sistemului de încălzire ori de răcire centralizat al clădirii dacă debransarea unității nu afectează funcționarea sistemului respectiv.

(2) Proprietarul unității debransate este obligat să contribuie la cheltuielile pentru întreținerea și reparația sistemului, precum și pentru conservarea și funcționarea acestuia conform normelor în domeniu.

(3) Relațiile dintre proprietarul unității debransate și furnizorul agentului termic, altul decât asociația, sunt reglementate prin alte legi.

#### **Articolul 51.** Solicitarea plăților nedatorate

(1) Proprietarul din condominiu nu este obligat să conteste o factură sau un alt aviz de plată care îi este adresat de către asociație, gestionar ori un prestator de servicii intermediare dacă plata care i se solicită nu este în realitate datorată de el. În caz de litigiu, proprietarul are dreptul să invoce lipsa temeiului legal al plății solicitate de la el atât pe cale de acțiune în justiție, cât și pe cale de excepție.

(2) Proprietarul din condominiu este obligat să achite doar plățile datorate de el conform prezentei legi.

(3) Plata benevolă de către proprietarul din condominiu a unei plăți solicitate nu face plata să fie datorată în realitate, chiar dacă el știa sau putea ști caracterul ei nejustificat. Proprietarul poate cere restituirea plății sau tratarea ei ca avans pentru plățile viitoare.

(4) Proprietarul are dreptul să sesizeze oricând expeditorul facturilor ori al altor avize de plată privind incorectitudinea plăților solicitate de la el, chiar dacă a făcut deja plata. Sesizarea trebuie soluționată de către expeditor în termen de o lună.

#### **Articolul 52.** Repartizarea cheltuielilor de judecată în litigiul dintre proprietar și asociație

(1) Proprietarul care este reclamant sau pârât în acțiunea în justiție împotriva asociației participă, conform prezentei legi, la cheltuielile de judecată ale asociației aferente acestei acțiuni, fără a aduce atingere dreptului său la rambursare conform alin.(5).

(2) Proprietarul care este pârât în acțiunea în justiție introdusă de către asociație este exonerat de participarea la cheltuielile de judecată ale asociației aferente acestei acțiuni dacă acțiunea a fost respinsă integral de către instanța de judecată. Aceste cheltuieli sunt repartizate de către asociație între ceilalți proprietari.

(3) Proprietarul a cărui acțiune în justiție față de asociație este admisă integral de către instanța de judecată este exonerat de participarea la cheltuielile de judecată ale asociației aferente acestei acțiuni. Aceste cheltuieli sunt repartizate de către asociație între ceilalți proprietari.

(4) În cazul în care acțiunea este admisă parțial, proprietarul care este reclamant sau pârât este obligat să participe la cheltuielile de judecată ale asociației, cu excepția cheltuielilor asociației care îi sunt compensate asociației de către un participant la proces conform hotărârii instanței de judecată.

(5) Dacă, conform prezentului articol, este exonerat de participarea la o cheltuială de judecată a asociației, dar conform alin.(1) a participat deja la această cheltuială, proprietarul are dreptul la rambursare, fără dobândă, din partea asociației. Suma supusă rambursării de către asociație se impută plăților datorate ori care vor fi datorate de către proprietar asociației sau, la cererea lui depusă înainte de imputare, i se restituie de către asociație.

(6) Dispozițiile prezentului articol se aplică în mod corespunzător și altor cheltuieli suportate în legătură cu examinarea litigiilor dintre proprietar și asociație.

## **Secțiunea a 4-a**

### **Fondul de reparație și dezvoltare**

#### **Articolul 53.** Instituirea fondului de reparație și dezvoltare

(1) Asociația este obligată să instituie un fond de reparație și dezvoltare (în continuare – *fond*).

(2) Mijloacele fondului sunt păstrate pe un cont bancar separat de contul pentru alte cheltuieli decât cele indicate la art.55 alin.(2).

(3) Asociația trebuie să notifice banca despre faptul că contul bancar cuprinde mijloacele fondului.

(4) O asociație poate avea un singur cont bancar care cuprinde mijloacele fondului. În cazul asociațiilor cu mai multe condominii în sensul art.77, pentru fiecare condominiu se menține un fond separat pe un cont bancar separat.

#### **Articolul 54.** Contribuția la fond

(1) Administratorul asociației este obligat să includă în ordinea de zi a fiecărei adunări generale anuale chestiunea privind situația fondului și stabilirea ori modificarea contribuțiilor la fond.

(2) După audierea unui raport privind situația condominiului și recomandările organelor asociației, adunarea generală hotărăște privind instituirea contribuțiilor la fond (sub forma de plată periodică, plată unică etc.) ori refuzul de a institui contribuții la această adunare.

(3) Hotărârea adunării generale privind instituirea contribuțiilor la fond este definitivă până când nu este modificată ori revocată printr-o altă hotărâre a adunării generale.

(4) Contribuția la fond a fiecărui proprietar este proporțională cotei-părți atribuite unității lui.

(5) Adunarea generală poate adopta scutiri pentru unii proprietari de la obligația de plată a contribuției la fond sau poate stabili grafice diferențiate de plată a contribuțiilor la fond pentru proprietarii din categoria persoanelor socialmente vulnerabile.

(6) Proprietarul este obligat să achite contribuția la fond stabilită conform prezentei legi.

(7) În factura de plată emisă proprietarilor se specifică în linie separată suma contribuției pentru fond.

(8) Încasările asociației drept contribuții la fond nu se impozitează sub nicio formă.

(9) În cazul schimbării proprietarului unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor fondului sau la returnarea oricărei plăți efectuate în conformitate cu hotărârile asociației.

#### **Articolul 55.** Mijloacele fondului

(1) Mijloacele fondului se formează din contribuțiile la fond ale proprietarilor, precum și din alte

surse, cum ar fi: veniturile din locațiunea părților comune, dobânzile la depozitele bancare ale asociației, dobânzile și penalitățile de întârziere aferente plăților datorate asociației, veniturile din activitatea asociației, granturile și donațiile, precum și creditele (împrumuturile) contractate de asociație în condițiile prezentei legi.

(2) Mijloacele fondului pot fi utilizate de către asociație doar pentru unul din următoarele scopuri:

a) efectuarea intervențiilor urgente stabilite la art.45 alin.(1);  
b) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice ale clădirii;  
c) efectuarea auditului energetic al clădirii de către auditori energetici autorizați;  
d) elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului respectiv; obținerea autorizației de construire și a altor acte permise cerute de lege;

e) realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare sau reparație a clădirii, a rețelelor ingineresti și a altor părți comune, inclusiv reabilitarea termică și eficiența energetică a acesteia;

f) serviciile de supraveghere tehnică;

g) plățile datorate de către asociație în temeiul contractelor de credit (împrumut) primite pentru finanțarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare sau reparație a părților comune;

h) îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării stării de avariere și a imposibilității lucrărilor de reconstrucție sau în alte situații similare.

(3) Asociația trebuie să informeze trimestrial proprietarii despre soldul contului bancar al fondului.

(4) Situația financiar-economică a fondului, cu constatarea veniturilor și a cheltuielilor, se prezintă anual spre avizare adunării generale.

(5) Raportul anual privind situația financiar-economică a fondului, precum și rapoartele semestriale privind situația financiar-economică a fondului, cu constatarea veniturilor și a cheltuielilor, se prezintă proprietarilor la cererea acestora.

#### **Articolul 56. Protecția contului bancar destinat fondului**

(1) Se interzice sechestrarea ori executarea silită a mijloacelor din contul bancar al fondului pentru satisfacerea creanțelor creditorilor asociației, cu excepția cazului în care creanța rezultă dintr-un contract încheiat cu asociația în care se prevede expres că asociația va efectua plăți în temeiul respectivului contract din contul bancar al fondului (clauza de plată din fond).

(2) Contractul prin care asociația face o achiziție de bunuri, lucrări sau servicii și care conține clauza de plată din fond este nul dacă, la momentul încheierii contractului, soldul fondului nu era suficient pentru a acoperi 100% din suma datorată de asociație conform contractului, cu excepția cazurilor acordării granturilor sau a cazurilor aprobate de către adunarea generală pentru contractele în temeiul cărora plata integrală sau parțială va fi efectuată din alte mijloace financiare decât mijloacele fondului, inclusiv din împrumuturi, credite. Dacă asociației i-au fost furnizate bunuri, lucrări sau servicii în baza contractului nul conform prezentului alineat, atunci, în sensul art.1996 din Codul civil nr.1107/2002, nici asociația și nici proprietarii nu sunt obligați să restituie îmbogățirea obținută astfel.

### **Secțiunea a 5-a**

#### **Mecanisme de reziliență financiară a asociației**

##### **Articolul 57. Proprietarii vulnerabili financiar**

(1) Administratorul asociației trebuie să identifice proprietarii din categoria persoanelor socialmente vulnerabile din asociație ținând cont de criteriile stabilite de adunarea generală.

(2) Administratorul asociației este împuternicit, în numele proprietarului din categoria persoanelor socialmente vulnerabile, în fața autorităților și altor persoane, pentru a obține în folosul proprietarului respectiv alocații, indemnizații și alt suport financiar ori material, să depună cereri și acțiuni în justiție în acest scop. Administratorul informează proprietarul despre măsurile întreprinse.

##### **Articolul 58. Colectarea datoriilor față de asociație**

(1) Dacă adunarea generală nu a hotărât altfel, administratorul asociației decide privind momentul

(dar fără a depăși termenul de prescripție) și modul de colectare a datoriilor proprietarilor și ale altor persoane față de asociație.

(2) În cazul proprietarului din categoria persoanelor socialmente vulnerabile, administratorul asociației are dreptul de a negocia și a conveni asupra unui grafic de plată a datoriilor (graficul de plată a restanțelor), care însă nu poate depăși 12 luni din data semnării graficului.

(3) În cazul în care un proprietar înregistrează datorii neplătite pentru o perioadă de 3 luni ori mai mare sau încalcă graficul de plată a restanțelor, administratorul asociației este obligat să inițieze colectarea datoriei. Adunarea generală poate stabili un alt plafon la atingerea căruia intervine obligația administratorului asociației de a iniția colectarea datoriei.

(4) Asociația nu poate stabili, prin hotărârile organelor sale, penalități ori dobânzi de întârziere în caz de întârziere în plată a unui proprietar ori posesor către asociație. În caz de întârziere, asociația percepe dobânda legală de întârziere conform art.942 din Codul civil nr.1107/2002. Dreptul asociației la repararea prejudiciului în partea neacoperită de dobânda legală de întârziere rămâne neafectat.

**Articolul 59.** Simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de asociație. Împuternicirile persoanei autorizate

(1) Persoana care convoacă, în condițiile prezentei legi, adunarea generală are dreptul să desemneze un notar, un executor judecătoresc sau un avocat (în continuare – *persoană autorizată*) care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale. În acest caz, se consideră că toți participanții la adunarea generală sunt de acord cu desemnarea persoanei autorizate în calitate de secretar, cu excepția cazului în care adunarea generală hotărăște, înainte de examinarea chestiunilor de pe ordinea de zi, să nu desemneze persoana autorizată în calitate de secretar și desemnează o altă persoană în această calitate.

(2) Persoana autorizată care îndeplinește funcțiile secretarului adunării generale este responsabilă de:

- a) verificarea respectării regulilor de convocare a adunării generale și poate, în acest scop, constata faptul transmiterii înștiințării conform art.35 alin.(4) sau, după caz, a buletinelor de vot;
- b) înregistrarea participanților la adunarea generală, verificarea împuternicirilor acestora și constatarea întrunirii cvorumului;
- c) numărarea voturilor exprimate la adunarea generală sau, după caz, a buletinelor de vot și constatarea adoptării sau neadoptării hotărârii propuse;
- d) verificarea textului hotărârii adoptate cu privire la fiecare chestiune din ordinea de zi a adunării;
- e) verificarea aducerii la cunoștința proprietarilor a procesului-verbal al adunării generale.

(3) Persoana autorizată nu este responsabilă de nicio altă informație din procesul-verbal al adunării generale. O mențiune în acest sens se va face în girul aplicat de persoana autorizată procesului-verbal. Modelul girului se aprobă de Ministerul Justiției.

(4) Persoana autorizată care îndeplinește funcția de secretar al adunării nu poartă nicio răspundere dacă hotărârea adunării generale este anulată din cauza unei alte împrejurări decât cea de care ea este responsabilă conform alin.(2).

(5) În toate cazurile, președintele ședinței adunării generale este responsabil de corectitudinea tuturor informațiilor consemnate în procesul-verbal al adunării generale.

(6) Procesul-verbal care este întocmit corespunzător și care poartă girul persoanei autorizate constituie document executoriu în sensul art.11 din [Codul de executare nr.443/2004](#) în privința obligațiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor față de asociație, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale cuprinsă în procesul-verbal respectiv.

(7) Procesul-verbal prevăzut la alin.(6) constituie document executoriu doar în privința plăților datorate și devenite scadente între data adoptării hotărârii adunării generale consemnate în procesul-verbal și data expirării termenului de 2 ani de la data desfășurării adunării generale la care se referă.

**Articolul 60.** Privilegiul asociației

(1) În condițiile legii, creanțele asociației față de proprietar care rezultă din calitatea lui de proprietar

din condominiu se consideră creanțe privilegiate de categoria a doua, potrivit prevederilor art.145 din [Codul de executare nr.443/2004](#).

(2) Privilegiul asociației se limitează la suma egală cu cota de contribuție a proprietarului pentru anul financiar anterior exercitării privilegiului, conform situațiilor financiare aprobate. În absența situațiilor financiare aprobate se vor lua în cont cheltuielile de administrare efectiv suportate și care pot fi aprobate de către asociație. Asociația va prezenta executorului judecătoresc/creditorului ipotecar, în cel mult 5 zile lucrătoare de la solicitare, mărimea exactă a valorii privilegiului. În cazul în care, la expirarea termenului indicat, informațiile date nu sunt oferite, distribuția sumelor va fi făcută fără a se ține cont de privilegiul asociației.

(3) Privilegiul se valorifică doar din contul produsului vânzării silite a unității pe calea exercitării dreptului de ipotecă asupra unității, a urmăririi silite a unității în condițiile [Codului de executare](#).

(4) Dacă exercită dreptul de ipotecă asupra unității, creditorul ipotecar este obligat față de asociație să-i plătească, din produsul vânzării silite a unității ipotecate, suma de bani egală cu creanța asociației, în limita privilegiului și cu prioritate față de creanța garantată a creditorului ipotecar. Aceeași regulă se aplică executorului judecătoresc înainte de a distribui produsul vânzării creditorului următor.

(5) Privilegiul nu acordă asociației alte drepturi decât cele prevăzute în prezentul articol.

### **Articolul 61. Asigurarea proprietății comune din condominiu**

(1) Asociația poate să asigure părțile comune de orice risc de daune dacă există aprobarea adunării generale. Hotărârea privind selectarea asigurătorului ține de competența adunării generale și se adoptă la aceeași adunare la care s-a decis asigurarea.

(2) La survenirea cazului asigurat, despăgubirea de asigurare se acordă asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în modul stabilit la alin.(3).

(3) Despăgubirea de asigurare se utilizează numai pentru restabilirea și reparația părților comune prejudiciate de accident sau calamitate naturală. În cazul în care condominiu se desființează, beneficiarul sumei asigurate – asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor – repartizează suma asigurată între creditori, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor, prevăzute de legislație, se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora.

## **Secțiunea a 6-a Transparența informației**

### **Articolul 62. Transparența datelor de contact**

(1) Actele care emană de la asociație ori organele ei, inclusiv procesele-verbale și facturile, trebuie să indice:

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) adresa de e-mail a asociației;
- c) numele și numărul de telefon ale administratorului asociației;
- d) dacă există, numele sau denumirea, adresa de e-mail și numărul de telefon ale gestionarului.

(2) Neindicarea datelor cerute la alin.(1) nu este temei de anulare a actelor, dar poate îndreptăți proprietarul la rambursarea cheltuielilor necesare aflării informației respective.

### **Articolul 63. Transparența actelor asociației**

(1) Dacă hotărârea adunării generale nu prevede altfel, asociația trebuie să mențină o platformă online care poate fi accesată oricând de proprietari pentru a avea acces gratuit, cel puțin, la următoarele acte în formă textuală:

- a) statutul asociației cu toate modificările, în forma în care au fost supuse înregistrării de stat;
- b) dacă statutul a fost modificat, versiunea consolidată a statutului asociației, pregătită și semnată de către administratorul asociației pentru conformitate;
- c) regulamentele asociației;
- d) procesele-verbale ale adunărilor generale ale asociației;



e) lista unităților (fără indicarea numelui proprietarului) ai căror proprietari înregistrează datorii întârziate și neachitate față de asociație;

f) lista litigiilor în care este implicată asociația;

g) rulajul conturilor bancare ale asociației;

h) contractele încheiate de către asociație;

i) fișele de sinteză anuale.

(2) În cazul în care actele conțin date cu caracter personal, administratorul asociației elimină datele respective din versiunea plasată în platformă. Numărul unei unități ori numărul ei cadastral nu constituie date cu caracter personal ale proprietarului.

(3) Dacă depune o cerere de orice natură la asociație, proprietarul consimte implicit la dezvoltarea cererii către organele asociației și proprietari.

(4) Asociația nu poate invoca față de proprietarul din condominiu ori organele asociației secretul comercial al actelor și informațiilor asociației. Clauzele din contracte și alte acte juridice la care este parte asociația sunt nule în partea care contravine dispozițiilor prezentului alineat.

#### **Articolul 64.** Fișa de sinteză a asociației

(1) Asociația care administrează condominiul cu destinație locativă trebuie să mențină o fișă de sinteză a asociației (în continuare – *fișă de sinteză*), care cuprinde informațiile prevăzute la alin.(2). Asociația trebuie să actualizeze fișa de sinteză după adunarea generală anuală, dar nu mai târziu de 1 iulie a fiecărui an.

(2) Fișa de sinteză menționează:

1) identificarea asociației și a condominiului la care se referă fișa:

a) denumirea și sediul asociației, numărul de identificare de stat (IDNO) al asociației;

b) adresa și numărul cadastral ale condominiului administrat de asociație;

2) identitatea administratorului și, după caz, a gestionarului:

a) numele și adresa administratorului asociației;

b) dacă este cazul, numele sau denumirea și adresa sau sediul gestionarului;

3) caracteristicile tehnice ale condominiului (dacă asociația are ca membri proprietari din mai multe condominii, a se indica pentru fiecare condominiu separat):

a) numărul total de unități cu destinație locativă;

b) numărul total de unități cu destinație nelocativă;

c) numărul de clădiri;

d) perioada de construcție a clădirilor;

e) numărul și data cărții clădirii și locul aflării ei;

f) tipul de încălzire și, pentru sistemul colectiv de alimentare cu energie termică (parțială sau totală) necirculară, tipul de energie utilizată;

g) numărul de ascensoare și anul producției fiecăruia;

4) caracteristicile financiare ale asociației:

a) datele de începere și de încheiere ale exercițiului financiar și data adunării generale care a aprobat situațiile financiare;

b) cuantumul cheltuielilor asociației pentru operațiuni curente;

c) cuantumul cheltuielilor asociației pentru intervenții urgente în sensul art.45;

d) cuantumul cheltuielilor asociației către furnizori pentru servicii, remunerația organelor și a salariaților și alte datorii;

e) cuantumul datoriilor neachitate față de asociație;

f) numărul proprietarilor din condominiu a căror datorie față de asociație depășește plățile pentru 3 luni;

g) soldul fondului de reparație și dezvoltare;

h) lista contractelor privind serviciile intermediare încheiate de asociație sau, după caz, de gestionar și care obligă proprietarii din condominiu;

5) numărul de salariați ai asociației.

(3) Fișa de sinteză este accesibilă publicului în condițiile prezentei legi și nu trebuie să cuprindă datele personale ale unui anume proprietar din condominiu.

#### **Articolul 65.** Platforma e-Condoiniu

(1) Fiecare asociație este obligată să se înregistreze în platforma e-Condoiniu și să plaseze anual fișa de sinteză în platformă, care devine accesibilă publicului.

(2) Asociația poate cere furnizorilor de servicii către asociație și furnizorilor de servicii intermediare să plaseze informații și avize de plată prin platforma e-Condoiniu.

(3) Asociația poate folosi platforma e-Condoiniu pentru a îndeplini obligația prevăzută la art.63. Această informație, plasată în platforma e-Condoiniu, nu este accesibilă publicului.

(4) Accesul tuturor utilizatorilor, atât al celor care includ informații, cât și al celor care vizualizează informațiile, în platforma e-Condoiniu este gratuit.

#### **Articolul 66.** Dreptul proprietarului la informare

(1) Proprietarii au dreptul să obțină de la administratorul asociației informații privitoare la activitatea asociației și să ia cunoștință de documentele acesteia.

(2) Administratorul asociației trebuie să răspundă la solicitare în termen de o săptămână. În cazul solicitărilor care necesită o apreciere juridică ori tehnică complexă, termenul este de o lună.

(3) Administratorul asociației poate refuza eliberarea informației sau permiterea accesului la documente dacă aceasta va cauza un prejudiciu intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților.

(4) Dacă administratorul asociației refuză să furnizeze informații sau refuză să permită accesul la documente, proprietarul poate cere ca adunarea generală să hotărască asupra temeiniciei refuzului sau, în termen de 2 săptămâni de la refuzul din partea administratorului, poate înainta o acțiune în instanța de judecată în vederea obligării asociației să furnizeze informația solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.

#### **Articolul 67.** Auditul extern al asociației

(1) Dacă în ultimii 2 ani financiari asociația nu a fost supusă auditului extern, oricare 3 proprietari (în continuare – *proprietari inițiatori*) pot încheia un contract privind efectuarea auditului asociației ori al anumitor domenii ale activității acesteia. Doar proprietarii inițiatori acoperă direct societății de audit remunerația și cheltuielile aferente auditului.

(2) Din data în care primește cererea proprietarilor inițiatori de colaborare cu auditorul, la care se anexează copia contractului cu auditorul, administratorul asociației și celelalte organe ale asociației sunt obligate să colaboreze pe deplin cu auditorul.

(3) Raportul de audit și rapoartele suplimentare se prezintă proprietarilor inițiatori și asociației. Asociația este obligată să transmită copia raportului tuturor proprietarilor și celorlalte organe ale asociației, dacă există.

(4) Adunarea generală ia hotărârea definitivă de rambursare a cheltuielilor de audit proprietarilor inițiatori ori de a refuza rambursarea.

#### **Articolul 68.** Obligația proprietarului de a furniza informații

(1) Proprietarul este obligat să informeze asociația despre datele sale de contact, în special numărul de telefon și adresa de poștă electronică, dacă o are.

(2) Dacă domiciliul/reședința (în cazul persoanei fizice) ori sediul (în cazul persoanei juridice) al proprietarului este diferit de adresa unității, proprietarul este obligat să informeze asociația și despre adresa domiciliului/reședinței ori a sediului sau o altă adresă pentru notificări.

(3) Cu excepția cazului în care proprietarul a informat asociația despre adresa domiciliului/reședinței ori a sediului sau o altă adresă pentru notificări, asociația are dreptul să considere că adresa unității este domiciliul/reședința ori sediul proprietarului în scopul primirii notificărilor.

(4) Dacă repartizarea cheltuielilor de orice natură între proprietari depinde de numărul de persoane care locuiesc permanent în unitate, proprietarul este obligat să comunice, la survenirea fiecărei

schimbări ori la cererea administratorului asociației, numărul acestor persoane (adulți și minori). Până la comunicarea veridică a numărului de persoane, administratorul asociației atribuie unității numărul estimativ de persoane după consultarea vecinilor ori conform mediei de persoane în cadrul condominiului.

#### **Articolul 69. Dreptul altor persoane la informare**

Dacă unitatea este grevată de dreptul real al unui terț, acesta are dreptul să obțină de la asociație informația despre suma și temeiul datoriilor proprietarului față de asociație.

### **Secțiunea a 7-a**

#### **Intervenții la părțile comune și la unitate**

##### **Articolul 70. Dreptul de a propune modernizarea condominiului**

(1) Administratorul asociației este obligat să convoace adunarea generală în termen de o lună de la primirea cererii de la un grup de proprietari (conform normelor de convocare a adunării generale) interesat de efectuarea de către asociație a intervențiilor sau lucrărilor care au ca scop:

- a) îmbunătățirea securității ori salubrității condominiului;
- b) eficiența energetică a condominiului;
- c) producerea de către asociație a energiei regenerabile pe părțile comune ale condominiului.

(2) Cererea prevăzută la alin.(1) trebuie să cuprindă proiectul de realizare a lucrărilor și cheltuielile aferente. Administratorul poate cere solicitantului să ofere explicații și detalieri ale proiectului propus înainte de a fi obligat să convoace adunarea generală.

(3) Hotărârea definitivă pe marginea propunerii o ia adunarea generală conform art.37 alin.(1).

##### **Articolul 71. Modernizarea asumată de proprietari**

(1) Administratorul asociației este obligat să accepte efectuarea unor intervenții sau lucrări la întrunirea următoarelor condiții:

- a) un grup din cel puțin 3 proprietari îi propune proiectul de realizare a lucrărilor și își asumă toate cheltuielile aferente implementării proiectului;
- b) intervenția sau lucrarea nu contravine legislației, în special nu încalcă cerințele privind calitatea în construcții;
- c) intervenția sau lucrarea are utilitate publică și nu afectează decorul arhitectural al condominiului;
- d) după primirea cererii conform lit.a) și transmiterea cererii și a anexelor acesteia tuturor proprietarilor din condominiu, cu specificarea că cheltuielile pentru executarea proiectului sunt suportate exclusiv de proprietarii care și-au asumat în scris această cheltuială, în termen de o lună de la transmiterea cererii, nici proprietarii, nici administratorul asociației nu au primit opoziții față de realizarea proiectului decât de la cel mult 3 proprietari.

(2) Dacă a primit opoziții față de realizarea proiectului de la 4 sau mai mulți proprietari, administratorul asociației este obligat să convoace adunarea generală pentru a hotărî asupra permisiunii proiectului propus ori opunerii față de proiect.

(3) Hotărârea definitivă pe marginea propunerii o ia adunarea generală conform art.37 alin.(1).

(4) În cazul efectuării intervențiilor sau lucrărilor conform procedurilor menționate la alin.(1), cheltuielile aferente sunt suportate doar de către proprietarii care și-au asumat în scris obligația de a participa la proiect. Ceilalți proprietari sunt scutiți de la orice cheltuieți aferente proiectului, chiar dacă au votat pentru permisiunea proiectului propus conform alin.(3).

(5) Intervențiile sau lucrările efectuate conform prezentului articol se fac de către asociație ori sub supravegherea asociației. Ele devin definitiv părți comune și nu se supun separării și nici rambursării.

##### **Articolul 72. Intervențiile și lucrările proprietarului**

(1) Proprietarului i se interzice să efectueze intervenții sau lucrări neautorizate la fațadă sau oricare alt element al părților comune ale condominiului, inclusiv la decorul arhitectural al clădirii. În cazul încălcării acestei prevederi, administratorul asociației aplică art.19. Adicional, dacă aceasta e prevăzută în

statut sau în regulamentul intern, administratorul stabilește, cu acordul consiliului, proprietarului care nu înlătură încălcarea o penalitate de la 1 la 3 unități convenționale pentru fiecare zi de încălcare. Penalitatea acumulată se include în factura lunară trimisă proprietarului de către asociație.

(2) Proprietarul este obligat să notifice administratorul despre efectuarea unor intervenții sau lucrări la unitatea sa, precum și despre natura și durata planificată a acestora.

(3) În cazul intervențiilor sau lucrărilor la o unitate, administratorul asociației are dreptul:

a) să solicite de la proprietarul unității orice informații și clarificări suplimentare, inclusiv acte care confirmă respectarea legislației;

b) să supravegheze evoluția reparației și să ceară încetarea oricăror intervenții periculoase sau ilegale;

c) să impună cerințe și măsuri speciale pentru a asigura buna funcționare a condominiului și a reduce deranjamentele pentru ceilalți proprietari;

d) să interzică accesul în condominiu al antreprenorilor și al altor terți care participă la efectuarea reparației atât timp cât nu sunt îndeplinite cerințele prezentei legi privitoare la reparație.

### **Articolul 73.** Lucrările în interes comun care afectează un proprietar

(1) Un proprietar nu poate să se opună executării de către asociație a lucrărilor de interes comun, inclusiv asupra unității sale, hotărâte legal de către adunarea generală, cu condiția că rezultatul lucrărilor nu afectează destinația, suprafața și folosința unității sale. Dacă asemenea lucrări sunt posibile printr-o soluție alternativă, fără a afecta unitatea, se va alege soluția alternativă dacă aceasta nu atrage cheltuieli ori riscuri disproporționate.

(2) Proprietarul care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor de către asociație, fie din cauza unei scăderi definitive a valorii unității sale, fie a unei tulburări grave de folosință a unității, chiar dacă aceasta este temporară, fie a degradărilor, are dreptul la o despăgubire. În cazul privării totale temporare de folosință a unității, adunarea generală hotărăște acordarea, către proprietarul care o cere, a unui avans la despăgubire pentru a acoperi cel puțin costul locuirii în altă parte. Avansul se ia în contul despăgubirii definitive.

(3) Avansul la despăgubire sau despăgubirea definitivă datorată în urma executării lucrărilor de interes comun se plătește de către asociație. Această cheltuială a asociației se repartizează proprietarilor din condominiu proporțional cu participarea fiecăruia dintre ei la costul lucrării respective.

### **Articolul 74.** Producerea energiei electrice din surse regenerabile

(1) Proprietarul are dreptul să instaleze pe acoperișul clădirii, pe orice altă suprafață comună adecvată și în unitatea sa, cu acordul adunării generale, sisteme de producere a energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu, cu condiția că:

a) aceasta nu afectează folosința normală a unităților și a părților comune de către ceilalți proprietari din condominiu;

b) sunt asigurate permanent stabilitatea, siguranța și decorul arhitectural al clădirii.

(2) În cazul în care devin necesare modificări ale părților comune, proprietarul interesat solicită acordul adunării generale, indicând proiectul concret și modalitățile de realizare a intervențiilor.

(3) Administratorul asociației poate să impună măsuri de precauție suplimentare pentru a asigura stabilitatea, siguranța sau decorul arhitectural al clădirii, dar numai în baza unui proiect executat de un specialist în materie și avizat corespunzător de către organele abilitate.

(4) În cazul existenței mai multor solicitanți, adunarea generală poate să distribuie folosința acoperișului și a altor suprafețe comune, inclusiv percepând taxe pentru locațiunea suprafețelor.

(5) Prioritate pentru construcția sistemelor fotovoltaice și a altor sisteme pentru producerea energiei din surse regenerabile este acordată necesităților comune ale condominiului. În acest sens, prevederile alin.(1)–(4) se aplică doar dacă există spații disponibile care pot fi valorificate.

(6) În cazul locațiunii acoperișului pentru instalarea sistemelor fotovoltaice și a altor sisteme pentru producerea energiei din surse regenerabile, locatarul devine responsabil pentru starea tehnică satisfăcătoare a acoperișului și asigură funcționalitatea lui conform destinației de bază pe toata perioada

locațiunii. În cazul în care locatarul sau asociația declară rezoluțiunea contractului de locațiune, locatarul predă asociației acoperișul în stare funcțională.

#### **Articolul 75. Intervenția asupra unei unități în caz de pericol**

(1) În cazul în care o unitate este abandonată ori există un alt pericol iminent, cauzat de comportamentul proprietarului, pentru viața, sănătatea altor proprietari ori pentru unități (cum ar fi scurgeri de gaze, apă etc.), administratorul asociației, cu prezența a doi proprietari și a organului de poliție, poate forța lacătul unității și interveni pentru a înlătura pericolul. Cheltuielile de intervenție și de schimbare a lacătului se rambursează de către proprietarul unității în mod solidar cu posesorul unității.

(2) Participanții la intervenția menționată la alin.(1) întocmesc un proces-verbal.

(3) Administratorul asociației ia măsuri de contactare a proprietarului și îi transmite cheile unității și copia de pe procesul-verbal.

#### **Articolul 76. Înlăturarea obiectelor străine**

În cazul în care pe teritoriul sau în incinta condominiului se află obiecte străine ori abandonate (inclusiv automobil abandonat), administratorul asociației ia măsuri de înlăturare a lor, cu respectarea normelor legale și cu implicarea, după caz, a organului de poliție. Cheltuielile aferente înlăturării se recuperează de la proprietarul obiectului ori de la altă persoană responsabilă conform legii.

### **Secțiunea a 8-a**

#### **Particularitățile asociației cu mai multe condominii**

##### **Articolul 77. Domeniul de aplicare**

(1) Prin derogare de la dispozițiile art.21 alin.(2), o asociație poate cuprinde toți proprietarii mai multor condominii (în continuare – *asociație cu mai multe condominii*).

(2) În cazul asociației cu mai multe condominii, dispozițiile prezentei secțiuni se aplică cu prioritate față de celelalte dispoziții ale prezentei legi.

##### **Articolul 78. Organizarea proprietarilor dintr-un condominiu al asociației cu mai multe condominii**

(1) În cazul asociației cu mai multe condominii, proprietarii din fiecare condominiu formează o comunitate.

(2) În locul convocării unei adunări generale a asociației cu mai multe condominii se pot convoca adunări generale ale comunității proprietarilor din fiecare condominiu. Hotărârea adunării generale a asociației se consideră adoptată din momentul în care a fost aprobată de fiecare adunare generală a fiecărei comunități a proprietarilor din fiecare condominiu.

##### **Articolul 79. Dreptul de a constitui o asociație a proprietarilor dintr-un singur condominiu**

(1) În orice moment, comunitatea proprietarilor dintr-un condominiu care sunt membri ai asociației cu mai multe condominii poate adopta hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu pentru propriul condominiu conform art.22.

(2) Din momentul înregistrării noii asociații, prin efectul prezentei legi, toți proprietarii din respectivul condominiu încetează să fie membri ai asociației cu mai multe condominii și devin membri ai noii asociații. Fiecare din aceștia însă păstrează, față de asociația cu mai multe condominii, răspunderea pentru propriile obligații apărute înainte de înființarea noii asociații.

(3) Noua asociație se supune dispozițiilor prezentei legi.

(4) Noua asociație are dreptul să ceară de la asociația cu mai multe condominii (și proprietarii din condominiu rămași în ea) partajul în natură al părților comune (inclusiv porțiuni de teren) în măsura în care ele sunt menite folosinței condominiului care aparține membrilor noii asociații. Contractul de partaj se aprobă de adunarea generală a celor două asociații implicate. În lipsa unui contract de partaj se aplică dispozițiile Codului civil privind partajul pe cale judiciară.

(5) Hotărârea judecătorească privind acțiunea în partaj a părților comune a unei asociații față de altă asociație este opozabilă tuturor proprietarilor din condominiu care sunt membri ai acestor asociații.

## **Capitolul IV**

### **SERVICIILE DE ADMINISTRARE ALE GESTIONARULUI**

#### **Articolul 80.** Contractarea serviciilor de administrare a condominiului

(1) Asociația poate contracta servicii de administrare a condominiului de la o altă persoană fizică sau juridică (în continuare – *gestionar*).

(2) Lista și volumul serviciilor de administrare, drepturile și obligațiile gestionarului și ale asociației se stabilesc în contractul de administrare încheiat între gestionar și reprezentantul asociației împuternicit prin hotărârea adunării generale, ținându-se cont de lista și sfera componentelor obligatorii ale serviciului de administrare aprobate de ministerul de resort.

(3) Proprietarii din condominiu sunt terți beneficiari ai contractului de administrare și pot înainta pretenții direct gestionarului în caz de neexecutare a obligațiilor lui contractuale.

(4) Adunarea generală poate hotărî ca unul dintre serviciile de administrare prestate de gestionar să fie îndeplinirea funcției de administrator al asociației, dispozițiile art.177 din Codul civil nr.1107/2002 fiind aplicabile. În acest caz, un salariat al gestionarului persoană juridică nu poate fi desemnat administrator al asociației.

(5) Gestionarul persoană fizică nu este salariat al asociației decât dacă adunarea generală decide angajarea lui în bază de contract individual de muncă. În acest caz, dispozițiile privind contractul de administrare se aplică contractului individual de muncă al gestionarului.

(6) Orice clauză din contractul de administrare ori alt contract care derogă de la dispozițiile prezentei legi în detrimentul asociației ori al proprietarilor din condominiu este lovită de nulitate absolută dacă condominiu are destinație locativă.

#### **Articolul 81.** Desemnarea și revocarea gestionarului

(1) Gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare, sau în cadrul consiliului, dacă adunarea generală a decis delegarea competenței date consiliului.

(2) În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform prezentei legi și situația durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiu cu destinație locativă poate cere primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiu să desemneze, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului și să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a gestionarului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern.

(3) Gestionarul poate fi revocat, inclusiv prin rezoluțiunea contractului de administrare, de către adunarea generală, cu sau fără motiv, cu efect de o lună din data adoptării hotărârii ori altă dată ulterioară determinată de către adunarea generală. În cazul revocării gestionarului, contractul de administrare se consideră rezolvit. În acest caz, gestionarul nu are dreptul la vreo compensație sau despăgubire legată de revocarea sa ori de încetarea contractului. Orice clauză din contractul de administrare care exclude ori limitează dispozițiile prezentului alineat este lovită de nulitate absolută.

#### **Articolul 82.** Obligațiile gestionarului

(1) Dacă contractul de administrare nu prevede altfel, gestionarul are următoarele obligații față de asociație și proprietarii din condominiu:

a) monitorizează situația tehnică a condominiului și informează imediat asociația, dacă sunt necesare intervenții urgente în sensul art.45, și autoritățile publice competente. În cazul în care asociația nu asigură măsuri pentru intervenția urgentă, în termen de o lună de la prima informare a asociației despre necesitatea intervenției urgente, gestionarul este obligat și împuternicit să solicite, în limitele prezentei legi, convocarea adunării generale cu includerea chestiunii respective pe ordinea de zi;

b) elaborează planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune;

c) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului;

d) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către persoanele contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;

e) monitorizează plata contribuției la fond și a altor cheltuieli care, conform prezentei legi, cad în sarcina proprietarilor din condominiu, precum și a plăților pentru serviciile intermediare;

f) asigură evidența contabilă a asociației și pregătește situațiile financiare și alte acte contabile și fiscale;

g) păstrează permanent documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și o prezintă proprietarilor sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;

h) asigură păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, efectuează monitorizarea operațiunilor bancare, a prezentării situației financiare, fiscale și statistice și a activității de secretariat;

i) prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile ale sumelor datorate, suficiente pentru colectarea acestora;

j) încheie contracte privind serviciile intermediare, aplicându-se în mod corespunzător art.49; organizează și monitorizează executarea acestor contracte;

k) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor;

l) execută alte obligații prevăzute de lege și de contractul de administrare.

(2) Gestionarul este responsabil față de proprietari pentru prejudiciul cauzat ca urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor sale în conformitate cu legea și contractul de administrare. În cazul executării necorespunzătoare a lucrărilor, gestionarul este obligat să îndeplinească pretenții față de antreprenor și să asigure apărarea intereselor asociației și ale membrilor acesteia.

(3) Proprietarii nu poartă răspundere pentru datoriile gestionarului în cazul insolvenței acestuia sau pentru cheltuielile suportate ca rezultat al activității lui în alte condominii.

(4) Gestionarul prezintă anual adunării generale raportul de activitate pe anul precedent. Gestionarul este obligat să prezinte, la solicitarea asociației, a organelor acesteia ori a unui proprietar, rapoartele de activitate pentru fiecare semestru.

### **Articolul 83. Contractul de administrare**

(1) Contractul de administrare se încheie în formă scrisă. Nerespectarea formei scrise atrage nulitatea contractului de administrare.

(2) Contractul de administrare trebuie să prevadă cel puțin:

a) volumul serviciilor de administrare a condominiului prestate de gestionar, cu specificarea serviciilor de administrare menționate la art.82 alin.(1) pe care gestionarul nu le prestează în baza contractului respectiv și care rămân în sarcina asociației;

b) cuantumul plăților pentru serviciile de administrare care fac obiectul contractului ori modul exact de determinare a lor;

c) indicatorii de performanță în executarea serviciilor de administrare;

d) durata contractului (termenul minim este de 1 an, iar cel maxim – de 7 ani).

(3) Serviciile de administrare menționate la art.82 alin.(1) cad în responsabilitatea gestionarului dacă contractul de administrare nu le exclude. Cu toate acestea, obligația prevăzută la art.82 alin.(1) lit.a) nu poate fi exclusă din obiectul contractului de administrare ori limitată în alt mod.

(4) În cazul contractului de administrare dintre asociație și gestionar se interzice perceperea plăților de către gestionar de la proprietarii care sunt membri ai acestei asociații. Gestionarul care are încheiat contract de administrare cu asociația percepe toate plățile datorate conform contractului doar de la asociație.

(5) În cazul în care gestionarul notifică asociația despre decizia de a înceta, conform legii sau contractului, contractul de administrare înainte de termen, încetarea produce efecte juridice la expirarea unui termen de 6 luni de la notificarea asociației, cu excepția cazului în care adunarea generală a aprobat încetarea cu efect imediat a contractului în baza notificării gestionarului.

(6) În caz de încetare, din orice motiv, a contractului de administrare, gestionarul este obligat să transmită asociației și, la cererea asociației, noului gestionar toată informația și documentele necesare sau utile pentru preluarea serviciilor de administrare. Informația și documentele respective trebuie transmise cel târziu cu 3 zile înainte de încetarea contractului de administrare.

## **Capitolul V**

### **COMPETENȚA AUTORITĂȚILOR PUBLICE**

#### **Articolul 84.** Transparența asociației

(1) În termen de 5 zile de la desemnarea unui organ al asociației, asociația trebuie să notifice pe cale electronică autoritatea publică locală executivă din unitatea administrativ-teritorială respectivă despre această desemnare, cu specificarea adresei condominiului și a datelor lui de contact.

(2) Autoritățile publice locale executive indică pe pagina lor web ori pe altă cale adresa electronică la care se expediază notificarea despre desemnare.

(3) În cazul plasării corespunzătoare a informațiilor indicate la alin.(1) în platforma e-Condominiu, obligația de notificare se consideră îndeplinită.

#### **Articolul 85.** Controlul asupra activității asociației și a gestionarului

(1) Controlul asupra activității asociației și, după caz, a gestionarului se efectuează de către autoritatea administrației publice locale.

(2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritatea administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației.

## **Capitolul VI**

### **DISPOZIȚII DE PUNERE ÎN APLICARE CARE INTRĂ ÎN VIGOARE LA 6 LUNI DE LA PUBLICAREA PREZENTEI LEGI**

#### **Articolul 86.** Dispoziții tranzitorii privind asociațiile existente de coproprietari în condominiu

(1) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de coproprietari în condominiu constituite până la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră asociații ale proprietarilor din condominiu și se supun regimului prevăzut de prezenta lege. Statutele sau alte acte de constituire, precum și regulamentele acestor asociații se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi. Hotărârile organelor asociației prin care se instituie obligații de plată în sarcina proprietarilor din condominiu, adoptate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi, continuă să fie obligatorii 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, chiar dacă nu sunt conforme prezentei legi. După expirarea acestui termen, hotărârile asociației se aplică numai în măsura în care nu contravin cerințelor prezentei legi.

(2) Dispozițiile alin.(1) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a schimbării formei juridice de organizare și a denumirii depline și abreviate a asociației în registrul de stat al persoanelor juridice. Schimbarea se înregistrează fără publicarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și fără achitarea unei taxe de înregistrare.

(3) În cazul în care asociația de coproprietari în condominiu constituită până la intrarea în vigoare a prezentei legi este înscrisă în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B), datele ei vor fi radiate și se va face însemnarea „condominiu”.

(4) Dacă statutele asociațiilor menționate la alin.(1) cuprind prevederi care, conform prezentei legi, nu se includ în statut, dar se includ în actul de constituire a condominiului ori în regulamentul condominiului, aceste prevederi ale statutului își păstrează validitatea în măsura în care nu contravin dispozițiilor prezentei legi.

(5) Dispozițiile art.25 alin.(5) și alin.(6) enunțul al doilea din [Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402/2002](#) nu se aplică proprietarilor din condominiu și asociațiilor din data intrării în vigoare a prezentei legi.

(6) În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile care administrează



condominiul cu destinație locativă și furnizorii de servicii intermediare urmează să reîncheie contractele privind serviciile intermediare, care trebuie să corespundă dispozițiilor prezentei legi. Furnizorul este obligat să încheie contractul cu asociația în termen de o lună de la întrunirea condițiilor legale.

(7) Din data intrării în vigoare a prezentei legi, contractele privind serviciile intermediare încheiate înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi și care nu au fost reîncheiate conform alin.(6) se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentei legi. Din aceeași dată dispozițiile art.49 se aplică respectivelor contracte.

(8) Din data intrării în vigoare a prezentei legi, președintele asociației ori altă persoană înregistrată ca administrator al asociației în registrul de stat al persoanelor juridice se consideră administrator al asociației în sensul prezentei legi.

(9) Organele asociațiilor desemnate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi își continuă mandatul în condițiile prezentei legi.

(10) Declarația de condominiu întocmită și înregistrată până la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră act de constituire a condominiului în scopul aplicării dispozițiilor prezentei legi. Proprietarii din condominiu format până la intrarea în vigoare a prezentei legi pot încheia un act de constituire a condominiului în condițiile art.5 alin.(2)–(5) și ale art.8. Încheierea actului de constituire a condominiului este obligatorie în scopul modificării informațiilor cu privire la condominiu prevăzute la art.5 alin.(2).

(11) În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociația de coproprietari în condominiu constituită până la intrarea în vigoare a prezentei legi va constitui fondul de reparație și dezvoltare prevăzut la art.53 alin.(1).

(12) Acțiunile în justiție prevăzute la art.19 pot fi introduse chiar dacă încălcarea a fost săvârșită înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi și indiferent de persoana care a săvârșit-o, cu condiția că efectele încălcării încă există la data introducerii acțiunii.

**Articolul 87.** Transformarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de locuințe și a cooperativelor de construcție a locuințelor

(1) În termen de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de proprietari ai locuințelor/apartamentelor privatizate, cooperativele de locuințe și cooperativele de construcție a locuințelor se reorganizează prin transformare în asociații de proprietari din condominiu.

(2) Persoanele juridice menționate la alin.(1), imobilele administrate de acestea și proprietarii de unități din aceste imobile se supun regimului prevăzut de prezenta lege din data intrării în vigoare a prezentei legi, chiar dacă ele încă nu s-au transformat conform alin.(1). Statutele sau alte acte de constituire ale acestor persoane juridice, precum și regulamentele lor se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi.

(3) Hotărârea cu privire la transformarea persoanei juridice menționate la alin.(1) și la aprobarea statutului asociației se ia de către administratorul ei, fără hotărârea adunării generale a membrilor (participanților) acesteia.

(4) Hotărârea prevăzută la alin.(3) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a transformării, a schimbării formei juridice de organizare și a denumirii depline și abreviate a asociației în registrul de stat al persoanelor juridice. Transformarea se înregistrează:

a) fără publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova;

b) fără achitarea unei taxe de înregistrare, cu condiția că cererea de înregistrare a transformării s-a depus în termenul prevăzut la alin.(1).

(5) În cazul în care persoana juridică menționată la alin.(1) este înscrisă în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B), datele ei vor fi radiate și se va face însemnarea „condominiu”.

(6) Dispozițiile art.86 alin.(4)–(9) se aplică în mod corespunzător persoanelor juridice menționate la alin.(1).

(7) Cooperativele de construcție a garajelor, asociațiile proprietarilor de garaje, precum și alte forme juridice de organizare similare se pot transforma în asociație de proprietari din condominiu conform legislației în vigoare și pot constitui un condominiu în condițiile prezentei legi.

**Capitolul VII**  
**DISPOZIȚII DE PUNERE ÎN APLICARE CARE INTRĂ**  
**ÎN VIGOARE LA 12 LUNI DE LA PUBLICAREA**  
**PREZENTEI LEGI**

**Articolul 88.** Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentului capitol

(1) La data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul, clădirea dată în exploatare înainte de intrarea în vigoare a prezentului capitol și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate cu număr cadastral distinct se declară condominiu prin efectul prezentei legi. Această regulă nu se aplică dacă în cadrul clădirii nu sunt înregistrate încăperi izolate cu număr cadastral distinct.

(2) La data intrării în vigoare a prezentului capitol, părțile comune din condominiu declarat prin alin.(1) trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități, cu excepția construcțiilor și a terenurilor aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în privința cărora există contract de arendă, de concesiune sau de suprafață.

(3) Înregistrările din registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul terenului (capitolul A) din condominiu declarat prin alin.(1) se vor radia și se va face însemnarea „condominiu”.

(4) Înregistrările din registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiu declarat prin alin.(1) se vor radia și se va face însemnarea „condominiu”.

(5) În cazul în care persoana a fost înregistrată înainte de data intrării în vigoare a prezentului capitol în calitate de proprietar al clădirii din condominiu declarat prin alin.(1), iar clădirea are încăperi izolate care nu sunt înregistrate cu număr cadastral distinct, această persoană are dreptul, fără consimțământul proprietarilor de unități, de a înregistra încăperi izolate cu număr cadastral distinct și dreptul său de proprietate asupra lor conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile. În cazul în care clădirea se află în coproprietate, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate nou-înregistrate se înregistrează conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, ele vor constitui unități în condominiu.

(6) Până la momentul înregistrării încăperilor izolate cu număr cadastral distinct conform alin.(5), se vor aplica următoarele reguli:

a) persoana menționată la alin.(5) se consideră că deține o cotă-parte din condominiu pe baza suprafeței tuturor încăperilor izolate din acea clădire care nu sunt înregistrate cu număr cadastral distinct;

b) dispozițiile alin.(4) nu se aplică, înregistrările din registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiu declarat prin alin.(1) se mențin și se completează cu însemnarea „condominiu incomplet”.

(7) În cazul în care persoana indicată la alin.(5) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiu declarat prin alin.(1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată cu număr cadastral distinct se stinge la data de 31 mai 2026.

(8) Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent dacă proprietarii încăperilor izolate sunt sau nu sunt organizați într-o asociație sau cooperativă de orice fel.

(9) Dispozițiile prezentului capitol aplicabile clădirilor cu destinație locativă se aplică și în cazul în care în cadrul clădirii există unele unități cu altă destinație decât cea locativă.

*[Art.88 modificat prin Legea nr.124 din 30.05.2024, în vigoare 31.05.2024]*

*[Art.88 modificat prin Legea nr.193 din 14.07.2023, în vigoare 02.08.2023]*

**Articolul 89.** Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol

(1) Terenul, clădirea dată în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate cu număr cadastral distinct se declară condominiu prin efectul prezentei legi de la data dării în exploatare și a înregistrării tuturor încăperilor izolate dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) clădirea este dată în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol pe baza

autorizației de construire eliberate înainte de data intrării în vigoare a prezentului capitol;

b) la data dării în exploatare a clădirii, aceasta conține una sau mai multe încăperi izolate care sunt sau urmează a fi înregistrate în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct.

(2) Dispozițiile art.88 alin.(2)–(9) se aplică în mod corespunzător condominiului declarat conform alin.(1) din prezentul articol.

**Articolul 90.** Particularitățile terenurilor și ale clădirilor cu altă destinație decât cea locativă ale autorităților administrației publice centrale și locale

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, clădirea avea o altă destinație decât cea locativă și aparținea statului sau unității administrativ-teritoriale, art.88 și 89 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3) nu se face;

b) dreptul de suprafață legală ori alt drept prevăzut de lege asupra terenului face parte din condominiu.

(2) Înregistrările în registrul bunurilor imobile privind condominiile menționate la alin.(1) se efectuează conform art.42<sup>1</sup> din [Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998](#).

(3) Terenul face parte din condominiu de la data în care toți proprietarii de încăperi izolate înregistrate cu numerele cadastrale distincte au privatizat terenul în condițiile legii.

(4) Adunarea generală poate adopta, în condițiile prezentei legi, hotărârea de a privatiza terenul aferent în numele tuturor proprietarilor din condominiu și poate împuternici persoana care reprezintă toți proprietarii din condominiu în cadrul procedurilor de privatizare, inclusiv depunerea cererii, încheierea contractului în numele proprietarilor din condominiu și plata prețului.

**Articolul 91.** Dreptul proprietarilor din condominiu la extinderea suprafeței de teren

(1) În cazul în care, în temeiul art.88 alin.(2) sau al art.89 alin.(2), terenul a încetat să se afle în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar clădirea din condominiu respectiv are destinație locativă, asociația are dreptul de a cere de la stat sau, după caz, de la unitatea administrativ-teritorială separarea uneia sau a mai multor suprafețe din terenul adiacent, care aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale, și transmiterea lor, cu titlu gratuit, prin act de predare-primire în formă simplă scrisă, în folosință proprietarilor din condominiu, cu includerea în hotarele terenului condominiului.

(2) Dreptul prevăzut la alin.(1) există doar în măsura în care extinderea terenului este necesară pentru a asigura condominiul cu suprafața neconstruită care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism.

(3) În caz de încălcare a dreptului prevăzut la alin.(1), asociația, precum și oricare proprietar din condominiu pot solicita instanței de judecată, în termenul prevăzut la alin.(4), extinderea terenului în condițiile alin.(1) și (2) prin efectul hotărârii judecătorești.

(4) Dreptul de extindere prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol.

**Articolul 92.** Atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor

(1) În cazul în care, după trecerea dreptului de proprietate asupra terenului în temeiul art.88 alin.(2) sau al art.89 alin.(2), statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială păstrează în proprietate terenuri destinate uzului comun al proprietarilor unui sau ai mai multor condominii adiacente (zone de odihnă, scuaruri, parcuri, terenuri de joacă, terenuri de sport etc.), aceste terenuri se consideră bunuri ale domeniului public al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale.

(2) Proprietarul terenului destinat uzului comun al proprietarilor unui sau ai mai multor condominii adiacente este obligat să permită asociației fiecărui condominiu adiacent să amenajeze terenul conform destinației.

(3) Proprietarul terenului prevăzut la alin.(1) poate, în condițiile legii, să atribuie terenul la domeniul

privat și/sau să îi schimbe destinația doar cu aprobarea adunării generale a proprietarilor din condominiile adiacente.

### **Articolul 93.** Protecția drepturilor terților proprietari

(1) Dacă, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, o persoană deține un drept de proprietate exclusivă asupra unei clădiri sau altei construcții, în care nu sunt formate încăperi izolate cu număr cadastral distinct (substații electrice și alte obiecte din complexul energetic și al telecomunicațiilor; rețele de termoficare, de alimentare cu apă și de canalizare până la punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu; adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiațiilor și alte obiective cu destinație strategică; garaje etc.), amplasată pe terenul condominiului declarat prin art.88 alin.(1) și nu este posibilă separarea porțiunii de teren aferente clădirii sale în condițiile [Legii nr.354/2004](#) cu privire la formarea bunurilor imobile, persoana respectivă își păstrează dreptul de proprietate, iar construcția nu face parte din condominiu.

(2) Dreptul de suprafață legală asupra terenului al proprietarului construcției care nu face parte din condominiu, instituit prin [Legea nr.1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, rămâne neafectat.

### **Articolul 94.** Protecția drepturilor titularilor de drepturi contractuale de folosință

(1) Dacă, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, o persoană deține un drept de locațiune asupra unei părți de teren pentru exploatarea unui garaj provizoriu sau a unei clădiri cu altă destinație decât cea locativă, dreptul ei va rămâne valabil până la expirarea termenului locațiunii, dar nu mai mult de 3 ani.

(2) De la data radierii dreptului de proprietate al statului sau al unității administrativ-teritoriale asupra terenului, asociația subrogă drepturile și obligațiile de locator.

(3) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială își exercită drepturile și este ținută de obligațiile care au devenit scadente înainte de momentul subrogării conform alin.(2).

(4) Asociația nu este obligată să prelungească dreptul de locațiune prevăzut la alin.(1). După expirarea sau stingerea pe altă cale a acestui drept de locațiune, asociația ia hotărârea de transmitere în locațiune sau de constituire a dreptului de folosință exclusivă asupra spațiului eliberat, în condițiile prezentei legi.

### **Articolul 95.** Particularitățile terenurilor aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale și suprafața lui depășește cu mai mult de 10% suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu, dispozițiile art.88 și 89 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3) nu se face. Raporturile dintre proprietarii din condominiu și proprietarul terenului sunt guvernate de dispozițiile privind suprafața legală, prevăzute de [Legea nr.1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil sau de alte reglementări aplicabile;

b) în termen de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului este obligat, pe propria cheltuială, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile [Legii nr.354/2004](#) cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată clădirea condominiului și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarii din condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit.b), acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin.(1) din prezentul articol și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3).

(2) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot cere proprietarului terenului

executarea obligațiilor prevăzute la alin.(1).

(3) Proprietarul terenului, prin intermediul autorităților sale competente să inițieze și să finalizeze procedura de formare prevăzută la alin.(1) lit.b), va comunica decizia de formare proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-au instituit. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea acesteia în modul stabilit, potrivit confirmării scrise a autorității publice.

(4) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot contesta în instanța de judecată de drept comun decizia de formare a imobilului dacă planul terenului condominiului nu corespunde cu cerințele alin.(1) lit.b) și pot solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești.

#### **Articolul 96. Delimitarea apartenenței proprietății imobiliare**

Dispozițiile prezentului capitol, în special ale art.88 alin.(5) și (7), ale art.90, 91, 95 și 98, se aplică cu respectarea dispozițiilor [Legii nr.29/2018](#) privind delimitarea proprietății publice.

#### **Articolul 97. Particularitățile terenurilor aflate în proprietate privată**

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea uneia sau a mai multor persoane fizice și/sau persoane juridice altele decât statul sau unitatea administrativ-teritorială, dispozițiile art.88 și 89 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3) nu se face. Proprietarul terenului nu poate cere proprietarilor din condominiu unele plăți pentru folosirea porțiunii de teren necesare condominiului;

b) în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului este obligat, pe cheltuială proprie:

– să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr.354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului și să își dea consimțământul de radiere a dreptului său asupra terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde terenul pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, precum și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarii din condominiu;

– dacă terenul persoanei private nu depășește terenul condominiului conform cerințelor prevăzute la liniuța întâi din prezenta literă, să își dea consimțământul de radiere a dreptului său asupra terenului;

c) de la data radierii conform lit.b) din prezentul alineat, terenul condominiului încetează a fi proprietatea persoanei sau a persoanelor menționate și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3).

(2) Persoana sau persoanele al căror drept de proprietate a încetat în temeiul alin.(1) lit.c) au dreptul de a primi de la proprietarii din condominiu o despăgubire în schimbul terenului transmis doar în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate anterior intrării în vigoare a prezentului capitol, precum și în cazurile în care aceasta s-ar impune conform convențiilor internaționale la care Republica Moldova este parte.

(3) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor prevăzute la alin.(1).

(4) Persoana indicată la alin.(1) va comunica decizia de formare a bunului imobil prevăzută la alin.(1) lit.b) proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-au instituit. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea acesteia în modul stabilit, potrivit declarației pe proprie răspundere a persoanei indicate la alin.(1).

(5) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot contesta în instanța de judecată

decizia de formare a bunului imobil dacă planul terenului condominiului nu corespunde cerințelor alin.(1) lit.b) și pot solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești.

#### **Articolul 98.** Particularitățile terenurilor pe care se află mai multe condominii

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar pe teren sunt situate două sau mai multe clădiri cu destinație locativă care, în mod separat, corespund definiției de condominiu (în special dacă clădirile se află în proprietatea diferitor persoane fizice și/sau persoane juridice altele decât statul sau unitatea administrativ-teritorială), dispozițiile art.88 și 89 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul și clădirea cu destinație locativă nu formează un condominiu, iar însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3) și (4) nu se face;

b) în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului, consultând coproprietarii clădirilor cu destinație locativă, este obligat, pe cheltuială proprie, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile [Legii nr.354/2004](#) cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului fiecărui condominiu. Terenul condominiului va cuprinde terenul pe care este situată clădirea aceluși condominiu și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarul clădirii, precum și contractele încheiate între proprietarul clădirii și proprietarii din condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit.b) din prezentul alineat, terenul și clădirile cu destinație locativă încetează a fi proprietatea persoanei sau a persoanelor menționate și devin proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art.88 alin.(3) și (4).

(2) Persoana sau persoanele al căror drept de proprietate a încetat în temeiul alin.(1) lit.c) au dreptul de a primi de la proprietarii din condominiu o despăgubire în schimbul imobilului transmis doar în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate anterior intrării în vigoare a prezentului capitol, precum și în cazurile în care aceasta s-ar impune conform convențiilor internaționale la care Republica Moldova este parte.

(3) Oricare proprietar din condominiu, oricare proprietar al clădirilor, precum și asociația pot cere proprietarului terenului și celorlalți proprietari ai clădirilor executarea obligațiilor prevăzute la alin.(1).

(4) Proprietarul terenului, prin intermediul autorităților sale competente să inițieze și să finalizeze procedura de formare, va comunica decizia de formare a bunului imobil prevăzută la alin.(1) lit.b) proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-au instituit. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea acesteia în modul stabilit, potrivit confirmării scrise a autorității publice.

(5) Oricare proprietar din condominiu, oricare proprietar al clădirilor, precum și asociația pot contesta în instanța de judecată decizia de formare a bunului imobil dacă planul terenului condominiului nu corespunde cerințelor alin.(1) lit.b) și pot solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești. Decizia de formare a bunului imobil nu poate fi contestată după expirarea termenului de un an de la data înregistrării în registrul bunurilor imobile a formării terenului condominiului.

#### **Articolul 99.** Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare

Dacă, la data trecerii cotei-părți în temeiul art.88 sau 89, unitatea era grevată de ipotecă, de drepturi unui terț, era sechestrată sau în privința ei era înscrisă o altă grevare sau interdicție, acestea se vor extinde, din aceeași dată, și asupra cotei-părți fără necesitatea efectuării unei înregistrări în acest sens în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 100.** Efectuarea înregistrărilor și notărilor

(1) Dispozițiile prezentului capitol constituie temei de efectuare sau radiere a înregistrărilor sau notărilor respective în/din registrul bunurilor imobile de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, la cererea oricărui proprietar din condominiu, a asociației, a autorităților administrației publice centrale sau locale.

(2) Organele cadastrale teritoriale, fără cerere, vor efectua și vor radia înregistrări și note care rezultă din dispozițiile prezentului capitol, conform programului aprobat de Guvern, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) terenul se află în proprietatea statului sau, după caz, a unității administrativ-teritoriale;

b) pe acest teren sunt amplasate una sau mai multe clădiri cu destinație locativă aflate în proprietatea statului sau, după caz, a unității administrativ-teritoriale.

(3) Mijloacele necesare pentru implementarea dispozițiilor alin.(2) se vor aloca din bugetul de stat.

(4) Aplicarea prezentei legi nu este condiționată de efectuarea sau radierea înregistrărilor sau notărilor respective în/din registrul bunurilor imobile, prevăzute la alin.(1).

(5) Prin derogare de la [Legea insolvenței nr.149/2012](#), [Codul de executare nr.443/2004](#) și alte acte normative relevante, cererea de efectuare sau radiere a înregistrărilor sau însemnărilor respective în/din registrul bunurilor imobile conform alin.(1) nu poate fi refuzată pe temeiul existenței unor sechestre, interdicții sau a altor grevări asupra dreptului ori bunului înregistrat în capitolul A sau B al registrului bunurilor imobile și fără a fi necesară vreo autorizare ori încuviințare din partea autorității sau a persoanei care a impus respectivul sechestr, interdicție ori altă grevare. Totodată, aceste sechestre, interdicții ori alte grevări se mențin după satisfacerea cererii.

(6) În toate cazurile, subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice poate refuza cererea de efectuare sau radiere depusă conform alin.(1) atât timp cât:

a) solicitantul nu a prezentat acte necesare și suficiente pentru confirmarea împrejurărilor cerute de prezenta lege ori alte acte normative, solicitate adițional de către subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice; sau

b) autoritatea ori persoana interesată interpelată de subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice nu i-a furnizat acte necesare și suficiente pentru confirmarea împrejurărilor cerute de prezenta lege ori alte acte normative.

#### **Articolul 101.** Cotele-părți provizorii și determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu

(1) Cotele-părți din condominiu declarat prin art.88 sau 89 se determină de către asociație concomitent pentru toate unitățile și se aprobă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) La cererea asociației, precum și a oricărei alte persoane interesate, procesul-verbal al adunării generale a asociației constituie temei de înregistrare a mărimii cotei-părți în registrul bunurilor imobile privitoare la unitatea respectivă a proprietarului (capitolul C).

(3) Până la determinarea definitivă a cotelor-părți conform alin.(1) și (2), proprietarii din condominiu vor deține, în scopul aplicării prezentei legi, cotele-părți provizorii, în mărimea determinată prin hotărârea administratorului asociației pe baza suprafeței totale a clădirii și a suprafeței unităților înregistrate în registrul bunurilor imobile la data emiterii hotărârii. Mărimea cotelor-părți provizorii nu se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 102.** Actul de constituire a condominiului declarat prin prezenta lege

Proprietarii din condominiu declarat prin art.88 sau 89 pot încheia un act de constituire a condominiului în condițiile art.5 alin.(2)–(5) și ale art.8. Încheierea actului de constituire a condominiului este obligatorie în scopul modificării informațiilor cu privire la condominiu prevăzute la art.5 alin.(2).

### **Capitolul VIII DISPOZIȚII FINALE**

#### **Articolul 103.** Intrarea în vigoare

(1) Prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii

Moldova, cu excepția:

a) dispozițiilor capitolului VII, care intră în vigoare la 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova;

b) dispozițiilor art.34 alin.(9) și (10), ale art.36 alin.(2)–(7) și (10) și ale art.39 alin.(1)–(3), care intră în vigoare la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și se aplică în mod corespunzător inclusiv adunărilor generale desfășurate după data respectivă chiar dacă au fost convocate înainte de data respectivă. Dispozițiile respective se aplică cu prioritate față de dispozițiile care le contrazic din [Legea condominiului în fondul locativ nr.913/2000](#) și din statutele asociațiilor coproprietarilor în condominiu.

(2) Trimiterile din legislația în vigoare la asociația coproprietarilor în condominiu, la cooperative de construcție a locuințelor ori la asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate se consideră trimiteri la asociații ale proprietarilor din condominiu până la aducerea legislației în concordanță cu prezenta lege.

(3) Dispozițiile prezentei legi privind platforma e-Condominiu intră în vigoare după crearea condițiilor necesare, dar nu mai târziu de doi ani de la data publicării prezentei legi.

(4) Actele legislative, precum și actele normative subordonate legii se aplică în măsura în care nu contravin prevederilor prezentei legi.

(5) Autoritățile statului, în decurs de 4 ani de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asigură aducerea în concordanță cu prezenta lege a tuturor înscrisurilor/documentelor necesare pentru toate asociațiile din unitățile administrativ-teritoriale de care sunt responsabile.

**Articolul 104.** Anumite dispoziții de punere în executare a prezentei legi de către Guvern și autoritățile publice locale

(1) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi:

a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în corespundere cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;

c) va elabora, prin consultarea autorităților administrației publice locale, și va aproba un program de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu, în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de performanță; va identifica sursele de finanțare a acțiunilor programului;

d) va asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu și al căror proprietar este statul;

e) va elabora conceptul Sistemului informațional „Platforma guvernamentală de informare și participare la administrarea condominiilor (e-Condominiu), care va asigura și:

– sistematizarea informației despre starea tehnică a clădirilor care intră în componența condominiilor;

– dezvăluirea de informații proprietarilor din condominiu de către asociația proprietarilor din condominiu și de către gestionar;

– accesarea și plata facturilor și a altor avize de plată adresate proprietarului din condominiu;

– primirea notificărilor (inclusiv care conțin plângeri și petiții) din partea proprietarilor din condominiu adresate asociației proprietarilor din condominiu ori gestionarului;

– exprimarea votului pe cale electronică la adunarea generală;

– accesul public la fișele de sinteză anuale ale asociației;

f) va elabora regulamentul privind repartizarea între proprietarii din condominiu, ținând cont de diferitele situații de fapt în care se află condominiile:

– a unor categorii de cheltuieli ale asociației;

– a plăților pentru unele categorii de servicii intermediare, inclusiv repartizarea diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților;

g) va elabora regulamentul cu privire la modul de funcționare a fondului de reparații și modernizare;

h) va elabora alte regulamente necesare pentru punerea în aplicare și pentru funcționarea



prezentei legi.

(2) Autoritățile administrației publice locale, în limita resurselor financiare disponibile și a competențelor legale, vor lua măsurile necesare punerii în executare a prezentei legi.

(3) Finanțarea lucrărilor în domeniul locativ-comunal din bugetele publice se va aproba pornind de la prevederile prezentei legi, exclusiv pentru contribuțiile la cheltuielile comune ale condominiilor în care există proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, sau prin programe speciale, aprobate pentru reabilitare și reparații ale clădirilor care au fost supuse înregistrării conform legii.

(4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul să contribuie financiar la lucrările de îmbunătățire a clădirilor din condominii (inclusiv în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică), dacă aceste lucrări fac parte din planul de dezvoltare a localității și doar în limitele fondurilor financiare bugetate și disponibile. În acest caz, autoritatea competentă a administrației publice locale elaborează un proiect (sau, după caz, o schiță de proiect) și solicită asociației acceptarea ei prin hotărârea adunării generale.

(5) La aplicarea art.59, până la aprobarea modelului girului de către Ministerul Justiției conform art.59 alin.(3), se va folosi un gir în formă liberă.

### **Articolul 105. Modificarea unor acte normative conexe**

(1) La data intrării în vigoare a prezentei legi, următoarele acte normative se modifică după cum urmează:

I. Capitolul III și anexele nr.4 și 5 din [Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324/1993](#) (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27 iunie 2006), cu modificările ulterioare, se abrogă.

II. [Legea condominiului în fondul locativ nr.913/2000](#) (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr.130–132, art.915), cu modificările ulterioare, se abrogă, cu excepția art.8 și 9.

III. Articolul 11 din [Codul de executare al Republicii Moldova nr.443/2004](#) (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr.214–220, art.704), cu modificările ulterioare, se completează cu litera s) cu următorul cuprins:

„s) procesele-verbale ale adunării generale a asociației proprietarilor din condominiu în condițiile și în măsura prevăzute la art.59 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.”

IV. Articolul 12 din [Legea nr.163/2010](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr.155–158, art.549), cu modificările ulterioare, se completează cu alineatul (2<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„(2<sup>2</sup>) Referințele prezentei legi la proprietar includ și:

a) asociația proprietarilor din condominiu ai cărei membri sunt coproprietari ori superficiari ai terenului/imobilului;

b) superficiarul terenului.”

(2) La data intrării în vigoare a capitolului VII din prezenta lege se abrogă art.8 și 9 din [Legea condominiului în fondul locativ nr.913/2000](#) (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr.130–132, art.915). Cererile depuse conform art.8 și 9 până la data intrării în vigoare a capitolului VII urmează a fi soluționate conform art.8 și 9 și legislației aplicabile cererii.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI Igor GROSU**

**Nr.187. Chișinău, 14 iulie 2022.**