

Legislația asociațiilor de proprietari

Legislația asociațiilor de proprietari

**Ediția a 4-a,
rev.**

Universul Juridic
București
-2024-

LEGEA NR. 196/2018 PRIVIND ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI ȘI ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR¹⁾

L. nr. 196/2018

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 condominiile 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 condominiile.

Secțiunea 1

Definiții

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

- a) *acord de asociere* – actul care consfințește decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu de a se asocia în condițiile prezentei legi;
- b) *ansamblu rezidențial* – imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;
- c) *asociație de chiriași* – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;
- d) *asociație de proprietari* – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;
- e) *atestat* – actul care dovedește calitatea de administrator de condominiile, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. f), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și

¹⁾ M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018; cu ultim. modif. aduse prin **L. nr. 294/2020** priv. aprob. O.U.G. nr. 21/2019 pt. prorog. termenului prevăz. la art. 106 L. nr. 196/2018 (M. Of. nr. 1266 din 21 decembrie 2020). [N.N. În vederea condensării informațiilor cuprinse în note, întrebunțăm varii abrevieri și formulări simplificate oficiale sau uzuale.]

controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;

f) *certificat de calificare profesională* – actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;

g) *cheltuieli ale asociației de proprietari* – totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

h) *condominiu* – imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

i) *contract de administrare* – acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

j) *convenție individuală de facturare* – act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;

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;

l) *cotă-parte indiviză* – cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;

m) *locatar* – persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, dobândește de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință a unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

n) *locator* – persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

● **DISPOZIȚII CONEXE. O.U.G. nr. 97/2005 priv. evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, rep. (M. Of. nr. 719 din 12 octombrie 2011; cu modif. ult.):**
„Art. 36. Persoana care găzduiește o altă persoană care nu are înscrisă în actul de identitate adresa la care locuiește efectiv după trecerea termenului prevăz. la art. 31 alin. (1)[15 zile] are obligația de a se prezenta împreună cu aceasta la serviciul public comunitar de evidență a persoanelor de la locul unde este situat imobilul, în vederea exprimării consimțământului de

primire în spațiu, făcând excepție persoanele prevăz. la art. 32 alin. (2) lit. a)]persoana care locuiește la o altă adresă decât cea de domiciliu, în interesul serviciului sau în scop turistic]. **Art. 43.** Constituie contravenții și se sancționează (...) c) nerespectarea (...) art. 36, cu amendă de la 75 lei la 150 lei. **Art. 44.** Constatarea contravențiilor prevăz. la art. 43 lit. (...) c) și aplic. sancțiunii contravenționale se fac de către persoane împuternicite din cadrul serviciilor publice comunitare de evidență a persoanelor și de către polițiști. **Art. 45.** Contravențiilor prevăz. în prezenta O.U.G. le sunt aplicabile disp. O.G. nr. 2/2001 priv. regimul juridic al contravențiilor (...)."

o) *membrii asociației de proprietari* – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;

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;

q) *părți comune aferente tronsoanelor sau scărilor care nu pot fi delimitate* – cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

r) *proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial* – persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

s) *proprietar din condominiu/proprietar* – persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

t) *proprietate individuală* – locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

u) *regulament al condominiului* – document de ordine interioară al asociației de proprietari care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu;

v) *statut* – act cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;

w) *unitate de proprietate imobiliară* – proprietatea individuală, definită conform lit. t), care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Secțiunea a 2-a **Dispoziții generale**

Art. 3. (1) În scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul condominiilor, se constituie asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.

(2) Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept și pentru reprezentarea la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot asocia în federații,

uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari din municipii, orașe sau județe, respectiv la nivel național, în condițiile prevăzute de lege.

(3) În sensul art. 2 lit. h), constituie condominiu:

a) clădiri cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune;

b) clădiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comună;

c) un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Art. 4. (1) În condominii, unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca entități individuale.

(2) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului, decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.

(3) Părțile comune din condominii și drepturile aferente acestora pot face obiectul unei acțiuni de partaj numai atunci când aceste părți încetează a mai fi destinate folosinței comune, în condițiile legii.

(4) În aplicarea prevederilor prezentei legi, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de proprietate imobiliară se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 5. În cazul modificării suprafeței utile a unei proprietăți individuale, toate cotele-părți indivize din condominiu se modifică proporțional.

Art. 6. (1) În vederea înscrierii condominiului se aplică prevederile art. 26[(1) Pentru imobilul cu construcție condominiu, din care unele părți sunt comune indivize, iar restul sunt individuale, se întocmește o carte funciară a terenului, o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate fi reprezentată din apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință; prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună. (2) Dreptul de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta. (7) Imobilul, respectiv partea din imobil rezultat/ă din înstrăinare se va înscrie în cartea funciară urmând procedura cadastral-juridică reglem. la alin. (1). (8) Operațiunea de împărțire a unei construcții – condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii] din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Înscrierea condominiului se face de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară în circumscripția căruia se situează acesta, la solicitarea oricărui proprietar din condominiu sau a asociației de proprietari.

(3) Condominiile se identifică prin adresă poștală și, acolo unde există, prin număr cadastral și număr de carte funciară.

• **DISPOZIȚII CONEXE.** *Reg. de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară [ODGANCP I nr. 600/2023 (M. Of. nr. 125 și 125bis din 14 februarie 2023; cu modif. ult.)]:*

„**Art. 150.** În sensul prezentei proceduri, supraetajarea reprezintă crearea și înscrierea unor noi unități individuale, prin extinderea condominiului pe verticală, cu recalcularea cotelor din părțile comune. **Art. 151.** Etapele priv. înscrierea supraetajării în evidențele de cadastru și carte funciară sunt: 1. reapartamentarea: a) recepția documentației cadastrale de reapartamentare în vederea scoaterii din părțile de uz comun a terasei, prin care se formează o nouă unitate individuală și se recalculează cotele din părțile comune, întocmită în baza hot. adunării generale a asociației de proprietari în condițiile art. 658 alin. (1) Codul civil [NCC]; b) încheierea actului autentic prin care coproprietarii își exprimă acordul pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu; c) înscrierea în cartea funciară a operațiunii de reapartamentare, în baza documentației cadastrale și a înscrisului autentic de la lit. b), înscrierea supraetajării în baza certificatului de atestare a extinderii construcției. 2. subapartamentarea unității individuale rezultate în urma supraetajării: a) recepția documentației de subapartamentare; b) încheierea actului autentic de subapartamentare; c) înscrierea actului de subapartamentare”.

Art. 7. În cazul unităților de proprietate imobiliară cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate sunt reglementate potrivit dreptului comun.

Art. 8. Unitățile deținătoare ale cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de asociația de proprietari solicitantă. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

● **DISPOZIȚII CONEXE. L. nr. 10/1995** priv. calitatea în construcții, rep. (M. Of. nr. 765 din 30 septembrie 2016; cu modif. ult.): „**Art. 17.** (2) Cartea tehnică a construcției cuprinde documentația priv. proiectarea, documentația privind execuția, documentația priv. recepția și documentația priv. urmărirea comportării în exploatare și intervenții asupra construcției, se întocmește prin grija investitorului și se predă proprietarului construcției, astfel: documentația priv. proiectarea și documentația priv. execuția, la recepția la terminarea lucrărilor, iar documentația priv. recepția, precum și documentația priv. urmărirea comportării în exploatare și intervenții asupra construcției la recepția finală a lucrărilor de construcții. (3) Proprietarii construcțiilor au obligația să păstreze și să completeze la zi documentația tehnică priv. Urmărirea comportării în exploatare și intervenții asupra acestora. Prev. din cartea tehnică a construcției ref. exploatare sunt obligatorii pentru proprietar, administrator și utilizator. În cazul asociației de proprietari, cartea tehnică a construcției se păstrează și se completează la zi de către administrator. La înstrăinarea construcției, cartea tehnică se predă noului proprietar”.

Reg. priv. recepția construcțiilor [H.G. nr. 273/1994 (M. Of. nr. 193 din 28 iulie 1994; cu modif. ult.)]:

Anexa nr. 6

CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Centralizatorul pieselor cuprinse în cartea tehnică a construcției

1. Fișa de date sintetice.
 2. Capitolul A^{*)}: Documentația privind proiectarea
 3. Capitolul B^{*)}: Documentația privind execuția
 4. Capitolul C^{*)}: Documentația privind recepția
 5. Capitolul D^{*)}: Documentația privind exploatarea, repararea, întreținerea, urmărirea comportării în timp și postutilizarea construcției
 6. Jurnalul evenimentelor
- Capitolul A^{*)}** Documentația privind proiectarea, respectiv proiectul real executat
- ...

Capitolul B*) Documentația privind execuția

...

Capitolul C*) Documentația privind recepția

...

Capitolul D*) Documentația privind exploatarea, întreținerea, repararea și urmărirea comportării în timp și postutilizarea construcției

...)

*) Se vor include pe capitole borderourile generale ale dosarelor documentației de bază și copiile borderourilor cu cuprinsul fiecărui dosar în parte.

FIȘA DE DATE SINTETICE

1. Obiectul de construcție

Denumire: ...

Localizare: ...

2. Investitorul

Denumire: ...

Adresa: ...

3. Delegații investitorului cu sarcini de verificare a calității construcției

Numele și prenumele: ...

Funcția: ...

Atribuția: ...

4. Proiectantul lucrării

a) Unitate proiectant general

Denumire: ...

Adresa: ...

Unitate subproiectant

Denumire: ...

Adresa: ...

b) Șef de proiect

Numele și prenumele: ...

c) Proiectanți de specialitate

Specialitatea: ...

Numele și prenumele: ...

Unitatea de care aparține

Denumire: ...

Adresa: ...

5. Verificatori de proiecte atestați, pe specialități

Numele și prenumele: ...

Certificat de atestare seria ... nr. ...

6. Executantul construcției

a) Antreprenor

Antreprenor general

Denumire: ...

Adresa: ...

Subantreprenor de specialitate

Specialitatea: ...

Denumire: ...

Adresa: ...

b) Șef de șantier

Numele și prenumele: ...

c) Șef punct de lucru

Numele și prenumele: ...

7. Modificări intervenite în datele de la pct. 1-6:

Se va scrie modificarea și data la care se efectuează aceasta.

8. Experții tehnici atestați care au verificat calitatea și comportarea construcției

Numele și prenumele: ...

Certificat de atestare seria ... nr. ...

9. Comisia de recepție la terminarea lucrărilor

Numele și prenumele: ...

Calitatea: ...

Unitatea de care aparțin: ...

10. Comisia de recepție finală

Numele și prenumele: ...

Unitatea de care aparțin: ...

11. Data începerii execuției: ...

12. Data admiterii recepției la terminarea lucrărilor: ...

13. Data admiterii recepției finale: ...

14. Gradul de seismicitate luat în calcul la proiectarea construcției: ...

15. Alte date ...

NORME DE ÎNTOCMIRE a cărții tehnice a construcției

Capitolul I

Dispoziții generale

1. Cartea tehnică a construcției se compune din ansamblul de documente referitoare la proiectarea, execuția, recepția, exploatarea, întreținerea, repararea și urmărirea în timp a construcției.

2. Cartea tehnică se definitivează înainte de recepția finală.

3. Cartea tehnică, după întocmire, se completează și se păstrează pentru fiecare obiect de construcții de către investitor sau, după caz, de către proprietar.

4. Cartea tehnică a construcției se întocmește de către investitor pentru toate obiectele de construcții definitive, supuse regimului de autorizare a construcțiilor, indiferent de natura fondurilor din care sunt finanțate sau de natura proprietății asupra lor.

Capitolul II

Cuprinsul cărții tehnice a construcției

5. Cartea tehnică a construcției conține documentația de bază și centralizatorul cu părțile sale componente.

6. Documentația de bază va cuprinde următoarele capitole:

– capitolul A: Documentația privind proiectarea;

– capitolul B: Documentația privind execuția;

– capitolul C: Documentația privind recepția;

– capitolul D: Documentația privind exploatarea, întreținerea, repararea, urmărirea comportării în timp și postutilizarea construcției.

7. Documentația privind proiectarea (capitolul A) va cuprinde:

a) acte referitoare la tema de proiectare, amplasarea construcției și avize de specialitate care au stat la baza întocmirii proiectului;

b) autorizația de construire;

c) documentația tehnică ce se referă la construcția respectivă (caracteristici, detalii de execuție pentru elementele structurii de rezistență, precum și pentru celelalte părți de construcție care asigură funcționalitatea și siguranța în exploatare, precum și schemele de instalații efectiv realizate, cu toate modificările aduse de proiectant, executant sau proprietar pe parcursul execuției construcției, însoțite de verificatori de proiecte și/sau experți tehnici, după caz);

d) breviarele de calcul pe specialități (acțiuni, ipoteze de calcul, rezultatele calculelor de dimensionare și verificare etc.);

e) indicarea distinctă a diferențelor față de detaliile de execuție inițiale, cu precizarea cauzelor care au condus la aceste diferențe;

f) caietele de sarcini privind execuția lucrărilor;

g) copii.

8. Documentația tehnică privind execuția (capitolul B) va cuprinde:

a) procesul-verbal de predare a amplasamentului și reperului de nivelment general;

b) înregistrările de calitate cu caracter permanent efectuate pe parcursul execuției lucrărilor, precum și celelalte documentații întocmite conform reglementărilor tehnice, prin care se atestă calitatea lucrărilor (rezultatul încercărilor efectuate, agrementele tehnice, certificatele de conformitate și de performanță ale produselor puse în operă, condica de betoane, registrul proceselor-verbale de lucrări ascunse, actele de control încheiate de către organele de control, registrul unic de comunicări și dispoziții de șantier, procesele-verbale de probe specifice și speciale etc.);

c) procesele-verbale de recepție a terenului de fundare, a fundațiilor și structurii de rezistență, procesele-verbale, de admitere a fazelor determinante;

d) procesele-verbale privind montarea instalațiilor de măsurare prevăzute prin proiectul de urmărire specială a construcțiilor, dacă este cazul, precum și consemnarea citirilor inițiale de la care încep măsurătorile;

e) expertize tehnice, verificări în teren sau cercetări suplimentare efectuate în afara celor prevăzute de reglementările tehnice sau caietele de sarcini, rezultate ca necesare, ca urmare a unor accidente tehnice produse în cursul execuției sau ca urmare a unor greșeli de execuție;

f) caietele de atașament, jurnalul principalelor evenimente (inundații, cutremure, temperaturi excesive etc.), procese-verbale de constatare privind stadiul realizării construcției.

9. Documentația tehnică privind recepția (capitolul C) va cuprinde:

a) procesele-verbale de recepție (la terminarea lucrărilor și finală), precum și alte acte anexate acestora – pe care comisia de recepție finală le consideră necesare a fi păstrate în cartea tehnică a construcției;

b) alte acte încheiate ca urmare a cererii comisiilor de recepție, prin care se prevăd verificări sau cercetări suplimentare, cu indicarea rezultatelor obținute și a modului de rezolvare.

10. Documentația privind exploatarea, întreținerea, repararea, urmărirea comportării în timp și postutilizarea construcției (capitolul D) va cuprinde:

a) prevederile scrise ale proiectantului privind urmărirea comportării construcției, instrucțiunile de exploatare și întreținere și lista prescripțiilor de bază care trebuie respectate pe timpul exploatării construcției, documentația de interpretare a urmării comportării construcției în timpul execuției și al exploatării;

b) proiectele în baza cărora s-au efectuat, după recepția finală a lucrărilor, modificări ale construcției față de proiectul inițial efectiv realizat;

c) actele de constatare a unor deficiențe apărute după recepția executării lucrărilor și măsurile de intervenție luate (procese-verbale de remediere a defectelor);

d) proiectul de urmărire specială a construcției (încercare prin încărcare, urmărire în timp), dacă este cazul;

e) procesul-verbal de predare-primire a instalațiilor de măsurare prevăzute prin proiectul de urmărire specială a construcției încheiat între executant și beneficiar, dacă este cazul;

f) referatul cu concluziile anuale și finale asupra rezultatelor urmăririi speciale, dacă este cazul;

g) procesele-verbale de predare-primire a construcției în cazul schimbării proprietarului;

h) jurnalul evenimentelor, întocmit conform modelului de formulare cuprins în anexa care face parte integrantă din prezentele norme.

Acolo unde este posibil, documentele cuprinse în cartea tehnică a construcției vor putea fi stocate pe suporturi informaționale.

11. Pentru obiectele de construcție clădiri de locuit până la două niveluri și anexe gospodărești, precum și pentru cele de mică importanță cum ar fi garduri, cabine poartă etc., cartea tehnică a construcției se rezumă la autorizația de construire, procesele-verbale de recepție la terminarea lucrărilor și procesul-verbal de recepție finală la expirarea perioadei de garanție, precum și alte evenimente deosebite în viața construcției.

12. Actele ce formează documentația de bază a cărții tehnice a construcției vor fi îndosariate pe capitolele respective, în ordinea enumerării din prezentele norme, în dosare cu file numerotate, prevăzute cu borderou și parafate pe măsura încheierii lor; fiecare dosar va purta un indicativ format din litera corespunzătoare capitolului (A, B, C, D) și din numărul de ordine, în cifre arabe, al dosarului.

13. Centralizatorul cărții tehnice a construcției va cuprinde fișa statistică pe obiect, borderoul general al dosarelor documentației de bază și copiile borderourilor cu cuprinsul fiecărui dosar în parte.

Capitolul III

Modul de întocmire, folosire și păstrare a cărții tehnice a construcției

14. Cartea tehnică a construcției se întocmește într-un singur exemplar, ținând seama și de prevederile pct. 19.

15. Pentru construcțiile noi, pentru care la data intrării în vigoare a prezentelor norme nu a avut loc recepția finală a obiectelor executate, cartea tehnică a construcției se întocmește de către investitor, împreună cu proiectantul, astfel:

a) proiectantul obiectului de construcție întocmește și predă investitorului, pe măsura elaborării și cel mai târziu până la data recepției finale a lucrărilor, documentația prevăzută la pct. 7 și 10;

b) comisiile de recepție la terminarea lucrărilor de construcții și de recepție finală a obiectivului predau investitorului documentația prevăzută la pct. 8, imediat după întocmirea ei;

c) investitorul obiectivului primește toate actele ce cad în sarcina proiectantului și a comisiilor de recepție, le completează cu actele ce cad în sarcina sa (cele prevăzute la pct. 8), le îndosariază conform prevederilor pct. 12 și întocmește centralizatorul prevăzut la pct. 13;

d) după recepția finală a obiectului de construcție, proprietarul reține un exemplar complet;

e) proprietarul sau utilizatorul completează cartea tehnică a construcției cu documentația prevăzută la pct. 10 lit. h).

16. Pentru toate construcțiile la care este întocmită cartea tehnică, aceasta se va completa în decurs de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentelor norme de către proprietar sau utilizator, cu aspectele apărute în timpul exploatării acesteia (inclusiv proiectele de execuție a lucrărilor de remedieri sau modificări – acolo unde este cazul) în perioada începând de la 4 martie 1977.

17. Proprietarul sau utilizatorul va asigura activitatea de urmărire a comportării construcției în timpul exploatării și a intervențiilor asupra acesteia. Urmărirea comportării construcției în exploatare și intervențiile în timp asupra acesteia se realizează direct, fie de proprietar sau administrator, fie de persoane împuternicite de aceștia, ce vor avea calitatea de responsabil cu urmărirea comportării în timp a construcției.

18. Modul de întocmire și de completare a cărții tehnice a construcției se controlează în mod obligatoriu de către:

– comisiile de recepție finală a obiectelor de construcție, cu ocazia recepției;

– organele de control împuternicite din cadrul organelor cu atribuții în acest domeniu.

Rezultatele controalelor se vor consemna în mod obligatoriu în jurnalul evenimentelor.

19. Cartea tehnică a construcției se păstrează pe toată durata de existență a obiectivului până la demolarea sa; după demolare, proprietarul predă exemplarul complet la arhiva unităților administrativ-teritoriale, pentru păstrare. Înainte de predarea cărții tehnice a construcției, ea va fi completată cu modul de desfășurare a acțiunii de postutilizare, pe baza instrucțiunilor elaborate de proiectant.

20. La schimbarea proprietarului, cartea tehnică a construcției va fi predată noului proprietar, care va avea obligația păstrării și completării acesteia, consemnând faptul în procesul-verbal de predare-primire și în jurnalul evenimentelor.

Anexă

JURNALUL EVENIMENTELOR

Denumirea obiectului de construcție

Nr. crt.	Data evenimentului	Categoria evenimentului	Prezentarea evenimentului și a efectelor sale asupra construcției, cu trimiteri la actele din documentația de bază	Numele, prenumele și unitatea persoanei care înscrie evenimentul și semnătura sa	Semnătura responsabilului cu cartea tehnică a construcției
0	1	2	3	4	5

Instrucțiuni de completare. 1. Evenimentele care se înscriu în jurnal se codifică cu următoarele litere în coloana 2 – Categoria evenimentului: UC – rezultatele verificărilor periodice din cadrul urmăririi curente; US – rezultatele verificărilor și măsurătorilor din cadrul urmăririi speciale, în cazul în care implică luarea unor măsuri; M – măsuri de intervenție în cazul constatării unor deficiențe (reparații, consolidări, demolări etc.); E – evenimente

excepționale (cutremure, inundații, incendii, plozi torențiale, căderi masive de zăpadă, prăbușiri sau alunecări de teren etc.); D – procese-verbale întocmite de organele de verificare, pe fazele de execuție a lucrărilor; C – rezultatele controlului privind modul de întocmire și de păstrare a cărții tehnice a construcției. 2. Evenimentele consemnate în jurnal și care își au corespondent în acte cuprinse în documentația de bază se prevăd cu trimitere la dosarul respectiv, menționându-se natura actelor. 3. Schimbarea proprietarului se va consemna și în jurnalul evenimentelor.”

Secțiunea a 3-a

Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociațiile de proprietari

Art. 9. (1) Autoritățile administrației publice centrale ori locale sau orice alte instituții publice care dețin în proprietate locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în condominii au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a fi reprezentate în cadrul asociației de proprietari.

(2) În cazul în care în condominiu sunt locuințe sau locuințe și spații cu altă destinație decât cea de locuință, care aparțin domeniului public sau privat al statului, persoana fizică/juridică care exercită unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuinței sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, decât dreptul de proprietate, poate, cu acordul proprietarului, reprezenta statul în cadrul asociației de proprietari.

Art. 10. (1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la alin. (1), asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

(4) Compartimentele prevăzute la alin. (1) exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(5) La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

(6) Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal.