**ACORD DE ASOCIERE**

**1. Asocierea**

1.1.Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuinte/apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta) din condominiul (cladirea/tronsonul de cladire, scara) situat in localitatea..., str. ..., nr. ... , judetul ..., sectorul ..., am hotarat sa ne asociem in asociatie de proprietari.

1.2.Decizia noastra se consemneaza prin procesul - verbal incheiat in cadrul adunarii generale a proprietarilor, document semnat de catre toti proprietarii care au hotarat constituirea asociatiei de proprietari, anexat la prezentul acord de asociere .

1.3 Asocierea a fost determinata de existenta proprietatii comune, indivizibil legata de proprietatile individuale pe care le detinem in cadrul condominiului. Asociatia de proprietari constituie forma de organizare si de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de intretinerea, functionarea, dezvoltarea si exploatarea proprietatii pe care o detinem in comun.

**2. Descrierea proprietatii**

2.1.Condominiul are urmatoarele caracteristici:

a) bloc de locuinte cu spatii comerciale ( la parter sau nivelul…..);

b) regim de inaltirne: subsol pe (nr.) niveluri, demisol, parter, mezanin si numar de etaje. Subsolurile sunt niveluri tehnice sau, dupa caz, destinate unor activitati lucrative, depozite, adaposturi de aparare civila etc.;

c)structura in functie de destinatia proprietatii:
- un numar de ... apartamente, cu o suprafata utila totala de ... mp, destinate locuirii, din care:
- cu 1 camera/garsoniere: …..locuinte, cu o suprafata utila totala de ………..mp;
- cu 2 camere: …..locuinte, cu o suprafata utila totala de ………..mp;

-cu 3 camere:…...locuinte, cu o suprafata utila totala de ……..mp;
- cu 4 camere: …..locuinte, cu o suprafata utila totala de ………..mp;

- etc ;

- un numar de spatii comerciale, birouri, sedii de societati comerciale etc., situate la ... (nivelul), insumand o suprafata utila de ... mp;

d) structura cladirii: (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereti interiori neportanti, stalpi si grinzi, precum si cadre; diafragme din beton armat sau inlocuitori, plansee din beton armat sau din lemn etc., cu acoperis tip sarpanta/terasa);

e) cladirea a fost data in folosinta in anul ….. si este/nu este inclusa in lista monumentelor istorice;
f) cladirea este legata la retelele de utilitati (termoficare, apa rece, canalizare, telefonie, electricitate

etc.) comunale sau, dupa caz, are centrala termica proprie etc.

2.2. Proprietatea, in cadrul asociatiei de proprietari, este reprezentata prin proprietatea individuala si proprietatea comuna.

2.3. Proprietatea individuala (apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta) apartine exclusiv proprietarului si este un bun al sau, asupra caruia poate decide in deplina libertate.

Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta consta in suprafata cuprinsa intre zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta si zidurile de perimetru cu suprafata interioara a acestora. Zidurile interioare, podelele si tavanele se considera ca facand parte din apartament, respectiv din spatiul in care sunt cuprinse. Zidurile de invecinare intre apartamente si/sau spatiu fac parte in cota-parte egala din fiecare dintre acestea. Sunt considerate ca fac parte din proprietatea individuala si dependintele situate la acelasi nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spatiul respectiv, dar facand parte din acesta. Proprietatii asupra unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta ii corespunde si o cota-parte proportionala din proprietatea comuna, alocata conform cotelor inscrise in anexa 1 la prezentul acord de asociere.

2.4. Proprietatea comuna include toate partile din condominiu, care nu sunt parti dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta. Toate aceste parti formeaza obiecte ale coproprietatii fortate, adica a starii de indiviziune fortata si perpetua, destinate a fi utilizate in comun de proprietari.
Proprietatea comuna include urmatoarele: terenul aferent constructiei, in suprafata totala de \_\_\_\_\_\_\_\_ mp, fundatiile, fatada, intrarile, suprafata exterioara a zidurilor de perimetru ale proprietatii individuale, scarile comune, casa scarii, trotuarele, canalizarea, instalatiile de apa si incalzire centrala, de gaze, electricitate si telefonice de la punctul de bransament sau de racordare la reteaua stradala (exclusiv acesta) pana la punctul de racord la instalatia interioara a apartamentului,culoarele cladirii, subsolul sau nivelul tehnic. Suprafetele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietatilor individuale, podelele si tavanele din jurul acestor proprietati si orice conducte, cabluri, linii de utilitati, care trec prin acestea si care deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosinta comuna, fiind supuse starii de indiviziune fortata.

2.5. Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, impreuna cu cota-parte indiviza a sa din proprietatea comuna reprezinta o parcela individuala de proprietate imobiliara si formeaza o unitate care poate fi instrainata sau transferata in orice mod, numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietati imobiliare poate fi folosita, ipotecata sau instrainata in deplina libertate de catre proprietarul/proprietarii acesteia, tinandu-se seama de conditia mentionata mai sus si de legile si reglementarile in vigoare.

**3. Inregistrarea proprietatii**

3.1. Proprietatile imobiliare sunt in numar de \_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. In cadrul condominiului, nu este nici un numar de proprietati imobiliare care sunt proprietate de stat.

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliara, care a fost trecuta in proprietate privata, si la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnarile necesare, la birourile de publicitate imobiliara, prin grija proprietarului/proprietarilor acesteia.

3.4. In momentul dobandirii unui apartament sau a unui spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, fiecare proprietar poate deveni membru al asociatiei de proprietari.

3.5. Fiecare proprietar va ramane membru al asociatiei de proprietari, pana la pierderea calitatii de proprietar in cadrul condominiului.

**4. Restrictii privind folosinta si constructiile**

4.1. Fiecare proprietar, indiferent daca face parte sau nu din prezenta asociatie de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din cladire, in conditiile stabilite de lege, de regulamente ale autoritatilor in drept, dar nici un proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel incat sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere si prin statutul asociatiei de proprietari.

4.2. Proprietatea comuna, definita la pct. 2.2., se afla in grija tuturor proprietarilor, care participa, proportional, cu cota-parte indiviza de proprietate la intretinerea si la repararea ei.

4.3. Chiriasii din proprietatile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociatiei de proprietari, ci trebuie sa se supuna regulilor adoptate de asociatia de proprietari, in masura in care acestea se aplica tuturor ocupantilor cladirii. 4.4. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta il poate folosi conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriasi sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chirias sa accepte folosirea acestuia in conditiile prevazute in prezentul acord de asociere sau in orice reguli sau regulamente ale asociatiei de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta este obligat sa mentina apartamentul sau spatiul respectiv in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii.

Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta poate face lucrari de constructii sau renovari ale acestuia, doar daca aceste lucrari sunt realizate pe riscul si pe cheltuiala sa si in conformitate cu conditiile stabilite de lege.

4.6. Orice instalatie suplimentara fata de cele cuprinse in cartea tehnica a constructiei pe proprietatea comuna, in favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, antene de televiziune, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, instalatii telefonice etc.), sau pe peretii exteriori ai cladirii, prin strapungerea peretilor acoperisului, se poate realiza numai cu acordul asociatiei de proprietari si dupa obtinerea aprobarilor legale.

4.7. Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spaţiul său a persoanelor prevazute de legislatia in vigoare, 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 respectivul apartament sau spaţiu. Fac excepţie cazurile de urgenţă când termenul pentru preaviz este de 24 de ore,. In cazul cand proprietarii se opun acestor prevederi se vor utiliza caile legale de atac a unor asemenea pozitii, asociatia de proprietari revendicandu-si dreptul de a calcula si de a pretinde daune morale si materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate in/pe proprietatea comuna se poate face numai cu acordul asociatiei de proprietari. Ocupantii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta trebuie sa acorde atentie folosirii obiectelor zgomotoase, instrumentelor muzicale, echipamentelor cu amplificare audio, televizoarelor, radiourilor, astfel incat sa nu deranjeze in nici un fel pe ceilalti colocatari ai blocului.

Proprietarii care detin animale in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in nume propriu sau al ocupantilor acestora, raspund pentru deteriorarea proprietatii comune de catre animale si trebuie sa ia masuri pentru a nu afecta linistea si confortul colocatorilor din imobil.

**5. Administrare, sanctiuni si reguli interne**

5.1. Asociatia de proprietari va raspunde de administrarea, functionarea cladirii/cladirilor si de intretinerea repararea, renovarea si imbunatatirea proprietatii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform legii, cotele-parti indivize din proprietatea comuna, ce revin fiecarei proprietati individuale din cadrul condominiului fiind prezentate in anexa 1 .

5.2. Nici un proprietar de apartament sau de spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta nu va fi exceptat de obligatia de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renuntarii la folosirea unei parti din proprietatea comuna, a abandonarii apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta, sau in alte situatii.

5.3. Administrarea cladirii se va face in conformitate cu prevederile prezentului acord de asociere, precum si cu regulile si regulamentele statutului asociatiei de proprietari, care se vor adopta prin vot de catre proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor si regulamentelor asociatiei de proprietari, precum si hotararilor si rezolutiilor adoptate legal de catre asociatie.
Nerespectarea acestor prevederi, hotarari si rezolutii va constitui temeiul actiunii in justitie a asociatiei de proprietari impotriva celor in cauza, pentru recuperarea daunelor sau in vederea obligarii la conformare. In cazul in care un chirias sau alt ocupant al apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta nu respecta reglementarile mentionate, asociatia de proprietari poate chema in judecata pe chiriasul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, sau pe ambii, dupa cum hotaraste asociatia de proprietari.

 5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociaţiei de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate ataca în justiţie respectiva hotărâre. Acţionarea în justiţie nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanţa dispune suspendarea acesteia.

Presedintele comitetului executiv va reprezenta asociatia de proprietari in procesele intentate impotriva proprietarilor sau de catre proprietari.

**6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere**

6.1. Prezentul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu acordul a cel putin jumatate plus unu din numarul proprietarilor din condominiu.

**7. Semnarea acordului de asociere**

Acordul fiecarui proprietar se consemneaza in tabelul de mai jos.

NOTA:
Persoanele semnatare ale acordului de asociere trebuie sa posede capacitate juridica deplina. Minorii sau interzisii, desi sunt membri ai asociatiei de proprietari, nu-si exercita personal drepturile conferite de lege, ci prin reprezentanti legali. In cazul coproprietarilor unei proprietati imobiliare, daca nu este data o delegare de reprezentare in forma autentica, se va solicita acordul fiecaruia dintre acestia.

ANEXA 1

la Acordul de asociere al Asociatiei de proprietari “…………………………..”

Bloc…….., sc…….., str…………………………, municipiul Pascani, jud.Iasi

Data:…………….

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt | Numele si prenumele proprietarului | Nr. ap. | Indicarea titlului de proprietate | Suprafata utila(mp) | Cota-parte indiviza de proprietate (%) | Semnatura |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| TOTAL | 100 |  |

Nota : Titlul de proprietate poate fi contract de vanzare-cumparare (exemplu :c.v/c 1200/2003) contract de construire,act de mostenire,etc.

 Apartamentele identice trebuie sa aiba aceeasi suprafata utila