

Norma metodologica de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind asociatiile de proprietari

Norma metodologica de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari a fost publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 43 din 18.01.2008.

CAPITOLUL I

Dispozitii generale

Art. 1. - Prezentele norme metodologice au ca obiect punerea la dispozitia asociatiilor de proprietari si a autoritatilor administratiei publice centrale si locale a cadrului general pentru infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, exploatarea si administrarea cladirilor - blocuri de locuinte - condominii, precum si exercitarea controlului financiar-contabil si de gestiune asupra activitatii asociatiilor de proprietari, in aplicarea prevederilor Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

Art. 2. - (1) In scopul reprezentarii si sustinerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate in proprietate comuna indiviza din cladirea ce alcatuieste un condominiu, proprietarii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta se pot constitui in asociatii de proprietari.

(2) Asociatia de proprietari este forma de asociere autonoma, de organizare si de reprezentare a intereselor comune a majoritatii proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridica, fara scop patrimonial, infiintata in conditiile prevazute de lege.

(3) Pentru promovarea valorilor civice ale democratiei si statului de drept si pentru reprezentarea la nivel local si national, asociatiile de proprietari se pot asocia in federatii, uniuni, ligi ale asociatiilor de proprietari din municipii, orase sau judete, respectiv la nivel national, in conditiile prevazute de lege.

Art. 3. - Proprietarii din asociatiile de locatari din cladirile ale caror apartamente au fost dobandite in proprietate in conditiile legii si care nu s-au organizat in asociatii de proprietari vor lua masurile prevazute de prezentele norme metodologice pentru constituirea in asociatii de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007.

CAPITOLUL II

Infiintarea, organizarea, functionarea si administrarea asociatiei de proprietari

Art. 4. - Asociatia de proprietari se infiinteaza prin acordul scris a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cadrul aceluiasi condominiu cu cel putin 3 proprietari. Acordul se consemneaza intr-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, va contine, in mod obligatoriu, urmatoarele: numele si prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria si numarul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimarii vointei de asociere si semnatura.

Art. 5. - (1) In cladirile de locuinte cu mai multe tronsoane sau scari se pot constitui asociatii de proprietari pe fiecare tronson ori scara in parte numai in conditiile in care nu exista o proprietate comuna aferenta tronsoanelor sau scarilor care nu poate fi delimitata.

(2) Asociatiile de proprietari la nivel de scari sau tronsoane de cladire se pot constitui prin hotarare a adunarii generale si cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectiva a partilor de proprietate comuna care se preiau in administrare de respectiva asociatie de proprietari si cu privire la obligatiile si drepturile legale care vor continua sa ramana in sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Prin acordul de asociere pe scara sau tronson se reglementeaza si raporturile cu celelalte asociatii de proprietari constituite in cladire, pe scara sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcarii tehnice a consumurilor si repartizarea cheltuielilor comune, precum si la modalitatea acestei defalcari/repartizari. Daca este necesar, se solicita avizul furnizorilor de servicii implicati cu privire la posibilitatile tehnice de furnizare independenta a utilitatilor pe tronsoane sau pe scari, precum si pentru realizarea bransamentelor.

Art. 6. - (1) Anterior adunarii generale de constituire, proprietarii din cladirile cu mai multe apartamente se pot intruni pentru a hotari cu privire la infiintarea asociatiei de proprietari sau la transformarea asociatiei de locatari in asociatie de proprietari. Totodata, vor hotari si cu privire la persoana fizica sau juridica insarcinata cu intocmirea acordului de asociere si a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora si la data de convocare a adunarii de constituire. Hotararea proprietarilor se consemneaza intr-un proces-verbal care se semneaza de toti cei prezenti.

(2) Cu cel putin 10 zile inaintea datei fixate pentru adunarea generala de constituire proprietarii se convoaca prin afisare intr-un loc vizibil.

(3) Adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari este legal intrunita in cvorumul prevazut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

(4) Acordul privind infiintarea asociatiei de proprietari se obtine cu votul a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta din cadrul cladirii, scarii sau tronsonului respectiv, dupa caz.

(5) Daca nu este intrunit cvorumul prevazut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o noua convocare va avea loc, dupa cel putin 5 zile de la data primei convocari. In cazul in care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, dupa cel putin 5 zile de la data celei de-a doua convocari. Dupa a treia convocare a adunarii generale de constituire, acordul de asociere se considera realizat, sub conditia exprimarii vointei de asociere, consemnata in tabelul nominal, anexa la acordul de asociere, a cel putin jumatate plus

unu din numarul proprietarilor.

(6) In adunarea generala de constituire se prezinta si se adopta statutul asociatiei de proprietari, in care se vor cuprinde precizari cu privire la:

- a) denumirea, forma juridica, sediul, durata de functionare ale asociatiei de proprietari;
- b) scopul si obiectul de activitate ale asociatiei de proprietari;
- c) mijloacele materiale si banesti de care poate dispune asociatia de proprietari; structura veniturilor si a cheltuielilor;
- d) membrii asociatiei de proprietari, drepturile si obligatiile acestora;
- e) structura organizatorica, modul de functionare, managementul asociatiei de proprietari;
- f) repartizarea cheltuielilor asociatiei de proprietari;
- g) conditiile in care se dizolva asociatia de proprietari;
- h) dispozitii finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relatiile contractuale, penalizarile, cazurile de urgenta in care se permite accesul in apartament sau in spatiul sau al unui delegat al asociatiei.
- i) posibilitatea asigurarii, dupa caz, a unui spatiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfasura serviciul de administrare si in care pot fi pastrate in siguranta documentele asociatiei.

Art. 7. - (1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociatiei de proprietari se consemneaza intr-un proces-verbal al adunarii generale de constituire, intocmit in doua exemplare originale, semnate de toti proprietarii care si-au dat consimtamantul.

(2) Proprietarii isi dau consimtamantul, de regula, in adunarea de constituire; in cazul proprietarilor absenti, consimtamantul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (1), in termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

(3) In cazul in care un proprietar se afla in imposibilitatea de a semna, se va consemna ca acesta si-a dat consimtamantul si se va face mentiune despre cauza acestei imposibilitati.

Art. 8. - (1) Cererea pentru dobandirea personalitatii juridice a asociatiei de proprietari impreuna cu statutul, acordul de asociere si procesul-verbal al adunarii generale de constituire se depun si se inregistreaza la organul financiar local in a carui raza teritoriala se afla cladirea.

(2) Statutul si acordul de asociere se intocmesc in baza Legii nr. 230/2007.

(3) Acordul de asociere trebuie sa contina:

- a) adresa si individualizarea proprietatii individuale, potrivit actului de proprietate;
- b) numele si prenumele tuturor proprietarilor;
- c) descrierea proprietatii, cuprinzand: descrierea cladirii, structura cladirii, numarul de etaje, numarul de apartamente structurate pe numar de camere, numarul spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, suprafata terenului aferent cladirii;
- d) enumerarea si descrierea partilor aflate in proprietate comuna;
- e) cota-parte indiviza ce revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna.

(4) Asociatia de proprietari dobandeste personalitate juridica in baza incheierii judecatorului-delegat desemnat la organul financiar local de catre presedintele judecatoriei in a carei circumscriptie teritoriala se afla cladirea.

(5) Incheierea se da fara citarea partilor si este executorie.

(6) Incheierea este supusa recursului in termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judeca cu citarea partilor.

Art. 9. - Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenti la adunarea generala de constituire si care nu si-au dat consimtamantul in conditiile prevazute la art. 7 se face la cererea scrisa a acestora, fara alte formalitati. Proprietarul din condominiu solicita sa devina membru al asociatiei de proprietari prin semnarea unui act aditional la acordul de asociere, fara alte formalitati.