






AuditBloc România

Ghid pentru lucrări de modificări compartimentare în condominii

(Anexă la Regulamentul de Ordine Interioară al Asociației de Proprietari)

 *actualizat 2025 – bazat pe legislația națională în vigoare*

 **AuditBloc România** -  www.auditbloc.ro
Transparență • Responsabilitate • Profesionalism

© 2025 **AuditBloc România**

ghid realizat pentru transparență și bune practici în administrarea condominiilor

1. Scopul ghidului

Prezentul ghid are scopul de a informa proprietarii din condominii asupra:

- condițiilor legale pentru modificarea sau demolarea pereților interiori;
 - impactului acestor lucrări asupra siguranței structurale și la incendiu a clădirii;
 - obligațiilor privind avizele, autorizațiile și acordurile necesare.
-

2. Cadrul legal actualizat (2025)

1. **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, **cu modificările și completările aduse prin OUG nr. 31/2025**;
 2. **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, actualizată 2023;
 3. **Legea nr. 196/2018** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
 4. **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor;
 5. **HG nr. 571/2016** privind categoriile de construcții care necesită aviz și autorizație de securitate la incendiu;
 6. **Normativ P118/1-2025** – Securitatea la incendiu a construcțiilor (înlocuiește P118/2013);
 7. **Normativ P100-1/2021** – Cod de proiectare seismică – Partea I: Prevederi de bază;
 8. **Ordin MAI nr. 180/2022** – Norme metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
 9. **OUG nr. 92/2021**, aprobată prin **Legea nr. 17/2023**, privind regimul deșeurilor din construcții și demolări (înlocuiește Legea 211/2011);
 10. **Codul civil**, art. 649–661, privind proprietatea comună și coproprietatea forțată din condominii.
-

3. Ce se consideră „modificare” în sensul legii

Conform art. 3 din **Legea 50/1991**, constituie lucrări supuse autorizării:

- demolarea totală sau parțială a pereților interiori sau de fațadă;
- modificarea compartimentărilor interioare;
- realizarea de deschideri noi în pereți (uși, goluri);
- mutarea instalațiilor de gaze, apă, canalizare, termice, electrice;
- modificarea tâmplăriei exterioare care afectează aspectul fațadei.

→ □ Chiar dacă lucrarea se face în interiorul apartamentului, ea este supusă autorizării dacă afectează elemente structurale sau aspectul construcției.

4. Obligațiile proprietarului

Conform art. 7 din Legea 50/1991 și art. 34 și 37 din Legea 196/2018:

1. Să solicite **Certificat de Urbanism** de la Primărie;
 2. Să realizeze **Expertiză Tehnică de specialitate**, întocmită de inginer atestat MLPAT, pentru lucrări ce implică pereți, planșee, structuri sau goluri;
 3. Să obțină **Autorizație de Construire**;
 4. Să obțină **acordul scris al Asociației de Proprietari**, dacă se lucrează asupra părților comune;
 5. Să notifice **vecinii direct afectați** (deasupra, dedesubt, lateral);
 6. Să gestioneze **deșeurile de construcție** conform OUG 92/2021 și Legii 17/2023;
 7. Să respecte prevederile privind **securitatea la incendiu**.
-

5. Condiții tehnice minime

◆ 5.1. Pereți portanți sau structurali

- nu pot fi demolați sau perforați fără expertiză și avizul unui inginer structurist;
- orice gol nou trebuie calculat conform Normativului **P100-1/2021**;
- demolarea unui perete portant fără autorizație constituie **infrațiune** (art. 24, Legea 50/1991).

◆ 5.2. Pereți nestructurali (de compartimentare)

- se pot modifica doar pe baza **certificatului de urbanism și autorizației de construire**, chiar dacă nu influențează rezistența;
- se mențin traseele instalațiilor comune (coloane, ventilație).

◆ 5.3. Instalații comune

- conductele verticale (apă, canalizare, gaze, ventilație, evacuare incendiu) sunt **părți comune**;
 - nu pot fi mutate, tăiate sau obturate fără **acordul Asociației și proiect tehnic autorizat**.
-

6. Situații speciale – clădiri mixte sau cu parcări subterane

Dacă blocul include:

- spații comerciale, birouri sau sedii de firmă;
- parcare subterană;
- spații tehnice comune (ventilație, centrale termice, posturi de transformare);
- centrale termice proprii ale condominiului (la subsol sau pe acoperiș);

atunci se aplică **regulile de securitate la incendiu pentru construcții cu funcțiuni mixte**, conform **HG nr. 571/2016, Normativului P118/2013 și Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor**.

În aceste cazuri:

- clădirea trebuie să dețină **autorizație de securitate la incendiu emisă de ISU**, înainte de punerea în funcțiune sau utilizare;
 - orice modificare interioară în apartamente sau spații cu alta destinație (S.A.D) trebuie analizată și avizată tehnic dacă:
 - afectează compartimentarea antifoc;
 - modifică căile de evacuare;
 - intersectează instalații de detecție, alarmare sau stingere incendii;
 - este obligatorie **actualizarea scenariului de securitate la incendiu**, potrivit **Ordinului MAI nr. 180/2022, art. 26**.
-

7. Obligațiile Asociației de Proprietari

Conform art. 37 alin. (4) din Legea 196/2018:

- Asociația are **dreptul și obligația** de a verifica dacă proprietarul deține autorizația legală înainte de a aproba lucrările;
 - Are dreptul să sesizeze **Primăria, ISC sau ISU** dacă se constată lucrări fără autorizație;
 - Poate include în Regulamentul intern obligația proprietarilor de a prezenta **copie după autorizație și expertiză** înainte de începerea lucrărilor.
 - Potrivit **art. 57 lit. (j) din Legea nr. 196/2018**, Asociația are obligația de a **păstra și completa cartea tehnică a construcției**. Orice intervenție sau modificare efectuată de proprietari care poate influența **structura, instalațiile ori siguranța clădirii** trebuie înscrisă în cartea tehnică, pe baza documentațiilor și proceselor-verbale de recepție puse la dispoziție.
-

8. Sancțiuni legale

Tip de abatere	Act normativ	Sanctiune
Lucrări fără autorizație	Legea 50/1991 art. 26	Amendă 1.000–100.000 lei + oprirea lucrărilor
Demolare perete portant fără expertiză	Legea 50/1991 art. 24	Infrațiune – amendă penală sau închisoare 3 luni – 1 an
Modificări care afectează securitatea la incendiu	Legea 307/2006 art. 30	Amendă 10.000–50.000 lei
Pierderea valabilității autorizației ISU	HG 571/2016 art. 8	Suspendarea utilizării clădirii până la reautorizare
Nedeclararea și abandonul molozului	OUG 92/2021 art. 62	Amendă 3.000–6.000 lei (pers. fizice)

9. Recomandări suplimentare pentru proprietari

- ✓ Consultați un **inginer structurist atestat MLPAT** înainte de orice lucrare.
- ✓ Verificați la **serviciul Urbanism al Primăriei** dacă este necesară **autorizație de construire** conform **Legii 50/1991**.
- ✓ În cazul lucrărilor care pot afecta **sistemul de detecție sau stingere incendii, ventilația, centralele termice, compartimentările sau căile de evacuare**, solicitați **punctul de vedere al ISU** sau al unui **proiectant de securitate la incendiu**.
- ✓ Înregistrați la asociație nota informativă privind lucrările.
- ✓ Păstrați toate documentele tehnice (autorizație, expertiză, proces verbal de recepție).
- ✓ Nu angajați firme fără **autorizație ISC**.
- ✓ Respectați orarul de liniște stabilit în regulamentul intern.

10. Model de notă informativă pentru proprietari

Subsemnatul(a)
domiciliat(ă) în,
proprietar al apartamentului nr. situat în imobilul din str.
.....,

declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că:

◆ 1. Obligții legale

1. Am luat cunoștință de prevederile **Legii nr. 50/1991**, **Legii nr. 10/1995**, **Legii nr. 196/2018**, **Legii nr. 307/2006**, precum și ale **Normativelor P100-1/2021** și **P118/2013**.

2. Înainte de începerea lucrărilor am solicitat:

- Certificat de Urbanism nr. din data de
- Autorizație de Construire nr. din data de
- Expertiză tehnică emisă de ing. structurist atestat MLPAT
.....

3. Lucrările nu afectează structura de rezistență, instalațiile comune sau sistemele de securitate la incendiu ale clădirii.

4 . Mă angajez să predau deșeurile de construcții către operator autorizat, conform Legii nr. 211/2011.

◆ 2. Responsabilitate personală

- Îmi asum întreaga răspundere civilă, contravențională și penală pentru eventualele pagube aduse părților comune ale imobilului.
 - Înțeleg că executarea oricărei lucrări fără autorizație constituie **contravenție sau infracțiune** potrivit art. 24–26 din Legea nr. 50/1991.
 - Sunt de acord ca Asociația de Proprietari să verifice și să notifice autoritățile competente în cazul nerespectării prezentului angajament.
-

◆ 3. Confirmare asociație

Prezentul formular a fost înregistrat la Asociația de Proprietari din
.....cu nr. / data

🔪 Președinte asociație:

🔪 Administrator:

🔪 Semnătura proprietarului:

Prezenta declarație face parte integrantă din Regulamentul Intern al Asociației de Proprietari și are caracter obligatoriu pentru orice lucrare de modificare interioară realizată în condominiu.

🔪 **AuditBloc România** - 🌐 www.auditbloc.ro
Transparență • Responsabilitate • Profesionalism

© 2025 **AuditBloc România**

ghid realizat pentru transparență și bune practici în administrarea condominiilor