



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.

...

Art.2. - În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) ...

k) *cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari* – suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;

Capitolul VII

Veniturile și cheltuielile asociației de proprietari

Art.78. - (1) Administratorul este obligat să notifice, în scris, proprietarul care are plăți restante la cheltuielile comune ale imobilului, asupra datoriilor, și să înștiințeze președintele și comitetul executiv al asociației de proprietari despre restanțe.

(2) Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.

(3) Actiunea asociației de proprietari este scutită de taxa de timbru, atât în primă instanță cât și în cazul exercitării de către aceasta a căilor de atac, ordinare sau extraordinare.

(4) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar din condominiu, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Legea nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările ulterioare.

Art.79. - Autoritățile administrației publice locale au drept de preempțiune la preț egal asupra locuințelor aflate în procedura de executare silită pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contribuție la cheltuielile asociației, cu respectarea normelor de procedură civilă în vigoare. Aceste locuințe vor fi folosite ulterior numai ca locuințe sociale, proprietarii executați silit având prioritate la repartizarea acestora, numai dacă îndeplinesc condițiile de acces la locuințele sociale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.80. - (1) Asociația de proprietari are ipotecă legală asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) De asemenea, pentru aceleași creanțe, asociația de proprietari beneficiază de un privilegiu general mobiliar asupra bunurilor mobile situate în apartamentele și celelalte spații proprietăți individuale amplasate în condominiul respectiv. Privilegiul vizează doar bunurile mobile situate în imobilul cu privire la care există sumele datorate.

(3) Ipoteca imobiliară legală se înscrie în cartea funciară la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță, numai după împlinirea termenelor prevăzute la art.78 alin.(2). Ipoteca imobiliară legală se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

(4) Președintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar.

(5) Pentru nerespectarea termenului prevăzut la alin.(4), președintele asociației de proprietari răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse proprietarului.

(6) Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipotecă imobiliară legală și privilegiul general mobiliar prevăzute la alin.(1) și (2) sunt scutite de tarif sau taxă de timbru.

...

...

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