

AuditBloc

GHID — FONDUL DE REPARAȚII ÎN CONDOMINII

Constituire, gestiune și evidență conform Legii nr. 196/2018

Versiunea 3.0 — 2026

Temei legal principal

Art. 31 — acces în proprietăți individuale pentru lucrări la instalația comună, despăgubire din fond
Art. 70 — venituri din exploatarea proprietății comune
Art. 71 — fondul de reparații: constituire, utilizare, chitanță, depunere
Art. 73 — fonduri speciale cu evidență separată
Art. 84 — repartizarea cheltuielilor pe cotă-parte indiviză (CPI)
Art. 102 — contravenții și sancțiuni

1. Ce este fondul de reparații și cadrul legal

Proprietarii membri ai asociației au obligația legală să aprobe anual un fond de reparații. Comitetul executiv fundamentează și prezintă adunării generale suma anuală necesară, iar fondul se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute pe lista de plată.

Destinațiile legale ale fondului

Fondul de reparații poate fi utilizat exclusiv pentru: consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a construcțiilor, repararea/îmbunătățirea proprietății comune și despăgubirea proprietarilor ale căror proprietăți individuale au fost afectate de lucrări la instalația comună (art. 31 alin. (3)).

Art. 71 alin. (2) și art. 31 alin. (3) Legea 196/2018. Orice utilizare în afara acestor destinații este neconformă și contestabilă.

Distincție importantă — fond de reparații vs. lucrări de modernizare/consolidare

Fondul de reparații acoperă reparații și îmbunătățiri ale proprietății comune, inclusiv reabilitare termică și consolidare — destinații prevăzute de art. 71.

Lucrările de modernizare propriu-zisă (transformări, adaugări de elemente noi) necesită acordul a două treimi din numărul TOTAL al proprietarilor, conform art. 51 Legea 196/2018.

Recomandarea AuditBloc: aprobați fonduri distincte pentru fiecare tip de lucrare, cu destinația menționată expres în HAG. Aceasta este bună practică de transparență, nu obligație legală explicită.

2. Obligații legale — ce cere legea explicit

Obligație	Conținut	Temei legal
HAG anuală	Proprietarii membri ai asociației au obligația să aprobe anual suma necesară constituirii sau completării fondului de reparații.	Art. 71 alin. (2)
Depunere în cont	Sumele încasate se depun în contul asociației de proprietari.	Art. 71 alin. (3)
Chitanță nominală separată	Administratorul eliberează chitanță nominală separată pentru fiecare încasare a fondului. Nu se include în chitanța listei curente.	Art. 71 alin. (4)
Evidență separată	Fondul are evidență proprie distinctă de contabilitatea curentă — fișă cu intrări, mișcări și sold.	Art. 73 alin. (2)
Repartizare pe CPI	Contribuția fiecărui proprietar se calculează proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.	Art. 84 alin. (1)
Utilizare strict conform destinației	Fondul se folosește exclusiv pentru: consolidarea condominiului, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale și repararea/îmbunătățirea proprietății comune.	Art. 71 alin. (2)

Despăgubire proprietăți individuale afectate	Dacă lucrările la instalația comună produc daune în proprietatea individuală a unui proprietar, asociația îl despăgubește din fondul de reparații. Dacă vina aparține executantului, suma se recuperează de la acesta.	Art. 31 alin. (3) și (4)
---	--	--------------------------

Fondul de reparații nu se restituie la vânzare

Spre deosebire de fondul de rulment — care se restituie la transmiterea dreptului de proprietate dacă actul de vânzare nu prevede altfel (art. 72 alin. (5)) — fondul de reparații nu are nicio prevedere de restituire.

Excedentele anuale neutilizate se reportează în anul următor cu aceeași destinație și rămân la asociație. Proprietarul care vinde apartamentul nu are dreptul la recuperarea sumelor contribuite la fondul de reparații.

Temei: art. 71 alin. (1) Legea 196/2018.

3. Fișa fondului — cea mai frecventă neconformitate

Situație frecventă în teren

Administrațiile colectează fondul de reparații dar nu țin o fișă separată cu intrările, mișcările și soldul. Această lipsă face gestionarea fondului grav vulnerabilă la contestare și verificare.

Fișa fondului trebuie să conțină:

- Suma aprobată prin HAG și data aprobării;
- Destinația explicită — exact ce lucrări acoperă;
- Toate încasările lunare — dată, sumă, număr chitanță nominală;
- Toate utilizările — dată, sumă, document justificativ, furnizor;
- Soldul curent la orice moment.

Recomandarea AuditBloc: pentru transparență maximă, mențineți câte o fișă separată pentru fiecare tip de investiție planificată din fond. Aceasta este bună practică, nu obligație legală textuală.

Art. 73 alin. (2) Legea 196/2018: toate fondurile speciale au evidență separată. Art. 28 alin. (1): proprietarul are dreptul să solicite și să primească copii după orice document al asociației. Lipsa fișei sau refuzul de a o pune la dispoziție reprezintă neconformitate direct contestabilă.

4. Veniturile din exploatarea proprietății comune

Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune — chirii antene, panouri publicitare, spații închiriate, locuri de parcare comune — și dobânzile bancare aferente conturilor asociației alimentează exclusiv fondul de reparații. Nu se distribuie proprietarilor și nu pot alimenta cheltuielile curente.

Art. 70 alin. (1) și (2) Legea 196/2018: veniturile din exploatarea proprietății comune alimentează numai fondul de reparații. Lista veniturilor și cheltuielile aferente se prezintă semestrial într-un raport afișat la avizierul asociației.

Deturnarea veniturilor — neconformitate contestabilă

Veniturile din chirii sau dobânzi folosite pentru cheltuieli curente sau neraportate proprietarilor constituie neconformitate directă cu art. 70 Legea 196/2018.

Orice proprietar poate solicita în scris raportul semestrial și, în lipsa acestuia sau în cazul utilizării greșite, poate sesiza cenzorul și compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei.

Ca proprietar poți solicita: raportul semestrial privind veniturile din exploatare (obligatoriu afișat la avizier); extrasele de cont ale asociației pentru verificarea dobânzilor; contractele relevante privind exploatarea proprietății comune — de regulă aprobate sau susținute prin hotărâri ale asociației, în funcție de natura folosinței.

5. Planificarea și bugetul multianual

Bugetul multianual transformă deciziile reactive în planificare preventivă. Fiecare categorie de investiție se planifică în funcție de durata de viață estimată și costul de înlocuire, iar contribuția lunară se stabilește prin împărțire egală pe perioada de colectare.

Prin colectare treptată, fiecare proprietar contribuie proporțional cu perioada în care folosește clădirea, evitând situațiile în care o persoană nou mutată suportă integral costul unor lucrări utilizate deja de alții.

Exemplu orientativ — buget multianual bloc mediu (procente ilustrative AuditBloc)

Valorile de mai jos sunt exemple de calcul. Procentele de colectare sunt orientative, nu niveluri prevăzute de lege.

Investiție	Durată medie (ani)	Cost reparație (lei)	Perioadă colectare	% fond (ilustrativ)	Total fond (lei)	Contribuție lunară (lei)
Hidroizolație	10	33.000	8 / 96 luni	60%	19.800	206
Lift	20	110.000	15 / 180 luni	70%	77.000	428
Finisaje interioare	10	27.000	10 / 120 luni	65%	17.550	146
Finisaj fațadă	15	35.000	12 / 144 luni	60%	21.000	146
TOTAL					135.350 lei	926 lei/lună

6. Alte fonduri speciale — pentru urgențe și întreținere preventivă

Fondul pentru urgențe

Pe lângă fondul de reparații planificat, AuditBloc recomandă constituirea unui fond separat pentru intervenții neprevăzute: reparare instalații comune, defecțiuni lift, infiltrații, avarii. Fondul se reînthregește după fiecare utilizare.

Art. 73 alin. (1) Legea 196/2018: în cadrul AG, proprietarii pot aproba și alte fonduri cu caracter special, precum și modul de constituire al acestora.

Cheltuieli de întreținere preventivă

Lucrările recurente — revizii tehnice periodice, verificare echipamente, curățenie generală — nu se includ în fondul de reparații. AuditBloc recomandă bugetarea și evidențierea lor separată, ca cheltuieli de mentenanță preventivă, estimate anual și facturate lunar. Aceasta este un instrument de management financiar compatibil cu art. 73, nu un fond legal tipizat de lege.

7. Sancțiuni legale

Faptă	Temei legal	Sanctiune
Neconstituirea fondului de reparații	Art. 102 alin. (1) lit. j)	Amendă 2.500–5.000 lei. Constatată de primar, împuterniciții acestuia sau Poliția Locală.
Utilizarea fondului cu altă destinație decât cea prevăzută de art. 71	Art. 102 alin. (1) lit. l)	Amendă 4.000–9.000 lei.

Sanctiunile se aplică de către primar, împuterniciții acestuia sau Poliția Locală, la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu — art. 102 alin. (4) lit. b) Legea 196/2018.

8. Ce poate verifica un proprietar

Ca proprietar, ai dreptul să soliciți și să primești:

- Fișa fondului de reparații — cu intrările, mișcările și soldul la zi;
- Chitanțele nominale separate emise pentru încasările fondului;
- HAG prin care a fost aprobat fondul — cu destinația, valoarea totală și perioada de colectare;
- Raportul semestrial privind veniturile din exploatarea proprietății comune — obligatoriu afișat la avizier;
- Documentele justificative ale utilizărilor fondului — facturi, contracte, ordine de plată.

Lipsa oricăruia dintre aceste documente sau refuzul de a le pune la dispoziție constituie neconformitate direct contestabilă.

Art. 28 alin. (1) Legea 196/2018: dreptul proprietarului de a solicita și primi copii după documentele asociației.

Concluzia AuditBloc

Fondul de reparații este o obligație legală și o garanție a stabilității condominiului.

Gestionarea corectă începe cu: HAG cu destinație clară + fișă separată + chitanță nominală + utilizare strict conform aprobării.

Fără aceste elemente, fondul există doar pe hârtie și gestiunea sa este grav vulnerabilă la contestare.