

AuditBloc

GHID SINTETIC — LUCRĂRI DE MODIFICARE ȘI COMPARTIMENTARE ÎN CONDOMINII

*Ce cer autorizație, ce nu, ce face proprietarul și ce face asociația
Poate fi utilizat ca anexă la Regulamentul Intern al Asociației de Proprietari*

1. Prima întrebare: am nevoie de autorizație?

NU am nevoie de autorizație	Compartimentări nestructurale, demontabile, din materiale ușoare Reparații interioare (zugrăveli, finisaje, pardoseli) Înlocuire tâmplărie interioară cu păstrarea golurilor Reparații la instalații interioare fără modificarea traseelor (art. 11 Legea 50/1991)
DA, am nevoie de autorizație	Demolări sau perforații în pereți structurali Deschideri noi în pereți exteriori Reamplasarea zidurilor dintre apartamente sau dintre apartament și proprietatea comună Compartimentări din zidărie, beton sau materiale grele, cu caracter permanent Mutarea coloanelor sau instalațiilor comune

Dacă nu știi sigur în ce categorie se încadrează lucrarea, verifică la Serviciul Urbanism al Primăriei. Unele primării solicită expertiză tehnică MLPAT chiar și pentru lucrările exceptate.

2. Tipul peretelui contează — regimuri juridice diferite

Perete structural / portant	Expertiză tehnică + inginer structurist atestat MLPAT + autorizație de construire. Fără autorizație = abatere gravă; poate atrage contravenție severă (art. 26 Legea 50/1991), iar în situațiile prevăzute de lege poate intra și în sfera penală (art. 24 Legea 50/1991).
Zid între două apartamente, nestructural	Expertiză tehnică + acordul ambilor proprietari + autorizație de construire + înștiințarea asociației (art. 37 alin. (2) Legea 196/2018).
Zid între apartament și proprietatea comună, nestructural	Expertiză tehnică + modificarea acordului de asociere + acordul TUTUROR proprietarilor din condominiu + autorizație de construire. Regim maximal (art. 37 alin. (3) Legea 196/2018).
Perete nestructural din materiale ușoare, demontabil	Fără autorizație — art. 11 lit. n) Legea 50/1991. Verifică încadrarea la Primărie.

3. Procedura proprietarului — pentru lucrările care cer autorizație

1. Verifică la Primărie dacă este necesar Certificat de Urbanism și ce condiții impune.
2. Obține expertiză tehnică dacă lucrarea afectează elemente structurale, ziduri dintre proprietăți sau siguranța clădirii.
3. Solicită autorizația de construire de la autoritatea locală competentă.
4. Obține acordul scris al Asociației dacă lucrarea afectează părți comune sau structura condominiului.
5. Depune la președintele asociației fotocopia după autorizația de construire — pentru recalcularea suprafețelor (art. 37 alin. (4) Legea 196/2018).
6. Notifică vecinii direct afectați dacă tipul lucrării sau cerințele din CU o impun.
7. Gestionează deșeurile de construcție printr-un operator autorizat (OUG 92/2021).

8. După finalizare: comunică asociației modificările de suprafață în 30 de zile și depune PV de recepție și planurile tehnice pentru cartea tehnică (art. 37 alin. (5) Legea 196/2018).

Instalații comune — interdicție expresă

Coloanele verticale (apă, canalizare, gaze, termice) sunt părți comune. Nu se pot muta fără acordul asociației și proiect tehnic autorizat.

Instalații comune: AG decide cu 2/3 din membrii asociației, pe baza referatului tehnic al furnizorului (art. 37 alin. (6)).

Gaze și putere termică în proprietăți individuale: decide Comitetul Executiv cu acordul vecinilor direct afectați (art. 37 alin. (7)).

Modificări ale instalației individuale cu efecte asupra instalației comune

Înlocuirea, suplimentarea sau redimensionarea corpurilor de încălzire (radiatoare), modificarea robinetilor sau a racordării la coloană — chiar dacă lucrarea rămâne în interiorul apartamentului — poate produce dezechilibru hidraulic în instalația comună, afectând toți utilizatorii.

Legea interzice modificările care afectează buna funcționare a instalațiilor aferente condominiului, inclusiv din interiorul proprietății individuale (art. 34 alin. (2) coroborat cu art. 37 alin. (7) din Legea 196/2018).

Orice astfel de modificare necesită referat tehnic al furnizorului și decizia Comitetului Executiv cu acordul proprietarilor direct afectați de vecinătate. Fără acest acord, lucrarea este neautorizată și creează răspundere pentru proprietarul care a efectuat-o.

3a. Clădiri cu autorizație de securitate la incendiu — atenție specială

Risc major: anularea autorizației de securitate la incendiu

Dacă clădirea deține autorizație de securitate la incendiu (ISU), orice modificare interioară — inclusiv compartimentări, modificări de căi de evacuare, instalații de detecție/alarmare/stingere sau ventilație — trebuie evaluată din perspectiva securității la incendiu înainte de execuție.

Executarea de lucrări fără această evaluare poate duce la anularea autorizației de securitate la incendiu a întregii clădiri, cu consecința suspendării utilizării până la reautorizare. Temei: HG nr. 571/2016, art. 8; Normativ P118/1-2025.

Ce trebuie să faci dacă clădirea are autorizație ISU

1. Verifică la asociație sau la președinte dacă clădirea are autorizație/aviz de securitate la incendiu.
2. Dacă da — solicită un punct de vedere ISU sau o evaluare de la o firmă specializată și autorizată în domeniul apărării împotriva incendiilor, înainte de începerea lucrării.
3. Dacă evaluarea confirmă că lucrarea nu afectează securitatea la incendiu — păstrează documentația scrisă. Dacă afectează — este necesară actualizarea scenariului de securitate la incendiu (Ordinul MAI nr. 180/2022).
4. Asociația are obligația de a semnaliza proprietarilor această cerință și de a nu aproba lucrări care pot compromite autorizația ISU a întregii clădiri.

4. Obligațiile asociației când descoperă lucrări

1. Solicitare scrisă către proprietar: prezentarea autorizației, expertizei și PV de recepție, în termen de 10 zile.
2. Dacă proprietarul nu răspunde sau nu prezintă documente — comitetul executiv notifică ISC și/sau ISU (după caz). Temei: art. 55 alin. (1) lit. r) Legea 196/2018.
3. Dacă sunt afectate structura sau părțile comune — sesizare imediată la ISC, fără a aștepta răspunsul proprietarului.
4. Consemnarea situației în PV al ședinței comitetului executiv și în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică.

Președintele are obligația de a păstra și actualiza cartea tehnică a construcției cu orice intervenție (art. 57 lit. j) Legea 196/2018). Pasivitatea poate atrage răspundere civilă.

5. Sancțiuni și riscuri principale

Tip abatere	Act normativ	Sancțiune
Lucrări fără autorizație de construire	Legea 50/1991, art. 26 alin. (1) lit. a)	Amendă + oprire lucrări. Cuantumul se actualizează anual prin HG — verificați valoarea în vigoare la data controlului.
Demolare/perforare element structural fără autorizație	Legea 50/1991, art. 26 și art. 24	Contravenție severă (art. 26); în situații speciale prevăzute de lege — răspundere penală (art. 24).
Funcționare fără autorizație ISU sau nerespectarea cerințelor care au stat la baza autorizării	Legea 307/2006, art. 44, modificată prin OUG nr. 17/2026	Amendă 20.000–50.000 lei. Avertismentul a fost eliminat pentru contravenții grave.
Încălcarea gravă a cerinței de securitate la incendiu	Legea 307/2006, art. 44, modificată prin OUG nr. 17/2026	Amendă 30.000–100.000 lei + posibilă retragere autorizație ISU ca sancțiune complementară.
Pierderea valabilității autorizației ISU — clădire/amenajare	HG nr. 571/2016, art. 8	Suspendarea utilizării întregii clădiri până la reautorizare.
Abandon deșeuri de construcție	OUG 92/2021 aprobată prin Legea 17/2023, art. 62	Amendă 5.000–15.000 lei (lit. a)) sau 30.000–45.000 lei (lit. b)) pentru persoane fizice.
Neactualizare carte tehnică a construcției	Legea 196/2018, art. 57 lit. j)	Răspundere civilă a președintelui asociației pentru prejudicii.

Nota: cuantumul amenzilor din Legea 50/1991, art. 26 se actualizează anual prin hotărâre a Guvernului — verificați valoarea în vigoare la data controlului sau a aplicării sancțiunii. Legea 307/2006 a fost modificată prin OUG nr. 17/2026 (MO 13 martie 2026) — valorile de mai sus reflectă regimul în vigoare de la acea dată.

6. Notă informativă — model pentru proprietari

Se depune la asociație înainte de începerea oricărei lucrări de modificare care necesită autorizație sau care afectează părți comune.

NOTĂ INFORMATIVĂ — LUCRĂRI DE MODIFICARE ÎN CONDOMINIU	
Proprietar: _____	Ap./spațiu nr.: _____ Bl.: _____ Sc.: _____
Adresa: _____	
Tip lucrări: _____	
Perioadă estimată: de la _____ până la _____	
Firmă executantă: _____ CUI: _____	
Asumări (declarație pe propria răspundere, în temeiul art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații):	
– Lucrările care necesită autorizație se execută numai în baza autorizației de construire, în condițiile Legii nr. 50/1991 (art. 1 și art. 3). Compartimentările nestructurale, demontabile, din materiale ușoare pot fi exceptate conform art. 11 lit. n) din aceeași lege.	
– Îmi asum răspunderea civilă, contravențională și penală pentru eventualele pagube aduse părților comune.	
– Deșeurile de construcție se predă unui operator autorizat (OUG 92/2021).	
Documente anexate: <input type="checkbox"/> CU <input type="checkbox"/> Autorizație construire <input type="checkbox"/> Expertiză tehnică <input type="checkbox"/> Altele: _____	
Data: _____	Semnătura proprietarului: _____
Confirmare asociație — Înregistrată cu nr. _____ / _____	
Președinte: _____ Semnătură și stampilă: _____	

Concluzia AuditBloc

Nu orice lucrare interioară necesită autorizație — compartimentările nestructurale, demontabile, din materiale ușoare sunt exceptate.

Orice lucrare permanentă, structurală sau care afectează părți comune trebuie autorizată și notificată asociației.

Zidurile dintre apartamente au regimuri juridice diferite — cel mai strict este cel al zidurilor dintre apartament și proprietatea comună (acordul TUTUROR proprietarilor).

Asociația are obligația de a sesiza autoritățile, nu o opțiune. Președintele răspunde civil pentru neactualizarea cărții tehnice.

Lucrați cu proiectanți, experți tehnici și executanți care îndeplinesc cerințele legale aplicabile lucrării respective.