**Ghid de înfiinţare**

**Asociaţii de proprietari**

În vederea înfiinţării şi înregistrării unei **ASOCIAŢII DE PROPRIETARI**, conform prev. **Legii nr. 196/2018** privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor, (*în continuare: lege*) şi **Ordinului nr. 1058 din 11 februarie 2019** privind aprobarea conţinutului-cadru al statutului asociaţiei de proprietari şi al regulamentului condominiului (*în contiunare: ordin*) trebuie parcurse următoarele etape:

**Înfiinţarea asociaţiei de proprietari**. **Elaborarea documentelor. (art. 13 din Lege)**: O asociaţie de proprietari se constituie prin **acordul scris a cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor** apartamentelor sau spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, din cadrul unei clădiri.

Astfel, este necesar:

**Etapa I. Convocarea adunării generale a proprietarilor** şi afişarea convocării cu cel puţin 10 zile înaintea datei la care se face convocarea. (art. 15 din Lege) Tabelul convocator se semnează de cel puţin cinzeci la sută plus unu din numărul proprietarilor.

**– Model Proces verbal de convocare – Anexa 1**

**- Model Tabel nominal la convocator – Anexa nr. 2 –** se aduce și la cunoştiinţa Primăriei – semnat de **cel puțin 50% plus unu** din proprietari;

**Etapa II. Adunarea generală a proprietarilor** – convocată conform punctului 1, este legal întrunită dacă sunt prezenţi **jumătate plus unul** din numărul proprietarilor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, din cadrul clădirii, scării.

**Cuprinde 5 puncte importante:**

a. stabilirea **sediului** asociaţiei - **Model contract de comodat – Anexa 3**

**b . Redactarea statutului** – *(Anexa 1 din Ordin)* **Anexa nr. 4 şi acordului de asociere (cu tabel nominal) – Anexa** **nr. 5** la prezentul care se întocmesc în baza art. 15-17 din lege.

**c. Hotărârea proprietarilor –** hotărârea privind constituirea asociaţiei de proprietari se contrasemnează prin **proces-verbal,** înregistrat în **registrul unic** al asociaţiei de proprietari. *(a se vedea și la pct. e)*

**d. Alegerea organelor de conducere ale asociaţiei de proprietari, consemnat în PV (art. 45 din Lege)**

1.Adunarea generală

2. Comitetul executiv (preşedintele asociaţiei, secretar, membru/i) – format dintr-un numar impar de membri;

3. Preşedintele asociatie – presedintele ales este şi presedintele comitetului executiv

4. Cenzorul sau comisia de cenzori

**e. Redactarea procesului verbal** – (**Anexa 6)** al adunării generale de constituire a asociatiei de proprietari + **tabel cu acordul fiecărui proprietar** – cu sprijunul Primăriei

**Etapa III.- Înregistrarea Asociaţiei de proprietari**

Pentru înregistrarea asociaţiei de proprietari se vor depune la Registratura **Judecatoriei Municipiului Târgu Secuiesc** următoarele documente ( recomandăm să întocmiți documentele în 5 exemplare):

1. Cererea pentru dobândirea personalităţii juridice a asociaţiei de proprietari – **Anexa 7;**

2. Proces verbal al adunării generale de constituire, de alegere a cenzorului / comisiei de cenzori şi a comitetului executiv;

3. Statutul asociaţiei;

4. Contract de Comodat din care sa rezulte **sediul** asociaţiei, acesta va fi un spatiu dintr-un apartament din bloc sau un spatiu identificat în CF a blocului. Pentru aceasta se incheie un Contract de comodat între proprietar şi asociaţie.

5. Acordul de asociere şi tabelul nominal – cu acordul proprietarilor (cel puţin jumătate plus unul din numărul total al proprietarilor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă);

6. **Extras de carte funciară** colectivă; se va ridica de la OCPI Covasna şi se va întocmi un Tabel cote părţi indivize – (Anexa la Proces verbal – a se vedea: Anexa nr. 6)

7. Copii ale actelor de identitate ale membrilor comitetului executiv, inclusiv preşedintele asociaţiei şi comisiei de cenzori.

8. Chitanţa (Taxa de timbru judiciar pentru înscrierea la Judecătorie în valoare de – 20 lei).

**Etapa III.- Dobândirea personalitatii juridice (art. 17, art.19)**

Asociaţia de proprietari dobândeşte personalitate juridică în baza încheierii judecătorului desemna în condiţiile legii. După înfiinţarea asociaţiei de proprietari, acearsta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea preşedintele judecătoriei sau orice alt document legal acordat la înfiinţare şi prin codul de identificare fiscală al asociaţiei. Actele care emană de la asociaţiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

**Etapa IV.- Înregistrarea asociaţiei la Organul fiscal local – Administrația Finanțelor Publice Târgu Secuiesc**  (art. 19)

Actele necesare pentru obţinerea codului fiscal sunt:

• copie conform cu originalul – statutul asociaţiei de proprietari;

• copie conform cu originalul – acordul de asociere;

• copie conform cu originalul – încheiere judecătorească de constituire a asociaţiei de proprietari.

**Etapa V – Cont bancar (art. 20)**

Fiecare asociaţie de proprietari este obligată să deţină **un singur cont bancar**. În vederea plăţii cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, datele de identificare ale contului bancar se comunică tuturor proprietarilor prin afişare la avizier, odată cu lista de plată a cheltuielilor asociaţiei de proprietari.

**Etapa VI.- Comandarea ştampilei**

După primirea codului fiscal, persoana împuternicită de asociaţia de proprietari va comanda o ştampilă pentru asociaţia de proprietari la o firma de profil. Actele necesare pentru comandarea ştampilei sunt:

- codul fiscal al asociaţiei de proprietari;

- un desen cu conţinutul textului ce va figura pe ştampilă;

**Etapa VII.- Regulamentul condominului** *(art. 22 din Lege, Anexa nr.2 din Ordin) –****Anexa nr. 8***

Proprietarii din condominii trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile şi condiţiile de folosinţă a părţilor comune ale condominiului şi normele de conduită şi bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului.

Regulamentul condominiului se iniţiază de către preşedintele asociaţiei sau de către comitetul executiv al asociaţiei de proprietari, se dezbate şi se adoptă în adunarea generală a asociaţiei de proprietari cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu şi este adus la cunoştinţă, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

**MENȚIUNE:**

**Firma care acordă consultanță și se ocupă inslusiv cu administrarea Asociaților de Proprietari:**

**Sc. Lokaterra SRL, Persoană de contact: Dávid Endre, Adresă: Strada Podului 6, Sfântu Gheorghe 520013**

**Program:**

|  |  |
| --- | --- |
| **luni** | **Închis** |
| **marți** | **09–17** |
| **miercuri** | **09–17** |
| **joi** | **09–17** |
| vineri | 09–17 |
| sâmbătă | Închis |
| duminică | Închis |

**Telefon: 0771 736 672**