



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
MUNICIPIUL PAȘCANI

Str. Ștefan cel Mare, nr.16, cod: 705200

Telefon: 0232-762300

e-mail: office@primariapascani.ro

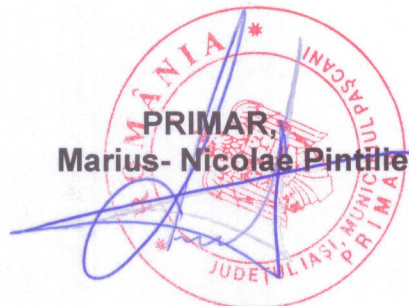
Nr. 6728 / 12.03.2025



NR: 6728

DATA: 12/03/2025

COD: 9F46



Ghid de înființare Asociații de proprietari

1. Notiuni generale

Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

O asociație de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu format din cel puțin 3 unități de proprietate individuală.

În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există branșamente separate pe fiecare scară sau tronson.

2. Sedința preliminară

Anterior constituirii asociației de proprietari, proprietarii din condominiu se întrunesc pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari.

Totodată, se iau decizii cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, termenul de finalizare a acestora, data convocării adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune.

Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

3. Convocarea adunării generale

Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea proprietarilor de constituire a asociației de proprietari, proprietarii se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator.

Tabelul convocator se semnează de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

4.Desfășurarea adunării generale a proprietarilor

4.1 Adoptarea statutului asociației de proprietari si a acordului de asociere

În cadrul adunării generale de constituire se prezintă și se adoptă acordul de asociere și statutul asociației, întocmite în baza Legii 196/2018 și a Ordinului nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului.

Acordul de asociere trebuie să conțină elementele prevăzute la art.17 alin.3, din Legea 196/2018.

4.2 Alegerea organelor de conducere

Proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, nu mai mare de patru, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori formată dintr-un număr impar de membri, nu mai mare de cinci, care trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

Durata mandatelor lor nu poate fi mai mare de 4 ani si pot fi reînnoite.

În cazul în care dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoana fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

4.3 Alegerea administratorului

Activitatea de administrare este asigurată de către persoane fizice care dețin un certificat de calificare profesională pentru funcția de "Administrator condomini", persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate.

Potrivit legislației în vigoare, desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală și decizia se comunică tuturor proprietarilor.

În practică, alegerea administratorului se face de către proprietari în cadrul adunării generale.

Atentie!

➤ Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control, potrivit art.46 alin.(8) din Legea 196/2018, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală, pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare, că nu au suferit condamnări în baza unei hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.

Prin excepție de la prevederile anterioare, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de 5 zile de la data adunării generale.

➤ Nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari, administratorul, reprezentantul/reprezentanții administratorului, soțul/soția, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari (art.55 alin.5).

4.4 Stabilirea sediului asociației de proprietari

Tot în cadrul adunării generale de constituire, proprietarii stabilesc un spațiu unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

4.5 Redactarea procesului verbal de sedință

Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației.

Procesul-verbal semnat de către proprietarii care au hotărât constituirea asociației se anexează la acordul de asociere.

În cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului verbal, menționat anterior, în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire.

5.Înregistrarea asociației de proprietari la judecătoria

Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari se depune și se înregistrează la Judecătoria municipiului Pașcani, însoțită de următoarele documente:

- Dovada achitării taxei judiciare de timbru, în valoare de 20 lei, la Serviciul Taxe și Impozite Locale Pașcani (chitanța în original);
- Dovada convocării adunării generale de constituire:
 - proces verbal de afișare a convocatorului;
 - tabel nominal convocator semnat de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu;
- Acordul de asociere;
- Procesul verbal al adunării generale de constituire a asociației de proprietari, care constituie anexă la Acordul de asociere. Se semnează de toți proprietarii care și-au dat consimțământul, cu indicarea datei la care au semnat, în măsura în care au semnat în 30 zile de la data adunării generale de constituire;
- Statutul asociației;
- Dovada patrimoniului inițial (chitanță depunere numerar, convenție de depozit colateral);
- Copia cărții de identitate pentru membrii comitetului executiv, administrator, cenzor;
- Caziere judiciare pentru toate persoanele cu funcții de conducere, administrator, cenzor;
- Atestat pentru administrator;
- Dovada pregătirii profesionale a cenzorului;
- Declarație pe propria răspundere a președintelui că nu există o altă asociație de proprietari la bloc și nu există o altă proprietate comună cu alte scări care nu poate fi delimitată;
- Dovada sediului asociației de proprietari (contract de comodat, încheiere, schița unui spațiu comun care va deveni sediul asociației, etc.)
- Extras de carte funciară pentru condominiu.

Documentele necesare înscrierii în Registrul pentru Evidența Asociațiilor de Proprietari, se depun la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul, conform prevederilor art.17 alin.1 din Legea 196/2018, în 2 exemplare (un exemplar original și un exemplar certificat pentru conformitate).

Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare.

Cererea de modificare a actelor constitutive ale asociației de proprietari va fi însoțită de următoarele documente:

- Procesul verbal al adunării generale și tabelul privind prezența la ședință, în copie conform cu originalul;

- Dovada calității de reprezentant - președintele asociației sau un împuternicit al acestuia;
- Dovada achitării taxei judiciare de timbru, în valoare de 20 lei, la Serviciul Taxe și Impozite Locale Pașcani (chitanța în original);
- Încheierea judecătorească prin care asociația de proprietari a dobândit personalitate juridică, în copie conform cu originalul;
- Dovada convocării adunării generale de constituire:
 - convocatorul însoțit de tabelul nominal convocator semnat de cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul proprietarilor din condominiu sau alte dovezi de comunicare (atât pentru ședința convocată cât și pentru cea reconvocată);

6. Dobândirea personalității juridice

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătoriei, în baza unei hotărâri.

7. Înregistrarea asociației la ANAF

După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează la organul fiscal local în a cărui rază teritorială se află condominiul pentru obținerea codului fiscal.

8. Comandarea ștampilei

După primirea codului fiscal, președintele va comanda ștampila asociației de proprietari.

9. Deschiderea contului bancar

Asociația de proprietari este obligată să dețină un singur cont bancar. Persoana împuternicită de proprietari va face demersurile necesare în vederea deschiderii contului bancar.

Datele de identificare ale acestuia se comunică tuturor proprietarilor, prin afișare la avizier, odată cu lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari.

10. Dispoziții finale

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condorminiului, încheierea judecătorești delegat sau orice alt document emis la înființare în baza legii și prin codul de identificare fiscală al asociației.

Sediul și denumirea asociației de proprietari vor fi afișate, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului.

Compartiment Asociații de Proprietari
Insp. Mihaela Cojocariu

