

GHID · PENTRU PROPRIETARI

Ghidul proprietarului

Cum funcționează asociația de proprietari: drepturi, obligații, organele asociației, fondurile și lista de plată — pe scurt și pe înțelesul tuturor.

Ghidul rezumă Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în forma consolidată la 19 decembrie 2025. Fiecare regulă are trimiterea la articolul din lege. Ghidul informează; nu înlocuiește textul legii, statutul asociației sau hotărârile adunării generale.

PE SCURT

10 zile	pentru a contesta în scris calculul cotei, de la afișarea listei de plată (art. 28 alin. (3))
30 de zile	termenul maxim de plată a listei, de la afișarea ei (art. 77 alin. (2))
0,2% pe zi	plafonul penalităților, aplicate numai după 30 de zile de la scadență (art. 77 alin. (1))
10 zile	pentru a anunța în scris schimbarea numărului de persoane din apartament (art. 30 alin. (2))
4 ani	durata maximă a mandatelor din conducerea asociației; mandatele pot fi reînnoite (art. 46 alin. (1))

CUPRINS

01 Asociația și proprietarii

06 Lista de plată

02 Drepturile proprietarului

07 Penalitățile și restanțele

03 Obligațiile proprietarului

08 Ce face administratorul

04 Organele asociației

09 Când vindeți apartamentul

05 Fondurile asociației

10 Unde vă puteți adresa

01 Asociația și proprietarii

- Asociația de proprietari este forma de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, pentru administrarea, întreținerea, repararea și modernizarea proprietății comune. (art. 2 lit. d))
- Condominiul este imobilul cu cel puțin 3 proprietăți individuale și cote-părți indivize din proprietatea comună. (art. 2 lit. h))
- Cota-parte indiviză se calculează ca raport între suprafața utilă a apartamentului și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților din condominiu. (art. 2 lit. l))
- Părțile comune sunt, între altele, terenul, fundația, scările și casa scării, holurile, subsolul, acoperișul, fațadele, liftul și instalațiile de la bransament până la punctul de distribuție către apartamente. (art. 35 alin. (1))

- Cine nu a fost la adunarea de constituire sau a cumpărat ulterior se înscrie în asociație la cerere scrisă, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Vezi formularul 01. (art. 17 alin. (7))

02 Drepturile proprietarului

- Să participe și să voteze la adunarea generală, să candideze și să fie ales în conducerea asociației. (art. 27)
- Să fie informat despre activitatea asociației și să primească, la cerere scrisă, copii după orice document, suportând costul multiplicării. Vezi formularul 12. (art. 28 alin. (1))
- Să găsească documentele afișate la avizierul asociației, amplasat la loc vizibil. (art. 28 alin. (2))
- Să primească explicații despre calculul cotei de contribuție și să o conteste în scris în 10 zile de la afișarea listei; președintele răspunde în scris în 10 zile. Vezi formularul 05. (art. 28 alin. (3))
- Dacă nu primește acces la documente, să notifice comitetul executiv și cenzorul, apoi compartimentul de specialitate al primăriei. (art. 28 alin. (4))
- Să sesizeze cenzorul sau primăria ori să ceară în instanță anularea unei hotărâri contrare legii sau care îi prejudiciază interesele. (art. 29 alin. (2), art. 52)
- Să contracteze, pe cheltuiala sa, o expertiză tehnică sau o expertiză contabilă a cheltuielilor asociației. (art. 81)

03 Obligațiile proprietarului

- Să anunțe președintele, în scris, în 10 zile, orice schimbare a numărului de persoane: nașteri, căsătorii, decese, persoane luate în spațiu, chiriași sau comodatari. Vezi formularul 02. (art. 30 alin. (1)–(2))
- Să întrețină pe cheltuiala sa apartamentul și instalațiile din el (sanitare, de încălzire, de gaz, electrice), fără să-i prejudicieze pe ceilalți, și să repare stricăciunile pe care le produce. (art. 30 alin. (3)–(5))
- Să permită accesul în apartament, la un preaviz scris motivat de 5 zile al comitetului executiv (24 de ore în urgențe), când o parte comună poate fi verificată sau reparată numai de acolo. (art. 31 alin. (1))
- Să plătească cota de contribuție. Nimeni nu este scutit pentru că renunță la folosirea unei părți comune; prin hotărârea adunării generale pot fi scutiți de energia electrică pentru lift cei de la subsol, demisol, parter, mezanin și etajul 1 fără mezanin. (art. 75 alin. (4)–(5))
- Dacă închiriază sau împrumută apartamentul, rămâne obligat față de asociație: plata cotelor îi revine lui, iar el le recuperează de la chiriaș potrivit contractului. (art. 30 alin. (6), art. 33 alin. (7))
- Să respecte regulamentul condominiului și să-i informeze despre el pe chiriași. (art. 22 alin. (5))

04 Organele asociației

Asociația are patru organe: adunarea generală, comitetul executiv, președintele și cenzorul sau comisia de cenzori (art. 45). Mandatele durează cel mult 4 ani și pot fi reînnoite (art. 46 alin. (1)).

Adunarea generală

- Este alcătuită din toți proprietarii membri și se întrunește cel puțin o dată pe an, în primul trimestru. (art. 47 alin. (1)–(2))
- O convoacă președintele sau comitetul executiv ori cel puțin 20% din membri, prin afișare la avizier și pe tabel nominal convocator, cu cel puțin 10 zile înainte (3 zile pentru adunările extraordinare sau reconvocate). Vezi formularul 09. (art. 47 alin. (3)–(4))

- Hotărăște dacă sunt prezenți majoritatea membrilor; altfel se reconvoacă în cel mult 15 zile și hotărăște majoritatea celor prezenți. (art. 48 alin. (1)–(3))
- Fiecare unitate are un vot; la fondurile pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul cântărește după cota-parte indiviză. Un membru poate reprezenta cel mult un absent, cu împuternicire scrisă. Vezi formularul 08. (art. 49 alin. (3))
- Alege și revocă conducerea, adoptă statutul, regulamentul și bugetul, hotărăște lucrările, tranșele de plată și sistemul de penalizări. (art. 53)
- Hotărârile se afișează la avizier și sunt obligatorii de la afișare, inclusiv pentru cei care au lipsit; procesul-verbal se afișează în 7 zile. Vezi formularul 10. (art. 48 alin. (4), art. 49 alin. (7))

Comitetul executiv

- Președintele și un număr par de membri, cel mult cinci persoane în total. (art. 54 alin. (2))
- Duce la îndeplinire hotărârile, întocmește proiectul de buget, supraveghează încasările și plățile și urmărește recuperarea creanțelor; se întrunește cel puțin o dată pe lună. (art. 55 alin. (1), (3))
- În condominiile cu cel mult 10 unități, dacă adunarea generală hotărăște, președintele poate fi și administrator și preia atribuțiile comitetului. (art. 46 alin. (4), art. 54 alin. (4))

Președintele

- Este ales cu votul a jumătate plus unu din proprietarii prezenți; reprezintă asociația și semnează documentele ei. (art. 56 alin. (1), art. 57 lit. a)–b))
- Răspunde în scris la sesizări în cel mult 10 zile, afișează hotărârile în cel mult 7 zile, ține cartea de imobil și cartea tehnică a construcției. (art. 57 lit. e), i), j), n))

Cenzorul sau comisia de cenzori

- Urmărește aplicarea legii de către conducere, verifică lunar execuția bugetului și prezintă cel puțin o dată pe an un raport adunării generale. (art. 59 alin. (1), art. 61)
- Funcția nu se cumulează cu cea de președinte sau de membru în comitetul executiv; nici administratorul nu poate fi membru al comitetului. (art. 46 alin. (5), art. 55 alin. (5))

05 Fondurile asociației

- Fondul de rulment asigură plățile curente și acoperă cheltuielile pe o lună, calculate după luna cu cele mai mari cheltuieli din anul anterior, majorate cu inflația. Se plătește anticipat, se reîntregește lunar prin lista de plată și are chitanță separată. (art. 72 alin. (1)–(4))
- La vânzare, fondul de rulment se restituie, dacă actul nu prevede altfel. Vezi formularul 06. (art. 72 alin. (5))
- Fondul de reparații este obligatoriu și se aprobă anual; se plătește în avans, în tranșe lunare egale, pe lista de plată, cu chitanță separată, și se folosește doar pentru consolidare, reabilitare termică și repararea sau îmbunătățirea proprietății comune. (art. 71 alin. (2), (4))
- Veniturile din exploatarea părților comune, inclusiv dobânzile bancare, merg numai în fondul de reparații. (art. 70)
- Adunarea generală poate aproba și alte fonduri speciale, cu evidență și chitanță separate. (art. 73)
- Asociația are un singur cont bancar; datele lui se afișează la avizier odată cu lista de plată. (art. 20)

06 Lista de plată

- Administratorul calculează lista lunară, o supune verificării cenzorului și aprobării comitetului executiv și o afișează la avizier în cel mult 5 zile de la primirea ultimei facturi. (art. 66 alin. (1) lit. m))
- Cheltuielile se repartizează după numărul de persoane, consumurile individuale, cota-parte indiviză, beneficiari, consumatori tehnici și cheltuieli de altă natură. (art. 75 alin. (2))
- Apa și celelalte consumuri individuale se repartizează după indexul contoarelor sau al repartitoarelor. Vezi formularul 04. (art. 83)
- Dacă adunarea generală hotărăște, se poate cere în scris scutirea de la cheltuielile pe persoană pentru absențe de cel puțin 15 zile pe lună. Vezi formularul 03. (art. 82 alin. (5))
- Termenul de plată este de cel mult 30 de zile calendaristice de la afișarea listei. (art. 77 alin. (2))

07 Penalitățile și restanțele

- Sistemul de penalități îl hotărăște adunarea generală, la propunerea comitetului executiv. (art. 53 lit. j), art. 55 alin. (1) lit. q))
- Penalitățile sunt de cel mult 0,2% pe zi, se aplică numai după 30 de zile de la scadență, iar totalul lor nu poate depăși suma restantă. (art. 77 alin. (1))
- Banii din penalități intră în fondul de penalități și se folosesc pentru penalitățile impuse asociației de terți și pentru reparații, reabilitare termică sau consolidare. (art. 77 alin. (3))
- Administratorul anunță în scris proprietarul restant și informează președintele și comitetul. (art. 78 alin. (1))
- După 60 de zile de la scadență (90 de zile de la afișarea listei), asociația poate acționa în instanță, fără taxă de timbru; are ipotecă legală asupra apartamentului pentru aceste sume. (art. 78 alin. (2)–(3), art. 80 alin. (1))

08 Ce face administratorul

- Poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau persoană juridică specializată; activitatea cuprinde administrarea tehnică și întreținerea părților comune, contabilitatea și casieria. (art. 64 alin. (1)–(2))
- Îl desemnează comitetul executiv, prin președinte, cu mandat de la adunarea generală; decizia se comunică tuturor proprietarilor. (art. 63 alin. (3))
- Are nevoie de atestat (valabil 4 ani) și de cazier judiciar; atestatul se afișează la avizier. (art. 64 alin. (5), (8), (10))
- Administrează imobilul și propune lucrări, ține contabilitatea în partidă simplă și casieria, gestionează separat fondurile fiecărei asociații, propune bugetul și afișează lunar lista de venituri și cheltuieli. (art. 66 alin. (1))
- Nu folosește fondurile asociației fără hotărârea scrisă a adunării generale sau decizia comitetului; depune în cont în 24 de ore sumele primite; în casierie poate ține numerar doar pentru cheltuieli neprevăzute, cu acordul adunării, în limita a 1.000 lei pe lună. (art. 66 alin. (2), art. 67 alin. (2), (5))
- Pentru lucrări, supune comitetului executiv oferte ale operatorilor economici. (art. 67 alin. (1))
- La schimbare, predă totul noului administrator în 5 zile, pe proces-verbal vizat de președinte și cenzor. Vezi formularul 11. (art. 69 alin. (1))

09 Când vindeți apartamentul

- Notarul autentifică vânzarea pe baza adeverinței asociației privind plata la zi a cotelor sau suma datorată; adeverința are număr de înregistrare și este valabilă 30 de zile calendaristice. (art. 33 alin. (2) lit. a))
- Dacă există datorii, actul se poate autentifica și când cumpărătorul acceptă expres să le preia. (art. 33 alin. (2) lit. b))
- Adeverința se eliberează în 3 zile lucrătoare de la cerere. Vezi formularul 07. (art. 33 alin. (8))
- Noul proprietar comunică președintelui, în 10 zile lucrătoare, datele pentru calculul cotelor și datele de contact. (art. 33 alin. (6))
- Fondul de rulment se restituie, dacă actul nu prevede altfel. Vezi formularul 06. (art. 72 alin. (5))

10 Unde vă puteți adresa

- Întâi președintelui, în scris; răspunsul vine în cel mult 10 zile. (art. 57 lit. e))
- Apoi comitetului executiv și cenzorului. (art. 28 alin. (4), art. 29 alin. (2))
- Compartimentului de specialitate din primărie, care îndrumă asociațiile și poate controla activitatea lor financiar-contabilă, din oficiu sau la cererea membrilor. (art. 10 alin. (1), (4))
- Instanței, pentru anularea unei hotărâri contrare legii sau pentru repararea pagubei. (art. 29, art. 52)

Textul oficial al legii: Portalul legislativ al Ministerului Justiției, legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/203233 (forma consolidată). Ghidul a fost scris de M & V PAR STYLE S.R.L. ca informare generală; pentru situații concrete se aplică textul legii, statutul asociației și hotărârile adunării generale.