

INDRUMAR PRIVIND ÎNFIINȚAREA/CONSTITUIREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Potrivit Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii hotărâsc cu privire la înființarea asociațiilor de proprietari sau după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari.

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

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 bransamente separate pe fiecare scară sau tronson.

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.

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.

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.

Statutul 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 condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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 în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire.

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.

Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

ACORDUL de asociere trebuie să conțină:

- 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.

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

Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

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.

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.

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.

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

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

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

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătorești 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.

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.

DOSARUL - 1

- Cerere către judecător - ce se va face în momentul depunerii dosarelor;
- Taxă de timbru în sumă de 20 lei pentru dobândirea personalității juridice ce va fi achitată la caseria instituției;
- Taxă timbru judiciar 0,5 lei;
- Proces – verbal al adunării generale de constituire/transformare;
- Tabel nominal prezentă la adunare;
- Acord de asociere – copie legalizată;
- Tabel nominal cu proprietarii care au fost de acord cu constituirea asociației de proprietari, cu Statutul și Acordul de Asociere ;
- Statutul asociației de proprietari - copie legalizată;
- Protocol de desprindere- unde este cazul;
- Copii după actele de proprietate, în proporție de cel puțin 80%- facem mențiunea că acestea sunt necesare pentru ca judecătorul delegat să constate că solicitantii cereii de acordare a personalității juridice sunt proprietari în cadrul asociației.

DOSARUL 1 se restituie asociației împreună cu încheierea de acordare a personalității juridice.

DOSARELE 2 ȘI 3 vor cuprinde copii după toate actele din dosarul 1, mai puțin copiile după actele de proprietate și timbrul judiciar. Aceste dosare rămân în arhiva judecătorești și al Compartimentului Asociații de Proprietari.