



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

L E G E

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Capitolul I Dispoziții generale, definiții

Art.1. - (1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:

a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;

b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

...

...

Capitolul I Dispoziții generale, definiții

Art.2. – ...

(p) *părți comune* - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia, care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

Capitolul III Drepturile și obligațiile proprietarilor

Art.38. - (1) Fiecare proprietar din condominiu poate folosi, în condițiile acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

(2) Părțile comune pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice de drept public și/sau privat, numai ca urmare a hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, semnat de președinte în numele asociației și avizat de cenzor/comisia de cenzori.

Capitolul IV Încetarea destinației folosinței comune pentru părțile comune din condominiu

Art.43. - (1) Părțile comune pot fi atribuite proprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți proprietari.

(2) Hotărârea de atribuire în folosință exclusivă se adoptă cu acordul tuturor proprietarilor din condominiu, și al cotelor-părți indivize.

(3) Atribuirea în folosință exclusivă se face în baza unui contract

încheiat între asociația de proprietari și proprietarul căruia i se atribuie în folosință exclusivă partea de proprietate comună.

(4) Contractul prevăzut la alin.(3) se încheie pe o perioadă de maximum 12 luni și poate fi reînnoit numai cu acordul ambelor părți și cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(5) Veniturile obținute din atribuirea părților comune în folosință exclusivă respectă prevederile art. 70 din prezenta lege.

Capitolul V

Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Art.55. - (1) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

a) ...

f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale;

CAPITOLUL VII

Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari

Art.70. - (1) Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, inclusiv veniturile din dobânzi bancare, aparțin asociației de proprietari.

(2) Veniturile prevăzute la alin.(1) alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor.

...

...

Art.109. - Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.110. - La data intrării în vigoare a prezentei legi, se abrogă Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Guvernului nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.43 din 18 ianuarie 2008, precum și orice alte prevederi contrare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

**p. PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

**PREȘEDINTELE
SENATULUI**

FLORIN IORDACHE

CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU