

CONSTITUIREA UNEI ASOCIAȚII DE PROPRIETARI

Asociația de proprietari reprezintă forma de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu (proprietate imobiliară formată din proprietăți individuale). Condominiul trebuie să se afle în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință. 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 nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată. Aceasta asociere are ca scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii. 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. Astfel, potrivit prevederilor art.3 din H.G. nr. 1588/2007, proprietarii din clădirile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu s-au organizat în asociații de proprietari vor lua măsurile prevăzute de acest act normativ, pentru constituirea în asociații de proprietari.

O dată înființată, Asociația de Proprietari trebuie să fie organizată și să funcționeze, conform prevederilor Legii nr.230/2007 - privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și ale H.G. nr.1588/2007 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale acestei legi. Reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial (asociații de proprietari) sunt cuprinse în Legea nr. 82 / 1991 – completată și modificată ulterioare, O.M.E.F. nr. 1969 / 2007, Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3512 / 2008, alte acte normative specifice. Reglementările referitoare la raporturile individuale de muncă și jurisdicția muncii sunt prevăzute în Legea nr. 53 / 2003 (Codul Muncii).

DEZAVANTAJELE NETRANSFORMĂRII ASOCIAȚIEI DE LOCATARI ÎN ASOCIAȚIE DE PROPRIETARI

1. Lipsa calității de persoană juridică cu drepturi depline, care decurg din legislația specifică asociațiilor de proprietari, în fața oricărei instituții publice de stat sau private, ceea ce poate însemna ilegalitate în raporturile cu terții.

2. Proprietarii nu au dreptul la scutiri:

- de impozit pe veniturile din închirieri ale spațiilor comune;
- din activități economice etc.;
- la plata taxei judiciare de timbru pentru acțiunile în instanță împotriva restanțierilor;
- la plata taxei judiciare de timbru pentru acțiunile în instanță împotriva furnizorilor de servicii publice (RADET, APA NOVA etc.) privind drepturile consumatorilor.

3. Nu se poate beneficia de o acțiune simplă și rapidă în justiție și de privilegiul imobiliar asupra bunurilor mobile și imobile ale restanțierilor, la judecătoria, ceea ce înseamnă că restanțierii care nu plătesc întreținerea sunt foarte greu de judecat și de executat silit. Acțiunea în instanță trebuie să se facă în nume personal de către fiecare proprietar în parte. Astfel, proprietarii buni-platnici suportă cheltuielile restanțierilor.

4. Nu există reglementare legală pentru un sistem propriu de penalizări, pentru constrângerea persoanelor rău platnice să-și exercite obligația de plată a cotelor de întreținere în termen.

5. Nu se pot obține finanțări sau credite avantajoase, cu dobânda subvenționată, pentru lucrări de consolidare, reabilitare, sau modernizare a clădirii.

6. Nu se pot deschide conturi bancare în numele asociației.

7. Nu se pot retribui persoanele care se implică în activități practice sau cu răspundere în cadrul asociației.

8. Riscul proprietarilor de a primi amenzi de la instituțiile statului (Primărie, Administrația Finanțelor Publice, Inspectoratul Teritorial de Muncă, etc).

TRANSPARENTA IN LUAREA DECIZIILOR DE CATRE PROPRIETARI

Proprietarilor din condominiile ale căror apartamente au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu s-au organizat în asociații de proprietari, li se va comunica de către conducerea asociației, în cadrul adunărilor generale, posibilitatea de a beneficia de drepturile prevăzute în legislația incidentă asociațiilor de proprietari, după constituirea în asociație de proprietari.

DOCUMENTELE NECESARE PENTRU ÎNFIINȚARE

- Statutul asociației, Actul constitutiv (anexă la statut);
 - Acordul de asociere;
 - Procesul-verbal al adunării de constituire a asociației de proprietari;
 - Cerere de înregistrare la administrația financiară teritorială/Direcția de taxe și impozite locale.
- * **dacă asociațiile se înființează separat pe scări, la dosar mai trebuie:**
- Convenție între asociațiile constituite privind consumurile pe scări;
 - Declarație de delimitare a părților comune;
 - Cerere aviz furnizori pentru posibilități tehnice de separare.
- ** **documentele trebuie completate în 3 exemplare originale și semnate de cel puțin 50%+1 (jumătate plus unu) din totalul proprietarilor din bloc, scară sau tronson de clădire.**

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.

Statutul (statutul asociației va cuprinde reglementări interne ale activității asociației de proprietari, astfel încât prevederile statutare să nu contravină legislației cu incidență în domeniul asociațiilor de proprietari)

Act constitutiv – anexa la statut

Acordul de asociere

Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere.

Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conține, în mod obligatoriu, următoarele:

- adresa și individualizarea proprietății, potrivit actului de proprietate;
- 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;
- enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

* **în anexa de la Acordul de asociere se mai menționează:**

- număr apartament / spațiu
- numele și prenumele tuturor proprietarilor;
- indicarea titlului de proprietate;
- data exprimării voinței de asociere și semnătura (**art. 4 H.G. nr. 1588/2007**).
- cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

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. Asociațiile de proprietari la nivel de scări sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărâre a adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație

de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

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 (**art.5 H.G. nr.1588/2007**).

Proces - verbal (privind *intrunirea* adunarii generale pentru stabilirea actiunilor necesare constituirii Asociației de Proprietari)

Proces - verbal (privind organizarea si desfasurarea adunarii generale pentru constituirea Asociației de Proprietari)

INTRUNIRI/SEDINTE ALE ADUNARII GENERALE

Convocarea si reconvocarea adunarii generale

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 (art. 6 H.G. nr.1588/2007).

Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, respectiv jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuința, din cadrul unei clădiri.

Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, 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.

Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează (art.25 din Legea nr.230/2007).

Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează 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 (**art.7 H.G. nr.1588/2007**).

Statutul și acordul de asociere se întocmesc cu respectarea prevederilor Legii nr. 230/2007, H.G. nr. 1588/2007 si ale O.M.F.P. nr. 1969/2007.

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. (art.46 din H.G. nr.1588/2007).

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.

Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.

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

- denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;
- scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;
- mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari, structura veniturilor și a cheltuielilor;
- membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;
- structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;
- repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;
- condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;
- 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;
- 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.

Desfășurarea lucrărilor adunării generale de constituire și hotărârile adoptate urmează să fie consemnate într-un [proces verbal](#).

Acesta va cuprinde, în principal, mențiuni cu privire la:

- data la care a avut loc ședința;
- numărul de proprietari prezenți;
- ordinea de zi;
- hotărârea de constituire a asociației de proprietari;
- adoptarea actelor constitutive;
- stabilirea numărului de membri ai comitetului executiv și comisiei de cenzori;
- durata mandatelor acestora;
- alegerea organelor de conducere, cu precizarea numărului de voturi cu care a fost adoptată fiecare hotărâre.

Procesul verbal urmează să fie semnat de către președinte și toți membrii prezenți, cu specificarea numelui și prenumelui, sau după caz a reprezentantului.

La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărâ numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afară asociației de proprietari, persoana fizică ori juridică de specialitate, pe baza de contract sau convenție de prestări de servicii.

Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndestulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte cărui îi poate delega atribuțiile sale (art.21 Legea nr.230/2007).

UNDE SE DEPUNE CEREREA PENTRU OBTINEREA 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. (Pentru sectorul 6 documentele se depun la Serviciul Public de Finanțe Publice Locale Sector 6 – Persoane Juridice cu sediul în Aleea Bistra nr. 4).

Dosarul depus la organul financiar local, va fi analizat de judecătorul delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătoreștii în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătoreștii-delegat, fara alte formalități. 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.

După primirea la sediul asociației a citației și a încheierii judecătorești, reprezentantul asociației trebuie să se prezinte, cu acestea, la greșierul Judecătoreștii pentru timbrarea și legalizarea încheierii judecătorești.

CUM POATE UN PROPRIETAR SA DEVINA MEMBRU AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI ?

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din cadrul asociației, solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități (art.9 H.G. nr.1588/2007).

Înscrierea în cartea funciară a proprietății individuale și a condominiului se face potrivit dispozițiilor legale în materie (art.10 H.G. nr.1588/2007).

OBTINEREA CODULUI DE IDENTIFICARE FISCALA

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătoreștii-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de asociațiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare (art.11 H.G. nr.1588/2007).

La data înființării e obligatoriu să se facă, pe bază de proces-verbal, predarea-primirea evidenței mijloacelor materiale și bănești între fosta asociație și actuala asociație de proprietari.

După obținerea încheierii judecătorești definitive, se va depune la Administrația Financiară Sector 6, Declarația de înregistrare fiscală pentru obținerea Certificatului de înregistrare fiscală care conține Codul de identificare fiscală a asociației de proprietari, împreună cu copii după documentele asociației.

Asociația de proprietari își poate alege unitatea bancară la care să-și deschidă cont. Toate demersurile, în acest sens, vor fi efectuate de către președintele asociației.

În baza datelor din încheierea judecătoreștii delegat și a codului de identificare fiscală, trebuie să se comande, la o firmă de profil, ștampila, cu denumirea asociației de proprietari, adresa asociației și codul fiscal.