

# Obligațiile proprietarilor din condominii

Conform Legii nr.196/2018

Art.30- (1) Proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.

(3) În condițiile prezentei legi și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

(4) În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum

și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu.

(5) Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

(6) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locator, de obligațiile sale față de asociația de proprietari sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în prezenta lege.

**Art. 31. - (1)** Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

(2) În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile alin. (1), acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

(3) Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor prevăzute la [alin. \(1\)](#) sunt despăgubiți de către asociația de proprietari, din fondul de reparații.

(4) În cazul în care prejudiciul este cauzat de către executantul lucrărilor de intervenție, persoană fizică/juridică, despăgubirea va fi recuperată de la acesta, în condițiile legii.

(5) Lucrările de intervenție la elementele componente ale proprietății comune, efectuate în baza [alin. \(1\)](#), se execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate printr-un acord semnat de către proprietar și asociația de proprietari.

(6) În situația în care, pe parcursul executării lucrărilor de intervenție în baza prevederilor [alin. \(1\)](#), se afectează în orice mod proprietatea individuală, cheltuielile necesare pentru aducerea la starea tehnică inițială a acestora se suportă în condițiile [alin. \(3\)](#) și/sau [\(4\)](#), după caz.

**Art. 32. - (1)** Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural- arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor.

(2) În cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fațadei se face numai în mod unitar pe întreg condominiul, indiferent de numărul asociațiilor de proprietari constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, de către arhitecți cu drept de semnătură și cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice a clădirilor și reabilitarea structural- arhitecturală a anvelopei acestora pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(3) Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari solicită, în scris, autorității administrației publice locale toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară stabilite în cadrul programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

(4) În cazul condominiilor cu mai multe tronsoane sau scări legate structural, lucrările de consolidare sau modernizare, reabilitare termică și structural-arhitecturală se vor realiza în mod unitar pentru întregul ansamblu, cu respectarea întocmai a caracterului arhitectural al condominiului și a caracterului ambiental al ansamblului/zonei de amplasament.

(5) Proprietarii construcțiilor, persoane fizice sau juridice, și asociațiile de proprietari, precum și persoanele juridice care au în administrare construcții încadrate în clasele de risc seismic și/sau afectate de seisme sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor.

**Art. 33. - (1)** Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice.

**(2)** Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinită una din următoarele condiții:

**a)** proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverința se prezintă notarului public de către înstrăinător, în original, cu semnătura olografă a administratorului asociației de proprietari și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu ștampila asociației de proprietari. Prin excepție, semnătura oricărui dintre aceștia este suficientă, caz în care în cuprinsul adeverinței se va menționa motivul lipsei celei de-a doua semnături. În situația în care condominiul nu are constituită asociație de proprietari sau, deși constituită, aceasta nu are președinte și administrator în funcție sau plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreată de proprietarii condominiului, înstrăinătorul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect, declarație care va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare, și va prezenta notarului public copia ultimei facturi împreună cu dovada

achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și/sau cuantumul debitelor acestora de la acea dată. Factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni;

**b)** în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de înstrăinare dacă dobânditorul acceptă expres că va prelua în întregime toate debitele înstrăinătorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice.

**(3)** Dispozițiile alin. (2) se aplică în mod corespunzător și la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act de înstrăinare, prin care se înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință dintr-un condominiu.

**(4)** Actele de înstrăinare autentificate de notarul public cu nerespectarea prevederilor alin. (2) sunt anulabile.

**(5)** La înstrăinarea proprietății, proprietarul este obligat să transmită către dobânditor orice documente pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, inclusiv certificatul de performanță energetică aferent acesteia, întocmit în condițiile legii. În actul de înstrăinare părțile vor declara în mod corespunzător despre îndeplinirea acestor obligații.

**(6)** La încheierea actului autentic sau, după caz, la pronunțarea hotărârii judecătorești ori a încheierii actului de adjudecare, notarul public sau, după caz, instanța de judecată ori executorul judecătoresc va menționa în act că noului

proprietar îi revine obligația să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, și datele de contact ale proprietarului.

(7) În cazul închirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitație, precum și în cazul unor contracte de comodat pentru spațiile din condominiu, obligația de plată a cotelor de întreținere revine proprietarului, acesta recuperând de la beneficiarii dreptului de folosință a spațiilor respective contravaloarea acestora, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere/constituire/comodat.

(8) La solicitarea oricărui proprietar, președintele și/sau administratorul sunt/este obligați/obligat să elibereze adeverința prevăzută la alin. (2) lit. a) care să dovedească achitarea la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari sau existența unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice, după caz, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării acesteia.

(9) Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitelor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciară a locuințelor sau spațiilor cu altă destinație.

**(10)** Notarea în cartea funciară a debitelor prevăzute la alin. (9) este scutită de plata taxei de timbru