

Județul IAȘI  
Municipiul PAȘCANI  
INTRARE-IEȘIRE  
Nr. 13901  
An 2019 Luna 08 Zi 21  
Anexe \_\_\_\_\_



## 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 unitati de proprietate individuala.

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. Sedinta preliminara

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 adunarii generale

Cu cel puțin 10 zile înainte de data 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. Desfasurarea adunarii generale a proprietarilor

#### 4.1 Adoptarea statutului asociatiei 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 prezenti un comitet executiv format din presedintele asociatiei de proprietari si un numar par de membri, nu mai mare de patru, precum si un cenzor sau o comisie de cenzori, formata dintr-un numar impar de membri, nu mai mare de cinci, care trebuie sa aiba cel putin studii medii in domeniul economic sau studii in domeniul juridic.

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

In cazul in care dintre membrii asociatiei de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociatiei de proprietari, persoană 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 asigurata de catre persoane fizice care detin un certificat de calificare profesionala pentru functia de "Administrator condominii", persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate.

Desemnarea administratorului si incheierea contractului de administrare se fac de catre comitetul executiv reprezentat de presedintele asociatiei de proprietari, in baza mandatului acordat de adunarea generala si decizia se comunica tuturor proprietarilor.

#### **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 generala, pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare, ca nu au suferit condamnari în baza unor 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 asociatiei 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 asociatiei de proprietari**

Tot in cadrul adunării generale de constituire, proprietarii stabilesc un spatiu unde se va putea desfasura serviciul de administrare si in care pot fi pastrate in siguranta deocumenele asociatiei.

#### **4.5 Redactarea procesului verbal de sedinta**

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

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

In cazul proprietarilor absentii, consimtamantul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal, mentionat anterior, în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire.

#### **5. Inregistrarea asociatiei de proprietari la judecatorie**

Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociatiei de proprietari se depune și se înregistrează la Judecatoria municipiului Pascani, insotita de urmatoarele documente:

- Statutul asociatiei;
- Acordul de asociere;
- Procesul verbal al adunarii generale de constituire;
- Dovada sediului (contract de comodat/inchiriere sau, schita unui spatiu comun care va deveni sediul asociatiei;
- Dovada patrimoniului initial (chitanta depunere numerar, conventie de depozit colateral);
- Chitanta care atesta achitarea taxei judiciare de timbru la Finantele Locale Pascani;
- Cazierile judiciare ale membrilor comitetului executiv, comisiei de cenzori/cenzor, administrator si copii dupa C.I. In cazul in care administratorul este persoana juridica, se depune cazierul fiscal;
- Copii dupa documentele care atesta pregatirea profesionala a cenzorului si administratorului;
- Declaratia presedintelui asociatiei cu privire la faptul ca proprietarii nu sunt constituiti intr-o alta asociatie de proprietari si nu exista proprietate comuna cu celelalte scari care nu poate fi delimitata.

Referitor la numarul de exemplare necesar, recomandam consultarea prealabila a functionarului responsabil cu inregistrarea asociatiilor de proprietari din cadrul judecatoriei.

#### **6.Dobandirea personalitatii juridice**

Asociatia de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecatorului desemnat de președintele judecatoriei, in baza unei hotarari.

#### **7.Inregistrarea asociatiei la ANAF**

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

#### **8.Comandarea stampilei**

Dupa primirea codului fiscal, presedintele va comanda stampila asociatiei de proprietari.

#### **9. Deschiderea contului bancar**

Asociatia de proprietari este obligata sa detina un singur cont bancar. Persoana imputernicita de proprietari va face demersurile necesare in vederea deschiderii contului bancar.

Datele de identificare ale acestuia se comunica tuturor proprietarilor, prin afisare la avizier, odata cu lista de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari.

#### **10.Dispozitii finale**

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

Sediul si denumirea asociatiei de proprietari vor fi afisate, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului.

Compartiment Asociatii de Proprietari  
Mihaela Cojocariu

