A C O R D D E A S O C I E R E

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu alta destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea ....., str. ..... nr. ...., judetul ....., am hotarât sa 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 este formă de asociere autonomă şi fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreţinerea, repararea, reabilitarea şi modernizarea proprietăţii comune, menţinerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor şi asumarea obligaţiilor de către toţi proprietarii, înfiinţată în condiţiile prevăzute de lege.

2. Descrierea proprietatii

2.1. Condominiul are urmatoarele caracteristici :
a) bloc de locuințe cu/fară spații comerciale la parter (nivelul .....) și cu/fără alte spații destinate unor activități lucrative .....;
b) regim de înaltime: subsol, demisol, parter, mezanin și număr de etaje. Subsolurile sunt niveluri tehnice sau, dupa caz, destinate unor activități lucrative, depozite, adăposturi de apărare civila și altele asemenea;
c) structura în funcție de destinația proprietății:
- număr de clădiri (se vor preciza următoarele: nr. administrativ al clădiri, tipul acesteia, strada unde se află clădirea)
.....
..... .
- număr de etaje .....
- 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 și altele asemenea, situate la ....., însumând o suprafața utilă de ..... mp;
- enumerarea și descrierea părților comune (ex. uscătorii, boxe, etc)
.....
.....
.....
.....
..... .

MODEL

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 și altele asemenea, cu acoperiș tip șarpantă/terasă);

e) clădirea a fost dată în folosință în anul ..... și este/nu este inclusă în Lista monumentelor istorice, având număr de carte funciara (CF Colectiv).....

f) clădirea este legată la rețelele de utilități (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate și altele asemenea) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie ori alte surse proprii de utilități.

2.2. Proprietatea, în cadrul asociației de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comuna.

2.3. Proprietatea individuală (locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplina libertate. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinatie decât cea de locuință constă din suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și zidurile de perimetru cu suprafața interioara a acestora. Zidurile interioare, podelele și tavanele se consideră ca facând parte din apartament, respectiv din spațiul în care sunt cuprinse. Zidurile de învecinare între apartamente și/sau spațiu fac parte în cota-parte egala din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate că, fac parte din proprietatea individuală și dependințele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar facând parte din acesta. Proprietatii asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îi corespunde și o cota-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere, preluate din cartea funciară în baza unei documentaţii cadastrale sau, în lipsă, cele din actul de proprietate, sau care au fost recalculate potrivit prevederilor art.2 litera ”l” din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Prin proprietate individuala, se înțelege locuinţa sau spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activităţi, deţinută în proprietate exclusivă.

2.4. Proprietatea comună include toate părţile din clădire şi/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăţi individuale şi sunt destinate folosinţei tuturor proprietarilor sau unora dintre aceştia, precum şi alte bunuri care, potrivit legii sau voinţei părţilor, sunt în folosinţă comună. Părţile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietăţile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părţile comune formează obiectul proprietăţii comune. Părţile comune nu pot fi folosite decât în comun şi sunt obiectul unui drept de coproprietate forţată; Proprietatea comuna include urmatoarele : terenul aferent construcției, în suprafata totala 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 încalzire centrală, de gaze, electricitate si telefonice de la punctul de branșament sau de racordare la rețeaua stradală (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalația interioară a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, spălătoria, uscătoria, culoarele clădirii, subsolul sau nivelul tehnic, încaperile personalului de serviciu al clădirii, încaperea/construcția destinată depozitării gunoaielor, tubul colector, instalații de ventilație, canale termice, spațiile care deservesc crematorii, podul, acoperișul și învelitoarea acestuia, antena și cablul TV până la priza de branșament. Se consideră, deasemenea, în indiviziune forțată boxele din subsoluri sau

MODEL

camerele de serviciu din mansarde, poduri, 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 deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comuna, 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 cea de locuință, împreuna 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/proprietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

2.7. Pentru identificarea, prin localizare și suprafața, a fiecărui apartament, respectiv spațiu cu altă destinație decât cea 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 numar de ....., în totalitate, înscrise în cartea funciară ori, după caz, în registrul de transcripăiuni și înscripțiuni de la biroul de carte funciară de pe lângă judecătoria în a cărei circumscripție este situat imobilul.

3.2. În cadrul condominiului, un numar de ..... proprietăți imobiliare sunt proprietate a persoanelor juridice de drept public sau privat și sunt gestionate de ..... (autoritate sau instituție publică, agent economic, persoană juridică fără scop patrimonial și altele asemenea).

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 în cartea funciară, prin grija proprietarului/proprietarilor acesteia.

3.4. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietar, în baza unei cereri scrise, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, care se atașează dosarului de înființare al asociației.

3.5. Fiecare proprietar va ramâne membru al asociației de proprietari pâna la pierderea calității de proprietar în cadrul condominiului.

4. Restricții privind folosința și construcțiile

4.1. Fiecare proprietar, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept. Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din

MODEL

proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligaţia să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparaţii.

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.4., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cota-parte indiviză de proprietate la întreținerea și repararea ei.

4.3. Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot adopta hotărârii, nu pot efectua modificări constructive în condominiu, nu pot schimba destinaţia proprietăţii comune din condominiu, nu pot înstrăina şi nu pot închiria bunurile sau spaţiile comune, fără acordul scris al proprietarului, în condiţiile legii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea 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 cea de locuință are dreptul de al închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere și regulamentul condominiului.

4.5. Proprietarul este obligat să menţină proprietatea sa individuală, locuinţă sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în stare bună din punct de vedere tehnic şi funcţional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaş sau angajat al asociaţiei de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalţi proprietari din condominiu şi nu poate afecta funcţionarea normală şi întreţinerea condominiului.

4.6. Modificările constructive şi utilizarea în alte scopuri a unor părţi sau elemente de construcţie ale condominiului, precum şi amplasarea de mijloace publicitare pe faţada şi/sau pe terasa/învelitoarea imobilului, suspendarea de stâlpi, pereţi, scări interioare şi altele asemenea se fac numai cu acordul a două treimi din proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectaţi şi pe baza autorizaţiei de construire, cu respectarea legislaţiei în vigoare.

4.7. Cu un preaviz motivat scris, de 5 zile, emis de comitetul executiv al asociaţiei de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul preşedintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului şi al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcţii/reparaţii, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepţie cazurile de urgenţă (incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea), când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile mai sus menționate, acesta răspunde civil şi penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectaţi, în condiţiile legii.

Proprietarii din condominiu care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor sunt despăgubiţi de către asociaţia de proprietari, din fondul de reparaţii.

4.8. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuinta trebuie să se abțină de la acțiunile care duc la tulburarea liniștii locatarilor între orele 22:00 – 8:00, respectiv

MODEL

13:00-14:00 prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe și produse periculoase și altele asemenea.)

Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spatiul cu alta destinație decât cea de locuință, alții decăt câinii adoptați din adapostul public al Municipiului Oradea, au nevoie de obtinerea acordului scris a majoritatii proprietarilor(50%+1) care domiciliază în respectiva scară sau clădire, semnat și ștampilat de președintele asociaţiei de proprietari, având obligaţia de a lua toate măsurile necesare pentru păstrarea liniştii publice (prevenirea zgomotelor si lătrăturilor) si să asigure condiții optime de cazare, igienă și hrană câinelui/lor. Este interzisă deţinerea de către asociaţiile de proprietari sau a unor locatari din cadrul asociaţiilor de proprietari, a câinilor pe spaţiile comune și în jurul imobilelor în care domiciliază locatarii din respectivele asociaţii de proprietari.

Asociațiile de proprietari pot stabili, dacă e cazul, cuantumul sumei care este necesară pentru asigurarea și menţinerea curăţeniei în imobil, datorată prezenței câinelui în spaţiile comune.

5. Administrare, sancțiuni și reguli interne

5.1. Administrarea, exploatarea, întreţinerea, repararea, reabilitarea şi/sau modernizarea, după caz, a proprietăţii comune aferente condominiului sunt în sarcina asociaţiei de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activităţi reprezintă cheltuieli comune.
În scopul administrării şi întreţinerii condominiului, asociaţia de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înfiinţate potrivit prevederilor legale în vigoare.

5.2. Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligaţia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din proprietatea comună. Prin excepţie, în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcţionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin.

5.3. Administrarea condominiului se va face în conformitate cu prevederile legislatiei în vigoare, ale prezentului acord de asociere si ale statutului asociatiei de proprietari, precum si cu regulile si regulamentele care se vor adopta prin hotarâre de catre adunarea generala a asociatiei de proprietari.

5.4. În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credinţă şi sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părţi componente, potrivit destinaţiei acestora, şi creează prejudicii celorlalţi proprietari, proprietarii prejudiciaţi sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris preşedintelui, comitetului executiv al asociaţiei de proprietari şi instituţiilor cu atribuţii privind respectarea ordinii şi liniştii publice sau, după caz, instanţelor judecătoreşti.

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociaţiei de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a preşedintelui este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceştia sau orice persoană care se consideră vătămată într-

MODEL

un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele specializate în sprijinirea, îndrumarea şi controlul asociaţiilor de proprietari, după caz, poate solicita instanţelor judecătoreşti anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei şi/sau repararea pagubei cauzate. Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuţiilor de către preşedinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator se poate adresa în scris compartimentelor specializat în sprijinirea, îndrumarea şi controlul asociaţiilor de proprietari sau, după caz, instanţelor judecătoreşti.

6. Procesul-verbal semnat de către proprietarii, care au hotărât constituirea asociaţiei de proprietari, cel puţin jumătate plus unu din numărul acestora, dintr-un condominiu, constituie anexă la acordul de asociere.

MODEL

TABELUL VA FI INSERAT IN PROCESUL-VERBAL AL ADUNĂRII GENERALE

NUMELE ŞI PRENUMELE PROPRIETARULUI	ADRESA	SERIA ŞI NUMĂR BI/CI	ACTUL DE PROPRIETATE NR. SI DATA ACTULUI DE PROPRIETATE	SEMNĂTURA

MODEL

<u>ANEXĂ</u>
la Acordul de asociere
al Asociaţiei de proprietari
(se va preciza denumirea asociației de proprietari)

T A B E L
cu cotele-părţi indivize din proprietatea comună, ce revin fiecărei proprietăţi individuale din cadrul condominiului

Numărul ap. (al spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă), pe nivel curent	**Suprafaţa utilă (mp)**	**Cota parte indiviză din proprietate (procent sau valoare absolută)**	**Numărul de persoane**

MODEL