

ACORD DE ASOCIERE

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu altă destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea str. nr., județul, 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 constituie forma de organizare și de reprezentare a intereselor comune a tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea și exploatarea proprietății pe care o dețin în comun, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înființată în condițiile prevăzute de lege.

2. Descrierea proprietății

2.1. Condominiul este imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și/sau spații cu altă destinație, după caz și cote-părți indivize de proprietate comună.

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.

Subsolurile sunt:

- niveluri tehnice sau, după caz, destinate unor activități lucrative, depozite, adaposturi de apărare civilă și altele asemenea;

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- un număr de apartamente, cu o suprafața utilă totală demp, 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;

(nivelul)

c) structura clădirii

diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereți interiori neportanți, stalpi și grinzi, precum și cadre;

diafragme din beton armat sau înlocuitori, planșee din beton armat sau din lemn și altele asemenea, cu acoperis tip sarpantă/terasa);

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, apa 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 comună.

2.3. Proprietatea individuală (apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplină 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 ca fac parte din proprietatea individuală și dependințele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Proprietății 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 potrivit actului de proprietate sau care au fost recalculate potrivit prevederilor art. 86 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Prin proprietate individuală, în sensul prezentului acord de asociere, se înțelege și proprietatea aparținând unei singure persoane, în indiviziune cu cotele stabilite sau în devalmașie, ca bunuri comune ale soților.

2.4. Proprietatea comună include toate părțile din condominiu care nu sunt părți dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății fortate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

Proprietatea comună include următoarele:

- ✓ terenul aferent construcției, în suprafață totală demp,
- ✓ 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 bransament 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,
- ✓ spalatoria, 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 bransament.

Se consideră, de asemenea, în indiviziune forțată boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, poduri, magazine și garaje, platforme exterioare sau incorporate 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 deservesc 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/proprietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

2.7. 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.

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 carei 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/proprietarilor 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.

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, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociație de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din codominiu, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar nici un 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 și prin statutul asociației de proprietari.

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 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 a-l închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia

în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere sau respectând orice reguli ori regulamente ale asociației de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință este obligat să mențină apartamentul sau spațiul respectiv în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza nedeplinirii acestei obligații.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia fără a afecta structura de rezistență a imobilului, doar dacă aceste lucrări sunt realizate în conformitate cu prevederile stabilite de lege și pe riscul și cheltuiala sa.

4.6. Orice instalație suplimentară față de cele cuprinse în cartea tehnică a construcției pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice și altele asemenea), pe pereții exteriori ai clădirii, precum și pe pereții interiori ai spațiilor comune sau străpungerea acoperisului se poate realiza numai cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale.

4.7. Reprezentanții asociației de proprietari au dreptul să intre într-un apartament sau într-un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în baza unui preaviz scris de 5 zile, emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, pentru a efectua lucrări de întreținere, reparare, renovare sau de înlocuire a părților proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Dacă necesitatea de a intra în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este urgentă, termenul pentru preaviz este de 24 de ore. Fac excepție cazuri de calamitate: incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea, când nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației de proprietari pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

4.8. În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitatea cu prevederile alin (4.7), acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

4.9. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul adunării generale a asociației de proprietari. 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 și 13,00- 14,00, prin producerea de zgomote, larma sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe, produse periculoase și altele asemenea.).

Alte restricții

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.

5. Administrare, sancțiuni și reguli interne

5.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea și de funcționarea condominiului/condominiilor și de întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune, iar repartizarea cheltuielilor se face în

conformitate cu prevederile legale sau după caz, în conformitate cu opțiunile asociației de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru: (Se pot face precizări concrete privind repartizarea cheltuielilor comune de întreținere pe cota-parte indiviză sau pe număr de persoane, după caz, avându-se în vedere prevederile legale și opțiunile asociațiilor de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru.)

.....

.....

.....

.....

5.2. Nici un 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.

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. Proprietarii din condominii trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului, conform prevederilor art. 22 din Legea nr. 196/2018-privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiului.

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

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri și rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justiție a asociației de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant al apartamentului ori spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu respectă reglementările menționate, asociația de proprietari îl poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al spațiului cu altă destinație decât cea de locuință sau pe ambii, după cum hotărăște asociația de proprietari.

5.6. 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, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia.

Președintele comitetului executiv va reprezenta asociația de proprietari în procesele intentate împotriva proprietarilor sau de către proprietari.

Orice hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari ce intră sub incidența acestei reglementări se aplică numai după expirarea termenului de 45 de zile de la afișarea, comunicarea acesteia pe orice cale.

6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

Prezentul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu acordul a cel puțin 2/3 din semnarii acestuia, în cadrul Adunării Generale a proprietarilor, conform prevederilor statutului asociației.

7. Dispoziții finale

7.1 Eventualele litigii dintre asociația de proprietari și alte persoane fizice sau juridice, sunt de competența instanțelor de judecată, iar litigiile dintre asociați se vor rezolva, pe cât posibil, pe cale amiabilă sau în caz contrar, prin hotărâre judecătorească.

7.2 Pentru problemele neprecizate în prezentul acord de asociere, se vor aplica prevederile Legii nr. 196/2018-privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiului, precum și prevederile altor legi și acte normative apărute ulterior datei semnării prezentului acord.

8. Semnarea acordului de asociere

Acordul fiecărui proprietar se consemnează prin semnătură individuală a titularului sau a reprezentantului legal al acestuia, în procesul verbal din anexa 1.

Proces Verbal privind proprietarii din bloculcare au consimțit la
constituirea Asociației De Proprietari.....