

# ACORD DE ASOCIERE

## 1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu alta destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea Oradea, str. .... nr. ...., județul Bihor, am hotărât să ne asociem în asociație de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinată de existența proprietății comune, indivizibil legată de proprietățile individuale pe care le deținem în cadrul condominiului.

Asociația de proprietari este 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, înființată în condițiile prevăzute de lege.

## 2. Descrierea proprietatii

2.1. Condominiul are următoarele caracteristici :

a) bloc de locuințe cu/fără spații comerciale la parter (nivelul ..... ) și cu/fără alte spații destinate unor activități lucrative .....

b) regim de înălțime: subsol, demisol, parter, mezanin și număr de etaje. Subsolvurile sunt niveluri tehnice sau, după caz, destinate unor activități lucrative, depozite, adăposturi de apărare civilă și altele asemenea;

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- număr de clădiri ( se vor preciza următoarele: nr. administrativ al clădiri, tipul acesteia, strada unde se află clădirea )

.....  
- număr de etaje .....

- un număr de ..... apartamente, cu o suprafață utilă totală de .....mp, destinate locuirii, din care:

❖ cu 1 camera/garsoniere: ..... (nr.) .....

❖ cu 2 camere: ..... (nr.) .....

❖ cu 3 camere: ..... (nr.) .....

❖ cu 4 camere: ..... (nr.) .....

❖ etc. ....

- un număr de ..... spații comerciale, birouri, sedii de societăți comerciale și altele asemenea, situate la ....., însumând o suprafață utilă de ..... mp;

- enumerarea și descrierea părților comune ( ex. uscătorii, boxe, etc ) .....

d) structura clădirii (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereți interiori neporanți, stâlpi și grinzi, precum și cadre; diafragme din beton armat sau înlocuitori, planșee din beton armat sau din lemn și altele asemenea, cu acoperiș tip șarpantă/terasă);

e) clădirea a fost dată în folosință în anul ..... și este/nu este inclusă în Lista monumentelor istorice, având număr de carte funciara (CF Colectiv).....

f) clădirea este legată la rețelele de utilități (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate și altele asemenea) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie ori alte surse proprii de utilități.

2.2. Proprietatea, în cadrul asociației de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comuna.

2.3. Proprietatea individuală (locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplina libertate. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință constă din suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și zidurile de perimetru cu suprafața interioară a acestora. Zidurile interioare, podelele și tavanele se consideră ca făcând parte din apartament, respectiv din spațiul în care sunt cuprinse. Zidurile de învecinare între apartamente și/sau spațiu fac parte în cota-parte egală din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate că, fac parte din proprietatea individuală și dependențele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Proprietarii asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îi corespunde și o cota-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere, preluate din cartea funciară în baza unei documentații cadastrale sau, în lipsă, cele din actul de proprietate, sau care au fost recalulate potrivit prevederilor art.2 litera "l" din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Prin proprietate individuală, se înțelege locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă.

2.4. Proprietatea comună include toate 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;

Proprietatea comună include următoarele : terenul aferent construcției, în suprafața totală de ..... mp, fundațiile, fațada, intrările, suprafața exterioară a zidurilor de perimetru ale proprietății individuale, scările comune, casa scării, casa ascensorului, ascensoarele, trotuarele, centrala termică sau punctul termic, canalizarea, instalațiile de apă și încălzire centrală, de gaze, electricitate și telefonice de la punctul de branșament sau de racordare la rețeaua stradală (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalația interioară a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, spălătoria, uscătoria, culoarele clădirii, subsolul sau nivelul tehnic, încăperile personalului de serviciu al clădirii, încăperea/construcția destinată depozitării gunoaielor, tubul colector, instalații de ventilație, canale termice, spațiile care deservește crematorii, podul, acoperișul și învelitoarea acestuia, antena și cablul TV până la priza de branșament. Se consideră, de asemenea, în indiviziune forțată boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, poduri, magazii și garaje, platforme exterioare sau încorporate clădirii, amplasate, de regulă, separat de proprietatea individuală, dacă au destinația de a servi, în comun, toate aceste proprietăți individuale. Suprafețele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietăților individuale, podelele și tavanele din jurul acestor proprietăți și orice conducte, cabluri, linii de utilități, care trec prin acestea și care deservește mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comună, fiind supuse stării de indiviziune forțată.

Toate aceste componente ale proprietății sau folosinței comune se vor defini concret, după caz.

2.5. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu cota-parte indiviză a sa din proprietatea comună, reprezintă o parcelă individuală de proprietate

imobiliară și formează o unitate care poate fi înstrăinată sau transferată în orice mod numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietăți imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată în deplină libertate de către proprietarul/propietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

2.7. Pentru identificarea, prin localizare și suprafața, a fiecărui apartament, respectiv spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, sunt anexate la prezentul acord de asociere planșe sau schițe, inclusiv ale terenului aferent construcției.

### **3. Înregistrarea proprietății**

3.1. Proprietățile imobiliare sunt în număr de ....., în totalitate, înscrise în cartea funciară ori, după caz, în registrul de transcripțiuni și înscripțiuni de la biroul de carte funciară de pe lângă judecătoria în a cărei circumscripție este situat imobilul.

3.2. În cadrul condominiului, un număr de ..... proprietăți imobiliare sunt proprietate a persoanelor juridice de drept public sau privat și sunt gestionate de ..... (autoritate sau instituție publică, agent economic, persoană juridică fără scop patrimonial și altele asemenea).

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliară care a fost trecută în proprietate privată și la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare în cartea funciară, prin grija proprietarului/propietarilor acesteia.

3.4. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietari, în baza unei cereri scrise, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, care se atașează dosarului de înființare al asociației.

3.5. Fiecare proprietar va rămâne membru al asociației de proprietari până la pierderea calității de proprietar în cadrul condominiului.

### **4. Restricții privind folosința și construcțiile**

4.1. Fiecare proprietar, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept. Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.4., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cota-parte indiviză de proprietate la întreținerea și repararea ei.

4.3. Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot adopta hotărâri, nu pot efectua modificări constructive în condominiu, nu pot schimba destinația proprietății comune din condominiu, nu pot înstrăina și nu pot închiria bunurile sau spațiile comune, fără acordul scris al proprietarului, în condițiile legii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îl poate folosi conform destinației: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriași sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul de al închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere și regulamentul condominiului.

4.5. Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca,

afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

4.6. Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, precum și amplasarea de mijloace publicitare pe fațada și/sau pe terasa/învelitoarea imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea se fac numai cu acordul a două treimi din proprietarii membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați și pe baza autorizației de construire, cu respectarea legislației în vigoare.

4.7. Cu un preaviz motivat scris, de 5 zile, emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență (incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea), când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile mai sus menționate, acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor sunt despăgubiți de către asociația de proprietari, din fondul de reparații.

4.8. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință trebuie să se abțină de la acțiunile care duc la tulburarea liniștii locatarilor între orele 22:00 – 8:00, respectiv 13:00-14:00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe și produse periculoase și altele asemenea.)

Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, alții decât câinii adoptați din adăpostul public al Municipiului Oradea, au nevoie de obținerea acordului scris a majorității proprietarilor (50%+1) care domiciliază în respectiva scară sau clădire, semnat și ștampilat de președintele asociației de proprietari, având obligația de a lua toate măsurile necesare pentru păstrarea liniștii publice (prevenirea zgomotelor și lătrăturilor) și să asigure condiții optime de cazare, igienă și hrană câinelui/lor. Este interzisă deținerea de către asociațiile de proprietari sau a unor locatari din cadrul asociațiilor de proprietari, a câinilor pe spațiile comune și în jurul imobilelor în care domiciliază locatarii din respectivele asociații de proprietari.

Asociațiile de proprietari pot stabili, dacă e cazul, cuantumul sumei care este necesară pentru asigurarea și menținerea curățeniei în imobil, datorată prezenței câinelui în spațiile comune.

## **5. Administrare, sancțiuni și reguli interne**

5.1. Administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea, după caz, a proprietății comune aferente condominiului sunt în sarcina asociației de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activități reprezintă cheltuieli comune.

În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare.

5.2. Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună. Prin excepție, în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente

consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin.

5.3. Administrarea condominiului se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, ale prezentului acord de asociere și ale statutului asociației de proprietari, precum și cu regulile și regulamentele care se vor adopta prin hotărâre de către adunarea generală a asociației de proprietari.

5.4. În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora, și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari, după caz, poate solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate. Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator se poate adresa în scris compartimentelor specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari sau, după caz, instanțelor judecătorești.

**6. Procesul-verbal semnat de către proprietarii, care au hotărât constituirea asociației de proprietari, cel puțin jumătate plus unu din numărul acestora, dintr-un condominiu, constituie anexă la acordul de asociere.**

**TABELUL VA FI INSERAT IN PROCESUL-VERBAL AL ADUNĂRII GENERALE**

<b>NUMELE ȘI PRENUMELE PROPRIETARULUI</b>	<b>ADRESA</b>	<b>SERIA ȘI NUMĂR BI/CI</b>	<b>ACTUL DE PROPRIETATE NR. SI DATA ACTULUI DE PROPRIETATE</b>	<b>SEMNĂTURA</b>

ANEXĂ  
 la Acordul de asociere  
 al Asociației de proprietari  
 ( se va preciza denumirea asociației de proprietari )

**T A B E L**  
 cu cotele-părți indivize din proprietatea comună, ce revin  
 fiecărei proprietăți individuale din cadrul condominiului

Numărul ap. (al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință), pe nivel curent	Suprafața utilă (mp)	Cota parte indiviză din proprietate (procent sau valoare absolută)	Numărul de persoane