



## SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### DIRECȚIA GENERALĂ SERVICII PUBLICE LOCALE

DIRECȚIA DE MONITORIZARE ȘI ADMINISTRARE A SERVICIILOR PUBLICE LOCALE  
SERVICIUL ÎNDRUMARE ȘI CONTROL ASOCIAȚII DE PROPRIETARI

#### GHID PRACTIC PENTRU ANSAMBLURILE REZIDENȚIALE PRIVIND CONSTITUIREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

- Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor *reglementează în mod detaliat procedura de înființare a unei asociații de proprietari*, stabilind **obligatii în sarcina proprietarilor dintr-un condominiu/ansamblu rezidențial.**
- Potrivit definițiilor în înțelesul legislației, *condominiul* este imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună, iar *ansamblul rezidențial* este imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;
- 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.
- Legislația reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a **cel puțin 3 persoane fizice sau juridice**, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.
- Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la **necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari.**
- Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii unităților de proprietate imobiliară din condominii, persoane fizice sau juridice, se întrunesc pentru a hotărâi cu privire la: înființarea asociației de proprietari, persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune.
- În vederea constituirii asociației de proprietari și ulterior constituirii acesteia, **dezvoltatorii** au același statut privind drepturile și obligațiile pentru unitățile de proprietate imobiliară nevândute/aflate încă în proprietatea lor, ca și proprietarii celorlalte unități de proprietate imobiliară din condominiu și **trebuie să furnizeze toate datele și informațiile necesare întocmirii documentației privind constituirea asociației de proprietari.** La finalul întrunirii, deciziile luate de proprietari se vor consemna într-un proces-verbal semnat de toți cei prezenți.

- Dezvoltatorului trebuie să comunice toate datele și informațiile necesare întocmirii Acordului de Asociere, care cuprinde: *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.*
- Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației, proprietarii sunt convocați prin afișare la avizier și prin tabel convocator, semnat de cel puțin cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu/ansamblu rezidențial.
- Acordul de asociere și statutul se întocmesc în baza prevederilor Legii nr.196/2018 și a Ordinului nr.1.058 din 11 februarie 2019 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, prin care a fost aprobat conținutul-cadru al statutului.
- În cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației și acordul de asociere. Totodată, proprietarii își aleg organele de conducere, stabilesc modalitatea în care va fi administrat imobilul, funcțiile de conducere sau administrare ce vor fi remunerate, sistemul de penalități aplicabil și alte aspecte ce țin de buna organizare și funcționare a asociației. Hotărârea proprietarilor va fi consemnată într-un proces-verbal, ce va fi semnat de toți proprietarii care și-au dat consimțământul și va constitui anexă la acordul de asociere.
- Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal semnat de către a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu/ansamblu rezidențial. Acest proces verbal constituie anexă la acordul de asociere. Dat fiind faptul că proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat ulterior 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.
- Documentația pentru înființarea asociației de proprietari trebuie întocmită în două exemplare, un exemplar pentru a fi înregistrat la judecătoria de care aparține teritorial condominiul/ansamblul rezidențial, iar unul se pastrează la sediul stabilit în statutul asociației.
- Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul/ansamblul rezidențial.
- După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează și la organul fiscal local în a cărui rază teritorială se află condominiul.
- După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului/ansamblului rezidențial, încheierea judecătorească 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 vor cuprinde obligatoriu datele de identificare.
- Unitățile deținătoare ale cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora.

## **LISTA DOCUMENTELOR PE CARE DEZVOLTATORUL UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL TREBUIE SĂ LE PREDEA CĂTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI**

1. CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI
2. ACTELE DE DEZMEMBRARE
3. ACT DE APARTAMENTARE
4. PROCESELE VERBALE DE PREDARE CĂTRE AUTORITATEA ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE A REȚELELOR COMUNE ȘI TERENULUI AFERENT PÂNĂ LA BRANȘAMENTELE IMOBILELOR DIN ANSAMBLUL REZIDENȚIAL, în termen de 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcții, cu titlu gratuit
5. PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A TUTUROR DOCUMENTELOR ȘI BUNURILOR ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL PE CARE DEZVOLTATORUL IMOBILIAR LE-A AVUT ÎN ADMINISTRARE de la data dării în folosință până la data predării către asociația de proprietari;
6. CONTRACTELE ÎNCHEIATE CU FURNIZORII DE UTILITĂȚI, care vor trebui apoi modificate la capitolul Beneficiar, prin acte adiționale, sau încheiate contracte noi;
7. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE A SITUAȚIEI FINANCIAR-CONTABILE A ÎNTREGULUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI A FIECĂRUI PROPRIETAR ÎN PARTE, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari, semnat de reprezentantul dezvoltatorului imobiliar și administrator, ca parte care predă și de către președintele și cenzorul asociației de proprietari, ca parte care preia, cu referire la:
  - fonduri constituite (rulment, reparații, altele)
  - facturile emise de furnizorii de utilități până la data predării către asociația de proprietari și chitanțele de achitare a acestora
  - modalitatea de repartizare către proprietarii din ansamblul rezidențial a sumelor facturate și chitanțele emise proprietarilor sau alte documente contabile justificative (extrase de cont bancar) ale plăților efectuate de aceștia, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari
  - numele proprietarilor restanțieri
  - sumele restante
  - contractele în derulare
  - plățile ce urmează a fi făcute după data predării

### **OBSERVAȚII:**

- Într-un ansamblu rezidențial cu mai multe apartamente, întrucât legea obligă demararea procedurii de înființare a asociației de proprietari atunci când sunt cel puțin 3 proprietari în condominiu, iar până la obținerea personalității juridice se poate schimba substanțial numărul proprietarilor de unități de proprietate imobiliară, tabelul nominal cu membrii asociației trebuie să fie actualizat astfel încât, în permanență, numărul proprietarilor membri ai asociației să fie cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor din condominiu.