

ACORD DE ASOCIERE
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI
BLOC Strada Nr.

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință) din condominiul (clădirea/tronsonul de clădire, scara) situat în localitatea Zalău, str. nr., județul Salaj, 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 tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea și exploatarea proprietății pe care o deținem în comun.

2. Descrierea proprietății

2.1. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) bloc de locuințe cu spații comerciale la parter (nivelul) și cu alte spații destinate unor activități lucrative;

b) regim de înălțime: pe (nr.) niveluri, parter, și etaje.

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- un număr de apartamente, cu o suprafață utilă totală de mp, 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 etc., situate la parterul blocului, însumând o suprafață utilă de (nivelul) mp;

d) structura clădirii: (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereți interiori neportanți, stâlpi și grinzi, precum și cadre; diafragme din beton armat sau înlocuitori, planșee din beton armat sau din lemn etc., cu acoperiș, tip șarpantă/terasă);

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, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate etc.) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie etc.

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 aceea 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 aceea de locuință constă în suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea 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 cotă-parte egală din fiecare dintre acestea. Sunt considerate că fac parte din proprietatea individuală și dependențele 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 aceea de locuință îi corespunde și

o cotă-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere.

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

Proprietatea comună include următoarele: terenul aferent construcției, în suprafață totală de mp, 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 aceea de locuință, spălătoria, 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 deserveșc 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, magazii și garaje, platforme exterioare sau încorporate 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 deserveșc 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 aceea 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/propietarii 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 aceea 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 registrul de transcripțiuni/inscripțiuni/carta funciară.

3.2. În cadrul condominiului, un număr de proprietăți imobiliare sunt proprietate de stat și sunt gestionate de

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, la birourile de publicitate imobiliară, prin grija proprietarului/propietarilor acesteia.

3.4. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea 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 clădire, 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. 2.2., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cotă-parte indiviză de proprietate la întreținerea și la repararea ei.

4.3. Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociației de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociația de proprietari, în măsura în care acestea se aplică tuturor ocupanților clădirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea 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 aceea 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 în orice reguli sau regulamente ale asociației de proprietari.

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

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia, doar dacă aceste lucrări sunt realizate pe riscul și pe cheltuiala sa și în conformitate cu condițiile stabilite de lege.

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, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice etc.), sau pe pereții exteriori ai clădirii, prin străpungerea pereților acoperișului, 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 aceea de locuință, în baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunoștință de către proprietar, și înmănat acestuia, pentru a repara, a efectua lucrări de întreținere, a renova sau a înlocui părți ale proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, sau la care accesul se poate face numai prin apartamentul ori spațiul respectiv.

Dacă necesitatea de a intra în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință este urgentă (cazuri de calamitate: incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive etc.), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației de proprietari pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

În cazul când proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi se vor utiliza căile legale de atac a unor asemenea poziții, asociația de proprietari revendicându-și dreptul de a calcula și de a pretinde daune morale și materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul asociației de proprietari. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință trebuie să acorde atenție folosirii obiectelor zgomotoase, instrumentelor muzicale, echipamentelor cu amplificare audio, televizoarelor, radiourilor, astfel încât să nu deranjeze în nici un fel pe ceilalți colocatari ai blocului. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe și produse periculoase etc.).

Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, în nume propriu sau al ocupanților acestora, răspund pentru deteriorarea proprietății comune de către animale și trebuie să ia măsuri pentru a nu afecta liniștea și confortul colocatorilor din imobil.

5. Administrare, sancțiuni și reguli interne

5.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea și de funcționarea clădirii/clădirilor și de întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în anexa la prezentul acord de asociere. (Se pot face precizări concrete privind repartizarea cheltuielilor comune de întreținere pe cotă-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 aceea de locuință nu va fi exceptat de obligația de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, sau în alte situații.

5.3. Administrarea clădirii se va face în conformitate cu prevederile prezentului acord de asociere, precum și cu regulile și regulamentele statutului asociației de proprietari, care se vor adopta prin vot de către proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea 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 asociație.

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 sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință nu respectă reglementările menționate, asociația de proprietari poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, sau pe ambii, după cum hotărăște asociația de proprietari.

5.5. 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 60 de zile de la adoptarea ei.

Acțiunea în justiție nu suspendă executarea hotărârii sau aplicarea prevederii, decât dacă instanța hotărăște că o astfel de suspendare este necesară.

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

6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

6.1. Prezentul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu acordul a mai mult de 80% din semnatarii acestuia.

7. Semnarea acordului de asociere

Data

Președinte al asociației
(nume și semnătură)

.....

Comitet executiv,
(nume și semnătură)

.....

.....

.....