

Ghid de înființare Asociații de proprietari

În vederea înființării și înregistrării unei **ASOCIAȚII DE PROPRIETARI**, conform prev. **Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari**, trebuie parcurse următoarele etape:

Etapa I.– Înființarea asociației de proprietari. Elaborarea documentelor.

O asociație de proprietari se constituie prin acordul scris a **cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor** apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din cadrul unei clădiri. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere *anexa 5.A*

Astfel, sunt necesare:

- 1. Sedinta preliminară** cu toti proprietarii prin care acestia:
 - să ia la cunoștință de prevederile Legii nr. 196/2018, de semnificația și importanța înființării și organizării de asociații de proprietari;
 - sa se desemneze persoanele care se vor ocupa cu **întocmirea acordului de asociere și a statutului**;
 - sa stabileasca termenul de finalizare a acestora și data de convocare a adunării de constituire pentru adoptarea unei hotarari.
 - sa se stabileasca **sediul asociatiei – Model contract de comodat – Anexa 1**
- 2. Convocarea adunării generale** a proprietarilor și afișarea convocării cu cel puțin 10 zile înaintea datei la care se face convocarea. – Model Proces verbal de convocare – *Anexa 2*
- 3. Adunarea generala a proprietarilor** – convocată conform punctului 2, este legal întrunită dacă sunt prezenți jumătate plus unul din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul clădirii/ scării.

Cuprinde 3 puncte importante:

- a. Redactarea statutului – Anexa 3 si acordului de asociere – Anexa 4** care se intocmesc in baza legii nr. 196/2018.
- b. Alegerea organelor de conducere** ale asociatiei de proprietari
 - 1. Comitetul executiv (președinte, vicepreședinte, secretar, membru/i)** – format dintr-un numar impar de membri;
 - 2. Presedintele asociatie** – presedintele ales este si presedintele comitetului executiv
 - 3. Cenzorul sau comisia de cenzori.** Cenzorul trebuie sa aiba studii economice, minim liceu sau juridice. Daca nu indeplineste nimeni conditiile se va specifica in PV de constituire ca se imputerniceste comitetul executiv/presedintele pentru a incheia ulterior un contract cu o persoana fizica/ juridica autorizata
 - 4. Administratorul-** trebuie sa aiba curs de administrator de condominiu. Daca nu indeplineste nimeni conditiile se va specifica in PV de constituire ca se imputerniceste

comitetul executiv/presedintele pentru a încheia ulterior un contract cu o persoană fizică/juridică autorizată

- c. Redactarea **procesului verbal** – (Anexa 5) al adunării generale de constituire a asociației de proprietari + tabel cu acordul proprietarilor- Anexa 5.A

Etapa II.- Înregistrarea Asociației de proprietari.

Pentru înregistrarea asociației de proprietari se vor depune la Registratura Judecătoria Municipiului Zalău următoarele documente în 5 exemplare :

1. Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari – Anexa 7;
2. **Proces verbal** al adunării generale de constituire, de alegere a cenzorului / comisiei de cenzori și a comitetului executiv;
3. **Statutul** asociației;
4. **Contract de Comodat** (închiriere) din care să rezulte sediul asociației, acesta va fi un spațiu (cativa mp) dintr-un apartament din bloc sau un spațiu identificat în CF a blocului. Pentru aceasta se încheie un **Contract de comodat** între proprietar și asociație (cu titlu gratuit)
5. **Acordul de asociere și tabelul nominal - Anexa 5A cu acordul proprietarilor (cel puțin jumătate plus unul din numărul total al proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință);**
6. **Extras de carte funciară colectivă;** se va ridica de la OCPI/ Cadastru (str. Corneliu Coposu, nr. 31/A) și se va întocmi un Tabel cote parti indivize – Anexa 6
7. **Copii ale actelor de identitate** ale membrilor comitetului executiv, inclusiv cenzor
8. **Chitanța** (Taxa de timbru judiciar pentru înscrierea la Judecătoria în valoare de – 20 lei).

Pentru presedinte/ vicepresedinte/ membrii comitet executiv+ cenzor este necesar cazier judiciar

IMPORTANT: In tabelele anexa la procesul verbal de constituire/ statut/ acord de asociere se vor trece TOȚI PROPRIETARIII de la fiecare apartament, conform extrasului CF/ contract de vânzare cumpărare. Procentul de 50%+1 se socotește la numărul TOTAL DE PROPRIETARI (nu de apartamente).

Etapa III.- Dobândirea personalității juridice

Asociația de proprietari **dobândește personalitate juridică** în baza încheierii judecătorești-delegat, în baza unei sentințe.

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin **denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorești-delegat** sau orice alt document legal acordat la înființare și prin **codul de identificare fiscală al asociației.**

Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

Etapa IV.- Înregistrarea asociației la Administrația Financiară

Actele necesare pentru **obținerea codului fiscal** sunt:

- copie – **statutul** asociației de proprietari;

- copie – **acordul de asociere**;
- copie – **sentința judecătorească** de constituire a asociației de proprietari.

Etapa V.- Comandarea ștampilei

După primirea **codului fiscal**, persoana împuternicită de asociația de proprietari va comanda o ștampilă pentru asociația de proprietari la o firma de profil.

Actele necesare pentru comandarea ștampilei sunt:

- **codul fiscal** al asociației de proprietari;
- un desen cu conținutul textului ce va figura pe ștampilă;

Informatii suplimentare - Direcția Patrimoniu – Birou Asociații de proprietari-cam 33, P-ța Iuliu Maniu, nr. 3, Zalău. Tel. 0732 430 507 sau 0260 610 550, int. 165.