**Anexa 4 – Ghid constituire AP**

**ACORD DE ASOCIERE**

**ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI**

**„BLOC ...................” oraş Covasna, Jud. Covasna,**

**STR. ........................................ NR. ..... .**

**1. Asocierea**

1.1. Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuinţe/apartamente şi/sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă) din condominiul (clădirea/tronsonul de clădire, scara) situat în localitatea Covasna, str. …..........………….. nr. …....., judeţul Covasna, am hotărât să ne asociem în asociaţie de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinată de existenţa proprietăţii comune, indivizibil legată de proprietăţile individuale pe care le deţinem în cadrul condominiului. Asociaţia de proprietari constituie forma de organizare şi de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreţinerea, funcţionarea, dezvoltarea şi exploatarea proprietăţii pe care o deţinem în comun.

**2. Descrierea proprietăţii**

2.1. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) bloc de locuinţe cu spaţii comerciale la parter (nivelul ......) şi cu alte spaţii destinate unor activităţi lucrative;

b) regim de înălţime: ......... pe (nr.) niveluri, parter, şi ..... etaje.

c) structura în funcţie de destinaţia proprietăţii:

- un număr de ....... apartamente, cu o suprafaţă 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 ... spaţii comerciale, birouri, sedii de societăţi comerciale etc., situate la parterul blocului, însumând o suprafaţă utilă de (nivelul) .......... mp;

d) structura clădirii: (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereţi interiori neportanţi, stâlpi şi grinzi, precum şi cadre; diafragme din beton armat sau înlocuitori, planşee din beton armat sau din lemn etc., cu acoperiş, tip şarpantă/terasă);

e) clădirea a fost dată în folosinţă în anul ...... şi este/nu este inclusă în lista monumentelor istorice;

f) clădirea este legată la reţelele de utilităţi (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate etc.) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie etc.

2.2. Proprietatea, în cadrul asociaţiei de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală şi proprietatea comună

2.3. Proprietatea individuală (apartamentul sau spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă) aparţine exclusiv proprietarului şi este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplină libertate.

Fiecare apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă constă în suprafaţa cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi zidurile de perimetru cu suprafaţa interioară a acestora. Zidurile interioare, podelele şi tavanele se consideră ca făcând parte din apartament, respectiv din spaţiul în care sunt cuprinse. Zidurile de învecinare între apartamente şi/sau spaţiu fac parte în cotă-parte egală din fiecare dintre acestea. Sunt considerate că fac parte din proprietatea individuală şi dependinţele situate la acelaşi nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spaţiul respectiv, dar făcând parte din acesta.

Proprietăţii asupra unui apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă îi corespunde şi o cotă-parte proporţională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în **anexa** la prezentul acord de asociere.

2.4. Proprietatea comună include toate părţile din condominiu, care nu sunt părţi dintr-un apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă. Toate aceste părţi formează obiecte ale coproprietăţii forţate, adică a stării de indiviziune forţată şi perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

Proprietatea comună include următoarele: terenul aferent construcţiei, în suprafaţă totală de ........ mp, fundaţiile, faţada, intrările, suprafaţa exterioară a zidurilor de perimetru ale proprietăţii individuale, scările comune, casa scării, casa ascensorului, ascensoarele, trotuarele, centrala termică sau punctul termic, canalizarea, instalaţiile de apă şi încălzire centrală, de gaze, electricitate şi telefonice de la punctul de branşament sau de racordare la reţeaua stradală (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalaţia interioară a apartamentului sau spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, spălătoria,

uscătoria, culoarele clădirii, subsolul sau nivelul tehnic, încăperile personalului de serviciu al clădirii, încăperea/construcţia destinată depozitării gunoaielor, tubul colector, instalaţii de ventilaţie, canale termice, spaţiile care deservesc crematorii, podul, acoperişul şi învelitoarea acestuia, antena şi cablul TV până la priza de branşament.

Se consideră, de asemenea, în indiviziune forţată, boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, magazii şi garaje, platforme exterioare sau încorporate clădirii, amplasate, de regulă, separat de proprietatea individuală, dacă au destinaţia de a servi, în comun, toate aceste proprietăţi individuale. Suprafeţele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietăţilor individuale, podelele şi tavanele din jurul acestor proprietăţi şi orice conducte, cabluri, linii de utilităţi, care trec prin acestea şi care deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosinţă comună, fiind supuse stării de indiviziune forţată.

Toate aceste componente ale proprietăţii sau folosinţei comune se vor defini concret, după caz.

2.5. Fiecare apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, împreună cu cota-parte indiviză a sa din proprietatea comună reprezintă o parcelă individuală de proprietate imobiliară şi formează o unitate care poate fi înstrăinată sau transferată în orice mod, numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietăţi imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată în deplină libertate de către proprietarul/proprietarii acesteia, ţinându-se seama de condiţia menţionată mai sus şi de legile şi reglementările în vigoare.

2.7. Pentru identificarea, prin localizare şi suprafaţă, a fiecărui apartament, respectiv spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, sunt anexate la prezentul acord de asociere **planşe sau schiţe, inclusiv ale terenului aferent construcţiei.**

**3. Înregistrarea proprietăţii**

3.1. Proprietăţile imobiliare sunt în număr de ............, în totalitate, înscrise în registrul de cartea funciară.

3.2. În cadrul condominiului, un număr de ........ proprietăţi imobiliare sunt proprietate de stat şi sunt gestionate de ............ .

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliară, care a fost trecută în proprietate privată, şi la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare, la birourile de publicitate imobiliară, prin grija proprietarului/proprietarilor acesteia.

3.4. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, fiecare proprietar poate deveni membru al asociaţiei de proprietari.

3.5. Fiecare proprietar va rămâne membru al asociaţiei de proprietari, până la pierderea calităţii de proprietar în cadrul condominiului.

**4. Restricţii privind folosinţa şi construcţiile**

4.1. Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociaţie de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condiţiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităţilor 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 şi prin statutul asociaţiei de proprietari.

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.2., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporţional, cu cotă-parte indiviză de proprietate la întreţinerea şi la repararea ei.

4.3. Chiriaşii din proprietăţile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociaţiei de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociaţia de proprietari, în măsura în care acestea se aplică tuturor ocupanţilor clădirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă îl poate folosi conform destinaţiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriaşi sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă are dreptul de a-l închiria, cu condiţia ca respectivul chiriaş să accepte folosirea acestuia în condiţiile prevăzute în prezentul acord de asociere sau în orice reguli sau regulamente ale asociaţiei de proprietar.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă este obligat să menţină apartamentul sau spaţiul respectiv în bună stare şi este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligaţii.

Proprietarul unui apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă poate face lucrări de construcţii sau renovări ale acestuia, doar dacă aceste lucrări sunt realizate pe riscul şi pe cheltuiala sa şi în conformitate cu condiţiile stabilite de lege.

4.6. Orice instalaţie suplimentară faţă de cele cuprinse în cartea tehnică a construcţiei pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, antene de televiziune, maşini şi echipamente, dispozitive de aer condiţionat, instalaţii telefonice etc.), sau pe pereţii exteriori ai clădirii, prin străpungerea pereţilor acoperişului, se poate realiza numai cu acordul asociaţiei de proprietari şi după obţinerea aprobărilor legale.

4.7. Reprezentanţii asociaţiei de proprietari au dreptul să intre într-un apartament sau într-un spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunoştinţă de către proprietar, şi înmânat acestuia, pentru a repara, a efectua lucrări de întreţinere, a renova sau a

înlocui părţi ale proprietăţii comune din apartament sau din spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, sau la care accesul se poate face numai prin apartamentul ori spaţiul respectiv.

Dacă necesitatea de a intra în apartament sau în spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă este urgentă (cazuri de calamitate: incendiu, inundaţie, emanaţii de gaz, scurgeri de substanţe chimice nocive etc.), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanţii asociaţiei 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 poziţii, asociaţia de proprietari revendicându-şi dreptul de a calcula şi de a pretinde daune morale şi materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul asociaţiei de proprietari. Ocupanţii apartamentelor şi ai spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă trebuie să acorde atenţie folosirii obiectelor zgomotoase, instrumentelor muzicale, echipamentelor cu amplificare audio, televizoarelor, radiourilor, astfel încât să nu deranjeze în nici un fel pe ceilalţi colocatari ai blocului. (Se pot preciza şi alte restricţii, ca de exemplu: depozitarea de substanţe şi produse periculoase etc.).

Proprietarii care deţin animale în apartament sau în spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în nume propriu sau al ocupanţilor acestora, răspund pentru deteriorarea proprietăţii comune de către animale şi trebuie să ia măsuri pentru a nu afecta liniştea şi confortul colocatorilor din imobil.

**5. Administrare, sancţiuni şi reguli interne**

5.1. Asociaţia de proprietari va răspunde de administrarea şi de funcţionarea clădirii/clădirilor şi de întreţinerea, repararea, renovarea şi îmbunătăţirea proprietăţii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părţi proporţionale 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 întreţinere pe cotă-parte indiviză sau pe număr de persoane, după caz, avându-se în vedere prevederile legale şi opţiunile asociaţiilor de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru).

5.2. Nici un proprietar de apartament sau de spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă nu va fi exceptat de obligaţia de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, sau în alte situaţii.

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

5.4. Fiecare proprietar, chiriaş sau ocupant al unui apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor şi regulamentelor asociaţiei de proprietari, precum şi hotărârilor şi rezoluţiilor adoptate legal de către asociaţie.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri şi rezoluţii va constitui temeiul acţiunii în justiţie a asociaţiei de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaş sau alt ocupant al apartamentului sau spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă nu respectă reglementările menţionate, asociaţia de proprietari poate chema în judecată pe chiriaşul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, sau pe ambii, după cum hotărăşte asociaţia de proprietari.

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociaţiei de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorităţi a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acţiune în justiţie împotriva asociaţiei de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii

respective, în termen de 60 de zile de la adoptarea ei.

Acţiunea în justiţie nu suspendă executarea hotărârii sau aplicarea prevederii, decât dacă instanţa hotărăşte că o astfel de suspendare este necesară.

Preşedintele comitetului executiv va reprezenta asociaţia 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 51% din semnatarii acestuia.

**7. Anexele constituie parte integrante din prezentul acord**

**8. Semnarea acordului de asociere**

Data ….…… 2022

Preşedinte al asociaţiei, (nume și semnătură)

...................................

Numele şi prenumele tuturor proprietarilor asociaţi,

(nume și semnătură)

....................................

...................................

...................................

...................................

**Anexe:**

- Cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

- Declaraţiile pe propria răspundere ale proprietarilor privind informaţiile referitoare la suprafeţele utile şi construite în situaţia în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuinţelor sau a spaţiilor cu altă destinaţie;

- Planşe sau schiţe, inclusiv ale terenului aferent construcţiei pentru identificarea, prin localizare şi suprafaţă, a fiecărui apartament, respectiv spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă.