

## Înființarea unei asociații de proprietari

### Acordul constituirii

Asociația de proprietari se înființează prin **acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor** apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul aceluiași condominiu **cu cel puțin 3 proprietari**. Acordul se consemnează într-un **tabel nominal**, anexă la acordul de asociere. Tabelul nominal va conține, în mod obligatoriu, următoarele: *numele și prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnătura*.

Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează și într-un **proces-verbal** al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în **adunarea de constituire**; 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. În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

### Adunarea generală de constituire

Anterior **adunării generale de constituire**, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la **înființarea** asociației de proprietari sau la **transformarea** asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărî 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 și la **data de convocare** a adunării de constituire. 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 generală de constituire** proprietarii **se convoacă prin afișare** într-un loc vizibil. Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în **cvorumul de jumătate plus unu**. Dacă nu este întrunit cvorumul, o **nouă convocare** va avea loc, **după cel puțin 5 zile** de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o **a treia convocare, după cel puțin 5 zile** de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră **realizat**, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnată în **tabelul nominal**, anexă la acordul de asociere, a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor. Înscrisura ulterioară 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.

## **Conținutul acordului de asociere și statutului**

**Acordul de asociere** trebuie să conțină:

- a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
- b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;
- c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;
- d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă și **statutul asociației de proprietari**, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

- a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;
- c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;
- d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiul său al unui delegat al asociației.
- i) posibilitatea asigurării, 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.

## **Asociații constituite pe tronsoane/scări**

În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări **se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte** numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată. 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**.

Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la **posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor și repartizarea**

**cheltuielilor comune**, precum și la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită **avizul furnizorilor de servicii** implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilităților pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea bransamentelor.

## **Dobândirea personalității juridice**

**Cererea pentru dobândirea personalității juridice** a asociației de proprietari împreună cu **statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire** se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea. Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza **Legii nr. 230/2007** și a normelor metodologice de aplicare, aprobate prin **HG nr. 1588/2007**.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza **încheierii judecătorului-delegat** desemnat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea. Încheierea se dă **fără citarea părților** și este **executorie**. Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

Pentru **modificarea sau completarea** statutului ori a acordului de asociere este necesar **acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor** membri ai asociației de proprietari. Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se **identifică** prin *denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației*. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde attributele de identificare.

Dosarul cu actele necesare pentru înființarea unei asociații de proprietari se depune la judecătorul - delegat la **ADMINISTRAȚIA FINANCIARĂ** Cluj-Napoca (Piața Avram Iancu nr. 19) în orice zi de **MARȚI**, între orele **8.30-10.00**, la **Sala 10** (parter), **Ghișeul nr. 23**.