

DEPARTAMENTUL PENTRU STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

ÎNFIINȚAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI ÎN STATELE DIN UNIUNEA EUROPEANĂ

studiu documentar

februarie 2025

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților. Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă. Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:

<http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2021>

Documentare și sinteză: Aurora Trănescu

Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București

Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070

E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

Introducere	4
Austria	6
Belgia	7
Bulgaria	7
Cehia	8
Danemarca	8
Estonia	8
Finlanda	9
Franța	10
Germania	11
Irlanda	12
Italia	13
Letonia	14
Lituania	15
Luxembourg	15
Olanda	15
Polonia	16
Portugalia	17
România	17
Slovacia	18
Slovenia	18
Spania	19
Suedia	19
Ungaria	20
WEBOGRAFIE	21

Introducere

Organizarea asociațiilor de proprietari pe cuprinsul Uniunii Europene diferă în funcție de cadrul specific de reglementare. Lucrarea de față privește, îndeosebi, asociațiile de proprietari din clădirile condominiu de tip rezidențial și în mod particular modul în care înființarea sau formarea acestor asociații este oficial înregistrată de către instituțiile statului.

Ca o privire de ansamblu, menționăm că există țări în care dreptul asociațiilor de proprietari este văzut în sens mai larg, ca asociere a proprietarilor (inclusiv pentru gestionarea, de pildă, a unui drum privat cu deservire comună, a unor suprafețe de apă, realizare sau întreținere de lucrări etc.). Un exemplu tipic în acest sens este Franța.

În alte state, cum sunt Irlanda și Finlanda, proprietarii de apartamente dintr-o clădire se constituie într-o societate comercială pe acțiuni care gestionează imobilul: fiecare locatar deține acțiunile aferente spațiului său. În Ungaria, dezvoltatorul imobiliar sau proprietarul inițial al clădirii înființează condominiul prin hotărâre, în calitate de fondator unic.

În mare parte a țărilor pentru care s-a realizat documentarea, asociațiile condominiale se formează ca entități cu personalitate juridică. Excepție fac Portugalia și Austria unde acestea nu capătă personalitate juridică. În Franța se remarcă faptul ca asociațiile pot fi ori de drept privat sau de drept public, în funcție de componența lor.

În state cum sunt Belgia, Cehia, Italia și Olanda reglementările privind gestionarea asociațiilor de proprietari fac parte din codul civil. În alte cazuri, există legi privind proprietățile imobiliare prin care se reglementează ca un caz particular și condominiile rezidențiale și amintim aici Letonia, Polonia, Estonia, Spania; în Irlanda, legea se referă la dezvoltările imobiliare. Totuși, în cele mai multe țări, cum sunt Austria, Danemarca, Estonia, Finlanda, Franța, România, Slovacia, Slovenia, Luxemburg, Suedia, există legi specifice referitoare la clădirile de locuințe tip condominiu.

Cât privește modul de înregistrare a asociațiilor de proprietari – care face obiectul acestui studiu – acest aspect este precizat în general în legile privind condominiile. În unele cazuri menționarea felului cum se face înregistrarea este sumară, uneori chiar trebuind a fi dedusă din context. În țări cum ar fi Portugalia și Bulgaria, în legile privind diversele registre publice se regăsește acest aspect.

În numeroase țări, precum Danemarca, Estonia, Letonia, Germania, Italia, Luxemburg, Olanda, Slovenia, toți proprietarii de apartamente sunt obligatoriu incluși în asociație în virtutea faptului că dețin spații în imobil; există prevederea că asociația se crează automat prin înscrierea în cartea funciară a clădirii.

În schimb, în țări ca România, Polonia, Ungaria, Slovenia este nevoie de un acord de voință al proprietarilor care stă la baza asociației.

Cu o frecvență mai mare în rândul țărilor studiate se regăsește înregistrarea asociațiilor de proprietari operată prin înscriere în cartea funciară sau în registrul de cadastru; altă modalitate este înscrierea în registrele autorităților locale. Reglementarea ca asociațiile de proprietari să fie înregistrate la instanțele judiciare există în Austria, Lituania, România. În Cehia, se apelează la decizia instanței în caz de separare a coproprietății, la restrângerea coproprietății sau pentru decontări. În Italia decizia instanței este necesară în cazuri speciale, cum ar fi dizolvarea comunității.

Tabelul de mai jos conține în mod punctual actele normative care stabilesc modul de înființare a asociațiilor în state din Uniunea Europeană, articolele relevante pentru modul de înregistrare publică a asociațiilor, evidențierea instituțiilor care operează înregistrările și observații relevante sau comentarii, după caz.

Țară	Act normativ care stabilește modul de înregistrare a asociațiilor de proprietari	Articol	Organism de înregistrare a asociațiilor de proprietari/ observații
Austria	Legea federală consolidată: Dispoziție legală completă pentru Legea condominiului din 2002	În Austria, în conformitate cu art. 2 alineatul (5) coroborat cu art. 18 alineatul (1) din Legea 2002, asociația de proprietari este în mod expres o entitate juridică cu capacitate juridică (parțială) care poate dobândi drepturi și poate suporta obligații în chestiuni legate de administrarea proprietății și poate acționa în justiție și poate fi acționată în justiție. Asociația de proprietari este reprezentată de administrator sau, dacă nu a fost numit niciun administrator, de majoritatea proprietarilor. Art. § 2: (5) Proprietarul condominiului este un coproprietar al proprietății condominiale situate pe aceasta. Toți proprietarii de apartamente formează asociația de proprietari pentru a gestiona proprietatea; aceasta este o persoană juridică cu capacitate juridică în măsura descrisă în art. 18 alineatele (1) și (2). Art. § 18: (1) Asociația de proprietari poate dobândi drepturi și poate contracta obligații în chestiuni legate de administrarea proprietății și poate da în judecată și fi dată în judecată. Instanța cu competență locală pentru procesele împotriva asociației de proprietari este instanța în a cărei circumscripție este situată proprietatea. De asemenea, asociația de proprietari poate da în judecată un proprietar de apartament la această instanță. Reclamațiile împotriva asociației de proprietari pot fi formulate numai împotriva proprietarilor individuali de apartamente, în conformitate cu a doua teză de la alineatul (4) și numai prin introducerea unei acțiuni separate.	Instanța în a cărei circumscripție este situată proprietatea

Belgia	Codul civil, Cartea I Dispoziții generale	Art. 3.86. Asociația de co-proprietari § 1. O asociație de coproprietari dobândește personalitate juridică atunci când sunt îndeplinite următoarele două condiții: (1) crearea unei indiviziuni prin transferul sau atribuirea a cel puțin un lot (2) transcrierea actului de bază și a regulamentului de coproprietate în registrele biroului competent al Administrației Generale a Documentației Imobiliare. Planurile clădirii pot fi anexate sub forma unei copii certificate de notar. Denumirea asociației este „association des copropriétaires”, urmată de detalii privind localizarea clădirii sau a grupului de clădiri. Sediul social al asociației se află în clădire. În cazul unui grup de clădiri, actul de bază stabilește care clădire constituie sediul social al asociației.	Biroul competent al Administrației Generale a Documentației Imobiliare
Bulgaria	ORDIN nr. RD-02-20-8 din 11.05.2012 privind crearea și menținerea unui registru public al asociațiilor de proprietari de imobile aflate sub regimul proprietăți condominiale	Art. 2. (2) Asociațiile de proprietari se înscriu în registru primăriei competente pe raza căreia se află imobilul în regim de proprietate condominială. (3) În registru se înscriu denumirea asociației, adresa acesteia, termenul pentru care a fost înființată, obiectul de activitate, cotele ideale reprezentate în asociație, numele și adresa membrilor consiliului de administrație (administratorului) și modul de reprezentare. (4) Registrul public este creat de administrația municipală în conformitate cu modelul prezentat în anexa nr. 1. Acesta constă în fișe de înregistrare separate (loturi) pe suport de hârtie și electronic.	Registrul primăriei pe raza căreia se află imobilul

Cehia	Noul Cod civil - Secțiunea 5 - Coproprietatea apartamentelor	§ 1164 Înscrierea publică (1) O unitate este creată prin înscrierea în registru public dacă proprietarul sau o persoană autorizată să facă acest lucru în temeiul unui alt drept de proprietate declară că dreptul său asupra casei și terenului este împărțit în drepturi de proprietate asupra unităților. § 1165 Decizia instanței O unitate este creată dacă instanța decide astfel la separarea de coproprietate, la anularea și decontarea coproprietății, la restrângerea proprietății comune sau la decontarea proprietății comune.	Registru public Decizia instanței
Danemarca	Legea condominiului 908/2020	Art. § 24. (1) Crearea de condominii are loc prin înregistrarea de către Agencia de Geodezie a împărțirii proprietății în apartamente ocupate de proprietari în registrul funciar sau în registrul Agenției de Geodezie al clădirilor de pe țărm sau de pe teritoriul maritim în general. De asemenea, Agenția de Geodezie înregistrează modificările aduse apartamentelor ocupate de proprietari, inclusiv subdiviziunile. (3) Agenția de Geodezie notifică instanța de cadastru cu privire la crearea sau modificarea preconizată atunci când sunt îndeplinite condițiile de înregistrare prevăzute [...]. În cazul în care instanța de cadastru aprobă înregistrarea creării sau modificării, Agenția de Geodezie înregistrează diviziunea sau modificarea în cadastru.	Agencia de Geodezie Instanța de cadastru Conform art. § 2 Definiții, din Legea condominiului, asociația de proprietari este o comunitate obligatorie formată din toți proprietarii de condominii de pe o proprietate.
Estonia	Legea privind proprietatea asupra apartamentelor și asociațiile de proprietari (KrtS)	§ 1. Proprietatea unui apartament și asociația de proprietari (4) O asociație de proprietari este o persoană juridică de drept privat ai cărei membri sunt toți proprietarii de apartamente dintr-o singură proprietate imobiliară divizată în apartamente. § 2. Metode de înființare a proprietății de apartament și a asociațiilor de apartament (2) Crearea unei asociații de proprietari necesită un acord între coproprietari și o înscriere corespunzătoare în registru funciar.	Registru funciar Registru asociațiilor Registru funciar (Kinnistusraamat) este instituția care gestionează înregistrarea apartamentelor, precum și a altor bunuri imobile. Acesta este menținut de Ministerul Justiției și administrat prin intermediul instanțelor locale.

		§ 6. Înregistrarea asociației de proprietari și deschiderea unei cărți de înregistrare a asociațiilor de proprietari (1) Cererea de înregistrare depusă la registrul funciar pentru înregistrarea proprietății asupra apartamentului include, de asemenea, toate informațiile necesare pentru înscrierea asociației de proprietari în registrul asociațiilor de proprietari. După primirea cererii de înregistrare, registratorul funciar transmite cererea registratorului registrului asociațiilor de apartamente. Registrul funciar și registrul asociațiilor de apartamente examinează cererea în același timp. (2) La înregistrarea asociației de proprietari, se deschide o parte independentă a registrului funciar pentru fiecare asociație de proprietari și, în același timp, se închide partea anterioară a registrului imobilelor în conformitate cu procedura prevăzută în Legea privind dreptul de proprietate și în Legea privind registrul funciar.	Registrul funciar conține informații privind proprietatea, restricțiile, ipotecile și alte detalii juridice legate de proprietățile imobiliare, inclusiv apartamentele.
Finlanda	Legea privind societățile de locuințe 1599/2009	Secțiunea 6 Personalitatea juridică și obligația de plată a acționarilor O societate de locuințe este o entitate juridică distinctă de acționarii săi, care este creată atunci când societatea este înregistrată. Înființarea și înregistrarea unei societăți sunt reglementate de capitolul 12. Acționarii nu răspund personal pentru obligațiile societății. Cap. 12, Secțiunea 7 Înregistrarea societății Societatea trebuie să fie înregistrată în termen de trei luni de la semnarea actului constitutiv, în caz contrar societatea va dispărea. Legea privind registrul comerțului	În Finlanda, rolul asociațiilor de proprietari este jucat de așa numitele societăți de locuințe¹. Acestea sunt reglementate ca societăți pe acțiuni al căror scop este de a deține și de a administra cel puțin o clădire sau o parte a acesteia, în care mai mult de jumătate din suprafața totală a apartamentului/ apartamentelor este desemnată drept apartamente

¹ Din punct de vedere oficial, proprietarul legal al clădirii este societatea de locuințe. Deținerea de acțiuni în aceste societăți dă dreptul locatarilor la utilizarea apartamentelor.

		(129/1979) conține dispoziții suplimentare privind înregistrarea. [...] Notificarea de înregistrare trebuie să fie însoțită de o declarație din partea consiliului de administrație al societății și a administratorului proprietății conform căreia dispozițiile prezentei legi au fost respectate la înființarea societății. Notificarea de înregistrare trebuie, de asemenea, să fie însoțită de un certificat din partea auditorilor societății care să ateste că au fost respectate dispozițiile prezentei legi privind plata acțiunilor. În cazul în care societatea nu este obligată să aleagă un auditor prin lege sau prin statut, trebuie anexată o altă declarație privind plata acțiunilor.	rezidențiale aflate sub controlul acționarilor.
Franța	<u>Ordonanța nr. 2004-632 din 1 iulie 2004 privind asociațiile de proprietari</u>	Art. 2 Asociațiile de proprietari sunt <u>libere</u>, <u>autorizate</u> sau <u>constituite de drept</u>. Asociațiile libere sunt persoane juridice de drept privat reglementate de dispozițiile titlului II din prezenta ordonanță. Asociațiile autorizate sau constituite de drept și uniunile acestora sunt instituții publice cu caracter administrativ, reglementate de dispozițiile titlurilor III-V din prezenta ordonanță și de articolul L. 211-2 din Codul jurisdicțiilor financiare. Art. 8 Declararea asociației <u>libere</u> se face la prefectura departamentului sau la subprefectura arondismentului în care asociația își va avea sediul social. Declarația este însoțită de două exemplare ale statutului. Se eliberează o recipisă în termen de cinci zile.	În legislația franceză asociațiile de proprietari (denumite generic asociații sindicale) sunt înțelese în sens mai larg. O asociație sindicală de proprietari poate fi constituită pentru construirea, întreținerea sau gestionarea de lucrări sau pentru efectuarea de lucrări, precum și pentru acțiuni de interes comun, în scopul de a preveni riscurile naturale sau sanitare; conservarea, refacerea sau exploatarea resurselor naturale; dezvoltarea sau întreținerea cursurilor de apă, a lacurilor, a

		Un extras din actul constitutiv trebuie publicat în Jurnalul Oficial în termen de o lună de la data eliberării chitanței. În aceleași condiții, asociația trebuie să anunțe și să publice orice modificare a statutului său în termen de trei luni. Articolul 11 Unul sau mai mulți proprietari interesați, o autoritate locală sau un grup de autorități locale pot solicita crearea unei asociații sindicale <u>autorizate</u>. Cererea este trimisă autorității administrative competente din departamentul în care asociația urmează să aibă sediul social. Aceasta trebuie să fie însoțită de un proiect de statut care să respecte dispozițiile articolului 7 al doilea paragraf². În plus, autoritatea administrativă poate iniția crearea unei asociații sindicale autorizate.	drumurilor și a altor rețele; dezvoltarea proprietăților. Asociațiile sunt de două tipuri: libere și autorizate. Asociațiile libere se declara la prefectura de departament, iar asociațiile autorizate la autoritatea competentă de profil din departament.
Germania	Legea condominiului în versiunea publicată la 12.01.2021, modificată ultima dată prin articolul 1 din Legea din 10 octombrie 2024	Art. § 9a Comunitatea proprietarilor de apartamente poate dobândi drepturi și suporta obligații, poate acționa în instanță și poate fi acționată în instanță. Comunitatea proprietarilor de apartamente ia naștere în momentul în care sunt create registrele funciare ale apartamentelor. Aceasta se numește „comunitate de proprietari de apartamente” sau „asociație de proprietari de apartamente”, urmată de denumirea specifică a proprietății comune.³	Registru funciar

² Statutul asociației definește denumirea, scopul, sediul social și normele de funcționare ale acesteia. Acesta include o listă a clădirilor din perimetrul său și precizează modalitățile sale de finanțare și metoda de colectare a cotizațiilor membrilor.

³ Art. § 7 Reglementări privind registrul funciar

(1) Pentru fiecare cotă de coproprietate se creează oficial o fișă specială de carte funciară (carte funciară de apartament, carte funciară de coproprietate). În această fișă trebuie să se înscrie proprietatea specială care aparține coproprietății și, ca o limitare a coproprietății, acordarea drepturilor speciale de proprietate care aparțin celorlalte coproprietăți. Fișa de carte funciară a imobilului este închisă oficial.

(2) Înregistrarea unei hotărâri în sensul articolului 5 alineatul (4) teza 1 nu necesită consimțământul proprietarilor de apartamente dacă hotărârea este documentată printr-un înscris în care semnăturile persoanelor menționate la articolul 24 alineatul (6) sunt certificate public sau printr-o hotărâre

Irlanda	Legea privind dezvoltările imobiliare din 24.01.2011 Multi-Unit Developments Act 2011⁴	Art. 3 (1) O persoană căreia i se aplică prezenta secțiune nu poate [...] să își transfere participația la o unitate rezidențială dintr-un condominiu căruia i se aplică prezenta secțiune, cu excepția cazului în care: (a) a fost înființată o societate de administrare a proprietarilor pe cheltuiala dezvoltatorului ansamblului de unități multiple în cauză, (b) dreptul de proprietate asupra părților relevante din zonele comune ale ansamblului cu mai multe unități și asupra oricărei retrocedări în unitatea rezidențială care face obiectul transferului a fost, sub rezerva subsecțiunii (7), transferat în mod valabil prin act (sau în alt mod) către societatea de administrare a proprietarilor referitoare la unitatea respectivă. Art. 6 Fiecare societate de administrare a proprietarilor semnează, la cererea dezvoltatorului, un act de	Societate de administrare a proprietarilor – înființată de dezvoltator Proprietarul fiecărui apartament este membru al societății de administrare a proprietarilor și dispune, în general, de un vot. Societatea de administrare a proprietarilor face parte din procedura de transmitere a apartamentelor individuale. Dacă o unitate este vândută sau transferată unei alte persoane, calitatea de membru al societății de administrare a proprietarilor
---------	---	--	---

pronunțată în cadrul unei proceduri în temeiul articolului 44 alineatul (1) teza 2. Comunitatea proprietarilor de apartamente are, de asemenea, dreptul de a depune o cerere.

(3) Pentru o descriere mai detaliată a obiectului și conținutului proprietății speciale, se poate face trimitere la autorizația de înregistrare sau la dovezi în conformitate cu alineatul (2) teza 1. Cu toate acestea, restricțiile privind dispoziția (secțiunea 12) și răspunderea succesorilor speciali pentru datoriile bănești trebuie să fie înscrise în mod expres.

(4) La autorizația de înregistrare se anexează următoarele:

1. un plan de construcție semnat și sigilat sau ștampilat de autoritatea de construcții, care să arate diviziunea clădirii și a proprietății, precum și amplasarea și dimensiunea părților din clădire și din proprietate care sunt în proprietate privată și a celor care sunt în proprietate comună (plan de diviziune); toate camerele individuale și părțile din proprietate care aparțin aceluiași condominiu trebuie să fie marcate cu același număr;

2. un certificat din partea autorității pentru construcții care să ateste că sunt îndeplinite cerințele de la secțiunea 3 alineatul (3).

În cazul în care numerele sunt specificate pentru drepturile speciale individuale de proprietate în permisul de înregistrare, acestea trebuie să corespundă cu cele din planul de divizare.

(5) Dispozițiile care reglementează registrele funciare rezidențiale se aplică mutatis mutandis registrelor funciare de proprietate comună.

⁴ Legea din 2011 privind construcțiile cu mai multe unități se referă la organizațiile care gestionează construcțiile cu mai multe unități ca fiind societăți de gestionare a proprietarilor, chiar și în cazul în care organizația nu este o societate. De exemplu, un grup sau un organism fără personalitate juridică poate fi responsabil de gestionare, dar are aceleași obligații ca societățile de gestionare a proprietarilor care sunt constituite ca societăți.

		transmitere sau de transfer referitor la o unitate rezidențială din ansamblul cu mai multe unități și ia orice alte măsuri care îi sunt solicitate în mod rezonabil pentru a permite ca un titlu bun și vandabil al unei unități rezidențiale dintr-un condominiu să revină cumpărătorului unității în cauză de la dezvoltator.	se transferă automat noului proprietar.
Italia	Codul Civil: Cartea III Proprietatea, Titlul VII	Pentru a înființa un condominiu, pe lângă solicitarea unui cod fiscal, este necesară deschiderea unui cont curent special, în care sumele depuse de condominiile individuale vor fi utilizate pentru lucrări de construcție sau de întreținere a clădirii. Deși legea nu reglementează constituirea unui condominiu, aceasta prescrie anumite obligații în cazul în care există mai mult de nouă proprietari: numirea unui administrator al condominiului prin convocarea adunării condominiului (articolul 1129 din Codul civil). Normele se referă exclusiv la obligațiile care decurg din constituirea unui condominiu atunci când există mai mult de nouă proprietari ai unităților individuale ale clădirii. Pentru condominiile minime (formate din doi proprietari și până la maximum nouă), legea prevede că trebuie să i se atribuie un cod fiscal condominiului pentru a putea fi identificat în relațiile cu terții (contracte, furnizare de energie electrică etc.). Pentru a obține codul fiscal al condominiului nou constituit, este necesar să se completeze un formular special care poate fi obținut de la Agenzia delle Entrate (venituri interne). Pentru condominiile cu mai mult de nouă proprietari, procedura de eliberare a codului fiscal este efectuată de administrator.	Legea nu prevede nicio obligație specială în ceea ce privește formarea unei asociații de condominiu, deoarece acesta se formează automat. Observăm ca art. 1111 <i>Dizolvarea comunității</i> menționează intervenția autorității judiciare în caz de cerere de dizolvare a organismului care gestionează condominiul.

		Art. 1111. Dizolvarea comuniunii Fiecare dintre membri poate solicita oricând dizolvarea comunității; autoritatea judiciară poate stabili o prelungire adecvată, în orice caz care să nu depășească cinci ani, dacă dizolvarea imediată ar putea aduce atingere intereselor celorlalți. Acordul de a rămâne în comuniune pentru o perioadă care nu depășește zece ani este valabil și produce efecte și pentru beneficiarii participanților. În cazul în care a fost stipulat pentru o perioadă mai lungă, aceasta se reduce la zece ani. În cazul în care circumstanțe grave o impun, autoritatea judiciară poate dispune dizolvarea comunității înainte de termenul convenit.	
Letonia	Legea privind proprietățile rezidențiale din 28.10.2010	Capitolul III Comunitatea proprietarilor de apartamente Articolul 15. Comunitatea de proprietari de apartamente (1) O comunitate de proprietari de apartamente este o persoană juridică. În cadrul competenței specificate în secțiunea 16 din prezenta lege , aceasta poate dobândi drepturi și își poate asuma obligații, poate dobândi proprietăți și alte drepturi reale, precum și poate fi reclamant și pârât în instanță. [...] (3) Comunitatea proprietarilor de apartamente este formată din toți proprietarii de apartamente din clădirea rezidențială relevantă. În cazul în care mai multe clădiri rezidențiale sunt situate pe un teren aflat în proprietatea comună a proprietarilor de apartamente, comunitatea proprietarilor de apartamente este formată din proprietarii de apartamente din toate aceste clădiri rezidențiale.	Registrul comerțului

Lituania	Legea privind modificarea articolelor 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11 și 14 din Legea nr. I-798 a Republicii Lituania privind asociațiile de proprietari de clădiri de apartamente și alte clădiri cu alte destinații	Articolul 2. Modificarea articolului 4 2. Se modifică alineatul (7) de la articolul 4 și se citește după cum urmează: „7. De la data înregistrării parteneriatului în Registrul persoanelor juridice, acordul de activitate în comun și competențele administratorului instalațiilor de folosință comună expiră. Administratorul instalațiilor de folosință comună, o persoană autorizată în temeiul acordului de activitate comună sau constructorul clădirii trebuie, în termen de 30 de zile de la data înregistrării parteneriatului, să transfere către parteneriatul înființat fondurile acumulate neutilizate ale proprietarilor de apartamente și alte spații (clădiri) destinate renovării clădirii (clădirilor) și altor nevoi comune, precum și documentele de construcție și inventar tehnic disponibile ale clădirii (clădirilor).” 3. La articolul 4, alineatul (8) se modifică și va avea următorul cuprins „8. Costurile de înființare a unui parteneriat înregistrat în Registrul persoanelor juridice sunt plătite de proprietarii de apartamente și alte spații (clădiri) proporțional cu cota lor de proprietate parțială comună.”	Registrul persoanelor juridice
Luxemburg	Legea din 16 mai 1975 privind statutul condominiilor în clădiri	Art. 11 Toți coproprietarii sunt automat grupați într-o asociație (sindicat), care este reprezentantul legal al comunității și are personalitate juridică. Scopul sindicatului este de a conserva clădirea și de a administra spațiile comune. Acesta întocmește și, dacă este necesar, modifică regulamentul de coproprietate. Acesta răspunde pentru prejudiciile cauzate coproprietarilor sau terților prin vicii de construcție sau prin lipsa de întreținere a spațiilor comune, fără a aduce atingere oricărei acțiuni în regres.	-
Olanda	Codul civil 5, Titlul 9 Drepturi de apartament	Art. 109 1. Dezmembrarea se efectuează printr-un act notarial redactat în acest scop, urmat de înregistrarea actului respectiv în registrele publice.	Registru public In mod uzual, constituirea unei asociații de proprietari are loc prin depunerea de către notar

		2. La actul de dezmembrare/apartamentare se anexează 2 desene care indică limitele diferitelor părți ale clădirii și ale terenului, care sunt destinate a fi utilizate ca un întreg separat și a căror utilizare exclusivă va fi inclusă, conform actului, într-un drept de apartament. Desenul trebuie să îndeplinească cerințele, în conformitate cu legea menționată la articolul 16 alineatul (2) din Cartea 3, pentru a fi stabilit în vederea înregistrării acestuia. 3. Dacă dispozițiile prezentului titlu se referă la actul de dezmembrare, acesta include desenul, cu excepția cazului în care dispoziția prevede altfel.	a actului de dezmembrare a clădirii la Registrul comerțului. Fiecare proprietar al unui apartament este de drept - sau obligatoriu - membru al asociației de proprietari de care aparține.
Polonia	Legea din 24 iunie 1994 privind proprietatea asupra spațiilor	Capitolul 4. Gestionarea proprietății comune Art. 18. Determinarea metodei de administrare a bunurilor imobile 1. Proprietarii spațiilor pot stabili, într-un acord prin care se stabilește proprietatea separată asupra spațiilor sau într-un acord încheiat ulterior sub forma unui act notarial, modul de administrare a proprietății comune și, în special, pot încredința administrarea unei persoane fizice sau juridice. 2. a. O modificare a metodei de gestionare a proprietății comune stabilită în conformitate cu alineatul (1) poate fi făcută pe baza unei rezoluții a proprietarilor spațiilor înregistrată de un notar. Această rezoluție constituie baza pentru înscrierea în registru funciar și ipotecar.	Registru funciar

Portugali a	<u>Decretul-lege nr. 129/98 din 13 mai privind Registrul național al persoanelor juridice</u>	TITLUL II Registrul central al persoanelor juridice (FCPC) Articolul 4. Domeniul de aplicare 1 - FCPC cuprinde informații referitoare la: a) Asociații, fundații, societăți civile și comerciale, cooperative, societăți publice, grupuri complementare de societăți, grupuri europene de interes economic, precum și orice alte entități colective personalizate, supuse dreptului portughez sau dreptului străin, care desfășoară în mod obișnuit activități în Portugalia ; b) Reprezentanțe ale persoanelor juridice internaționale sau de drept străin care desfășoară în mod obișnuit activități în Portugalia; c) Entitățile cărora legea le acordă personalitate juridică după respectivul proces de constituire, între momentul în care au inițiat respectivul proces și momentul în care l-au finalizat; d) <i>Entitățile care, urmărind obiective proprii și activități diferite de cele ale asociațiilor lor, nu sunt înzestrate cu personalitate juridică;</i> e) Organele și serviciile nepersonalizate ale administrației publice care constituie o unitate organizatorică și funcțională f) Unitățile individuale cu răspundere limitată; g) Comercianții persoane fizice și moștenirile indivize, atunci când autorul succesiunii a fost un comerciant persoană fizică.	Înregistrare în Registrul central al persoanelor juridice (FCPC) Asociațiile de proprietari nu au personalitate juridică în Portugalia și se înregistrează în FCPC în baza punctului d). Administrarea părților comune ale clădirii revine adunării proprietarilor și unui administrator (în conformitate cu Codul civil).
România	<u>Legea nr. 196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor</u>	Capitolul II, Articolul 17 (1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.	Judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul

Slovacia	Legea nr. 182/1993 Legea Consiliului National al Republicii Slovace privind proprietatea asupra apartamentelor și spațiilor nerezidențiale	Art. § 7 (1) O comunitate este o persoană juridică înființată în temeiul prezentei legi, care gestionează părțile comune ale unei case și facilitățile comune ale unei case, spațiile nerezidențiale care sunt deținute în comun de proprietarii de apartamente și spații nerezidențiale (denumite în continuare „spații nerezidențiale comune”), accesoriile și terenurile adiacente, inclusiv întreținerea și renovarea acestora. Comunitatea asigură performanța asociată cu utilizarea apartamentelor și a spațiilor nerezidențiale din casă. Comunitatea este înființată la data înscrierii în registru comunității ținut de biroul districtual din sediul regiunii (denumit în continuare „organul administrativ” competent în funcție de sediul comunității, denumit în continuare „registru”).	Registru comunității
Slovenia	Legea locuinței (SZ- 1)	Articolul 72 Comunitatea de proprietari - persoană juridică (1) Proprietarii de condominii pot adopta o rezoluție de înființare a unei comunități de proprietari ca persoană juridică pentru administrarea unei clădiri cu mai multe apartamente. O astfel de rezoluție poate fi adoptată numai cu acordul tuturor proprietarilor condominiului. (2) Împreună cu rezoluția privind înființarea unei comunități de proprietari, proprietarii condominiului trebuie să adopte un statut. Art. 75 Înregistrarea (1) O comunitate de proprietari dobândește statutul de persoană juridică prin înscrierea acesteia în registru judiciar. Orice modificare a calității de membru trebuie să fie înscrisă în statutul comunității și prezentată autorității de înregistrare competente.	Registru judiciar

		(2) La notificarea de înscriere în registrul instanțelor se anexează următoarele - decizia de înființare; - statutul comunității de proprietari; - alte documente, în conformitate cu reglementările privind înscrierea în registrul instanțelor; - actul de numire a președintelui comunității de proprietari. Art. 82 Dizolvarea (1) Comunitatea de proprietari se dizolvă prin lichidare pe baza unei hotărâri a membrilor. (2) Decizia de lichidare a comunității de proprietari trebuie să fie acceptată de toți membrii.--- (3) O comunitate de proprietari își pierde statutul de persoană juridică prin radierea din <i>registrul asociațiilor de proprietari</i>.	
Spania	Legea Proprietății Orizontale nr. 49/1960 (<i>Ley de Propiedad Horizontal</i>)	Articolul 3 – Drepturile și obligațiile fiecărui proprietar. Articolul 5 – Regulile privind statutul și normele comunității. Articolul 13 – Alegerea organelor de conducere (președinte, administrator). Articolul 17 – Modalitatea de luare a deciziilor în adunările generale.	Înscriere in Registrul proprietății/cartea funciară
Suedia	Legea (1973:1150) privind gestionarea asociațiilor comunitare	Înregistrare, statut al asociației și denumirea societății Secțiunea 25. O asociație comunitară este înregistrată la Autoritatea de Stat pentru Cadastru. Un registru al asociațiilor comunitare este ținut la Autoritatea de Stat pentru Cadastru pentru introducerea informațiilor care, în conformitate cu prezenta lege sau cu orice altă lege, trebuie raportate pentru înregistrare sau altfel introduse în registru. Informațiile sunt păstrate	Autoritatea de Stat pentru Cadastru

		separat pentru fiecare județ din registru. Informațiile privind o asociație comunitară se păstrează în partea din registru care se referă la județul în care consiliul de administrație al asociației își are sediul social în conformitate cu statutul.	
Ungaria	Legea CXXXIII din 2003 privind condominiile	Înființarea condominiului, actul de înființare Secțiunea 5 (1) Un condominiu poate fi înființat pentru o clădire existentă sau în construcție dacă aceasta conține sau poate fi dezvoltată cu cel puțin două apartamente care pot fi înregistrate ca proprietate separată sau camere care nu sunt destinate unor scopuri rezidențiale. (2) Un condominiu poate fi înființat de toți coproprietarii imobilului sau de proprietarul imobilului, în calitate de fondator unic, cu o hotărâre de înființare exprimată în actul constitutiv. (3) În actul constitutiv se poate stabili un drept de preemțiune sau de preînchiriere în beneficiul coproprietarilor pentru un apartament deținut separat sau pentru un spațiu nerezidențial deținut separat. (4) Dreptul de preemțiune și de preînchiriere prevăzut la alineatul (3) este precedat de orice dispoziții diferite din legislația separată privind închirierea și înstrăinarea apartamentelor sau a spațiilor care nu sunt destinate locuinței. (5) Constituirea necesită, de asemenea, înregistrarea proprietății condominiale în registru bunurilor imobile. Actul de constituire trebuie să fie anexat la documentele din registrul bunurilor imobile.	Registrul bunurilor imobile ⁵

⁵ [Legea C din 2021 privind registrul bunurilor imobile](#)

WEBOGRAFIE

Asociația Europeană de Cadastru <https://www.elra.eu>

Registre de cadastru in Europa <https://www.elra.eu/facts-sheets/land-registries-cadastrs-in-europe/>

Proprietatea asupra apartamentelor în Finlanda <https://www.finnwards.com/living-in-finland/finnish-apartment-ownership-system-explained/>

Legea 2011 privind dezvoltările de condominii, Irlanda <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2011/act/2>

Asociațiile sindicale de proprietari, Luxemburg <https://grem.lu/aktualiteit/les-associations-syndicales-de-proprietaires/>

Administrarea coproprietății, Franța <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608#:~:text=La%20loi%20n%C2%B02024,professionnel%20choisi%20parmi%20les%20copropri%C3%A9taires.>

Explicații legale, Ungaria <https://www.ingatlanjog.hu/jogszabalyok/128>

Ghid stabilire asociație de proprietari, Irlanda https://www.dlrcoco.ie/sites/default/files/atoms/files/setting_up_a_residents_association.pdf

Asociația de proprietari Irlanda <https://ipoa.ie/>

VvE Asociația proprietarilor de apartamente, Olanda <https://www.wooninfo.nl/english/vve-apartment-owners-associations/>

Legea 220/2012 Reforma condominiilor, Italia <https://leg16.camera.it/561?appro=503>

Registrele funciare în țările UE https://e-justice.europa.eu/109/RO/land_registers_in_eu_countries?GERMANY&member=1