

PROCEDURA DE ÎNFIINȚARE ȘI ÎNREGISTRARE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

ART. 11

(1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are 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.

(2) **Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.**

ART. 12

Pentru realizarea scopului menționat la art. 11 alin. (1), asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.

ART. 13

(1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris **a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu.**

(2) *În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson.*

(3) *Divizarea unei asociații de proprietari existente în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson, la propunerea majorității proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv, cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează a se diviza.*

(4) *Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.*

ART. 14

În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentei legi.

ART. 15

(1) **Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației** de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. **Totodată, se hotărăște și cu privire la persoana**

fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(3) În cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, care cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) denumirea, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- c) structura veniturilor și a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- d) membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică și modul de funcționare, cu respectarea prevederilor prezentei legi;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari, conform legii;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) modalitatea de soluționare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală al președintelui sau al unui membru al comitetului executiv;
- i) asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

(4) Statutul¹ asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, ale adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de condominiu, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

ART. 16

(1) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. **Procesul-verbal semnat de către proprietarii care au hotărât, în condițiile art. 13 alin. (1), constituirea asociației de proprietari constituie anexă la acordul de asociere².**

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari. În cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, în condițiile art. 15.

ART. 17

1. Model statut - www.oradea.ro – informații de interes public – alte informații de interes public - asociații de proprietari – ;
2. Model acord de asociere - www.oradea.ro – informații de interes public – alte informații de interes public - asociații de proprietari – ;

(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.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi¹.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină²:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor asociați;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea condominiului, structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciară, pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

f) declarațiile pe propria răspundere ale proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite în situația în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(9) Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

ART. 18

Dacă numărul proprietarilor dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstrăinare, proprietarul sau proprietarii cer judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul încetarea personalității juridice.

ART. 19

(1) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează la organul fiscal local în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul sau orice alt document emis la înființare în baza legii și **prin codul de identificare fiscală al asociației**. Actele emise de către asociațiile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.

(3) Toate asociațiile de proprietari sunt obligate să afișeze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a căii de acces în condominiu, sediul și denumirea asociației respective.

1. Model statut - www.oradea.ro – informații de interes public – alte informații de interes public - asociații de proprietari – ;
2. Model acord de asociere - www.oradea.ro – informații de interes public – alte informații de interes public - asociații de proprietari – ;