

ACORD DE ASOCIERE
privind
constituirea ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI BLOC
Str.Nr.....

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, având în vedere prevederile legale în vigoare, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente si/sau spații cu altă destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea, str. nr....., sectorul, am hotărât să ne asociem în asociație de proprietari, care va fi înregistrată la

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 constituie forma de organizare si de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea si exploatarea proprietății pe care o deținem în comun.

2. Proprietarii unităților imobiliare.

2.1 Asociații sunt proprietari ai unei (unor) unități de proprietate imobiliară, compusă dintr-un spațiu de locuit (apartament) sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, ca proprietate individuală, împreună cu cota – parte din proprietatea comună.

2.2. Lista proprietarilor, a datelor lor personale precum si cotele – părți de proprietate indiviză din proprietatea comună, conform contractului de vânzare-cumpărare/contractului de construire, se prezintă în procesul – verbal ANEXA nr.1 la acest acord de asociere, care cuprinde si semnătura individuală, valabilă, pentru constituirea asociației.

3. Descrierea proprietății

3.1 Proprietatea, pentru care se constituie asociația de proprietari, se află la adresa menționată la punctul1 al acestui acord de asociere. Ea figurează în planul de urbanism al localității

3.2. Condominiul are următoarele caracteristici:

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

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

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- 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.) ...;

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

- un număr de spații comune aflate în proprietatea comună (enumerare și descrierea părților aflate în proprietatea comună ex. uscătorii/spălătorii etc.)

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

e) clădirea a fost dată în folosință în anul ... și este/nu este inclusă în Lista monumentelor istorice;

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.

3.3. Clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

3.4. Proprietatea, în cadrul asociației de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comună.

3.5. Proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile.

3.6. Părțile comune

Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

b) fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;

c) instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;

d) alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.

Coșurile de fum și de aerisire, precum și spațiile pentru spălătorii și uscătorii sunt considerate părți comune exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilități în conformitate cu proiectul clădirii.

3.8. Actele juridice privind cotele-părți

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal.

3.9. Stabilirea cotelor-părți

În lipsa unei stipulații contrare existente în titlurile de proprietate, cotele-părți se stabilesc prin raportarea suprafeței utile a fiecărui spațiu locativ la totalul suprafeței utile a spațiilor locative din clădire.

Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

3.10. Terenul aferent construcției (clădirii) este în suprafață totală dem.p. și este în proprietatea comună a proprietarilor clădirii.

3.11. Regimul de folosire a proprietății comune, ca și drepturile și obligațiile proprietarilor în legătură cu ele, vor fi conforme cu prevederile legale și cu hotărârile și măsurile adoptate de către adunarea generală a proprietarilor în condițiile impuse de statutul și regulamentele interne ale asociației.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. Baza tehnico-materială a asociației, la data semnării prezentului acord de asociere, este formată din : Asociații pot hotărî dezvoltarea și după caz, restrângerea bazei tehnico – materiale, numai în cadrul adunării generale a proprietarilor conform statutului asociației.

3.14. Pentru identificarea, prin localizare și suprafață, 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.

4. Modificarea proprietății

4.1. – La constituirea asociației de proprietari și la semnarea procesului – verbal anexat prezentului acord de asociere, proprietarii din condominiu dețin cotele –părți din proprietatea comună conform ANEXEI nr.1.

4.2 – Recalcularea cotei –părți de proprietate indiviză din proprietatea comună (%) se face raportând suprafața utilă sau cu altă destinație decât cea de locuință, modificată, la suprafață totală destinată locuirii sau altor activități, în cadrul blocului [suprafața anterioară apartamentului sau spațiului +/- suprafața nou creată] / suprafața totală anterioară modificării +/- suprafața nou creată în ansamblul clădirii(m.p.)]

5. Înregistrarea proprietății

5.1. Proprietățile imobiliare sunt în număr de, 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 carei circumscripție este situat imobilul.

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

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

5.4. 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.

6. Restricții privind folosința si construcțiile

6.1. Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociație de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de legislația în vigoare dar niciun proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere si prin statutul asociației de proprietari.

6.2. Proprietatea comună, se află în grija tuturor proprietarilor, care trebuie să participe proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate la întreținerea si repararea ei.

6.3. Chiriasii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociației de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociația de proprietari, în măsură în care acestea se aplică tuturor ocupanților clădirii.

6.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îl poate folosi conform destinației. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul de a-l închiria, cu condiția ca respectivul chirias să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în legislația specifică, în limitele prevăzute în prezentul acord de asociere și cu respectarea regulilor ori regulamentelor proprii ale asociației de proprietari.

6.5. Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale. Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

6.6. Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

6.7. Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

6.8. Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul sau al unui delegat al asociației, 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 respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

6.9. Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

6.10. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

6.11. Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare alta persoană care acționează în numele sau provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

6.12. În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

6.13. Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

6.14. Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

6.15. Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinată inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

6.16. Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune.

6.17. Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință nu pot lăsa în libertate ori fără supraveghere animalele care pot prezenta pericol pentru persoane sau bunuri. Acești proprietari răspund pentru deteriorarea proprietății comune de către animale și trebuie să ia măsuri pentru a nu afecta liniștea și confortul proprietarilor/locuitorilor din imobil.

7. Administrare, sancțiuni si reguli interne

7.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea si de funcționarea condominiului/condominiilor si de întreținerea, repararea, renovarea si îmbunătățirea proprietății comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în anexa la prezentul acord de asociere.

7.2. Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât cea de locuință nu va fi exceptat de obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ori în alte situații.

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

7.4. Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor si regulamentelor asociației de proprietari, precum si hotărârilor si rezoluțiilor adoptate legal de către asociația de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri si rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justitie a asociației de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor.

7.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective.

8. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

8.1. Prezentul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu acordul a cel puțin 2/3 din proprietarii membrii ai asociației de proprietari, în cadrul adunării generale a proprietarilor, conform prevederilor legislației specifice și a statutului asociației.

8.2. Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

9. Dispoziții finale

9.1. Asociația, ca persoană juridică română si subiect de drept privat, va dezvolta relațiile sale cu terții (persoane fizice si/sau juridice române si străine), în condițiile economiei de piață si cu respectarea legislației române.

9.2. Asociații sunt de acord, fără a avea o restricție legală în acest sens, ca asociația să întreprindă activități cu scop lucrativ, potrivit unor programe si bugete de venituri si cheltuieli aprobate de către adunarea generală în condițiile prevăzute de lege și de statutul propriu, folosind si elemente sau părți din proprietatea comună, având drept scop creșterea resurselor financiare si diminuarea eforturilor materiale ale proprietarilor asociați din condominiu.

9.3. Eventualele litigii dintre asociație si alte persoane fizice sau juridice, sunt de competența instanțelor judecătorești sau de arbitraj, iar litigiile dintre asociați se vor rezolva, pe cât posibil, pe cale amiabilă sau, în caz contrar, prin hotărâre judecătorească.

9.4. Anexa nr.1 este parte integrantă din prezentul acord de asociere.

10. Semnarea acordului de asociere

10.1 – Acordul fiecărui proprietar se consemnează, prin semnătură individuală a titularului/titularilor sau a reprezentantului legal al acestuia, în procesul – verbal din ANEXA nr.1

10.2. Înscrierea ulterioara în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.

Model