



GHID UTIL PENTRU CONVOCAREA/RECONVOCAREA ADUNĂRII GENERALE A PROPRIETARILOR DIN CONDOMINIU

- Adunarea generală a proprietarilor va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru.
- Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a adunării generale aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv.
- Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.
- Adunarea generală ordinară se convoacă de către președintele asociației de proprietari, comitetul executiv sau cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

Etapele convocării/reconvocării adunării generale:

- Comitetul executiv stabilește data și ora convocării adunării generale și ordinea de zi.
- Comitetul executiv al asociației de proprietari poate decide cu privire la închirierea unei săli pentru desfășurarea în bune condiții a adunărilor generale ale proprietarilor. În acest sens, este necesar să prevadă în bugetul de venituri și cheltuieli și sume estimative cu această destinație.
- Se afișează la avizier ordinea de zi cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită / 3 zile pentru adunările generale extraordinare sau adunări generale reconvocate semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor/comisia de cenzori.
- Proprietarii sunt anunțați și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari.
- Propunerea de ordine de zi a adunării generale, se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.
- Cenzorul/Comisia de cenzori a asociației de proprietari participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora.
- Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează. O copie a împuternicirii se atașează procesului-verbal al ședinței.



- La începutul adunării generale se face prezența și cenzorul precizează dacă există cvorumul necesar pentru adoptarea hotărârilor, respectiv jumătate plus unu din numărul membrilor asociației de proprietari, consemnându-se în Registru unic de procese verbale.
- Procesul-verbal al ședinței, care descrie evenimentele în desfășurare, hotărârile adoptate și rezultatele voturilor, va fi redactat de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenți, în Registru unic de procese verbale.
- Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din membrii asociației de proprietari, întrunirea adunării generale se suspendă și se reconvoacă în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări.
- La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.
- Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari se au în vedere următoarele:
 - fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;
 - pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;
 - în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari;
 - în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv;
 - în cazul în care pe parcursul desfășurării adunării generale unii proprietari pleacă, se va consemna în procesul verbal, iar în situația în care nu se întrunește cvorumul necesar pentru adoptarea hotărârilor, cenzorul prezent poate dispune suspendarea adunării generale;
 - proprietarul, membru al asociației, poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
 - în cazul persoanelor juridice (dezvoltatori imobiliari) persoana prezentă la adunarea generală trebuie să prezinte împuternicire scrisă din partea acestora;



- un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează;
 - președintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;
 - administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.
- Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori.
- În termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul-verbal al adunării generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari.

ATENȚIE!!!

- Pentru dezvoltatorii imobiliari care dețin în proprietate mai multe unități de proprietate imobiliară:
- au aceleași drepturi și obligații ca ceilalți proprietari
 - pot fi membri ai asociației de proprietari și pot împuternici un reprezentat pentru a participa și vota la adunarea generală
 - în situația în care deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari