

GHID PRACTIC PENTRU ANSAMBLURILE REZIDENȚIALE CONSTITUIREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

A. Înființarea asociației de proprietari într-un condominiu din cadrul unui ansamblu rezidențial este în responsabilitatea proprietarilor, conform Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz (Art.11 din Legea nr.196/2018).

B. Proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători, trebuie să îi informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociațiilor de proprietari. (Art.14 din Legea nr.196/2018).

Nerespectarea acestei prevederi constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 9.000 lei.

C. Etapele de înființare a asociației de proprietari:

1. Întrunirea proprietarilor pentru a hotăra cu privire la:

- înființarea asociației de proprietari,
- persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului,
- termenul de finalizare a acestora,
- modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune
- data de convocare a adunării de constituire

2. Convocarea proprietarilor (cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită) la adunarea generală de constituire a asociației de proprietari:

- Afiș convocator și
- Tabel nominal semnat de cel puțin cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

3. Desfășurarea adunării generale de constituire și consemnarea procesului verbal, care va cuprinde:

- hotărârea de constituire a asociației de proprietari;
- hotărârea privind aprobarea Statutului asociației de proprietari;
- hotărârea privind aprobarea Acordului de asociere.

4. Depunerea și înregistrarea la Judecătoria ILFOV (pentru asociațiile de proprietari de pe raza comunei Dobroesti) a următoarelor documente:

- Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari;
 - Anexele la cerere:
 - Statutul asociației de proprietari;
 - Acordul de asociere;
 - Procesul verbal al adunării generale de constituire;
5. Înregistrarea la organul fiscal local în a cărui rază teritorială se află condominiul (ANAF)
6. După înființare, asociația de proprietari se identifică prin:
- Denumire
 - Adresa condominiului/ansamblului rezidențial
 - Încheierea judecătorească în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul de acordare a personalității juridice (numărul dosarului) sau orice alt document emis la înființare în baza legii
 - Codul de identificare fiscală

Actele emise de către asociațiile de proprietari vor cuprinde obligatoriu datele de identificare indicate mai sus.

D. În vederea constituirii asociației de proprietari și ulterior constituirii acesteia, pentru unitățile de proprietate imobiliară nevândute/aflate încă în proprietatea dezvoltatorilor ansamblurilor rezidențiale, aceștia au aceleași drepturi și obligații ca și ceilalți proprietari din condominiu.

1. Condominiul este imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există proprietăți individuale (reprezentate de locuințe/locuințe sau spații cu altă destinație, care constituie bunul principal) și părți comune (proprietate comună indiviză, cu cote indivize care constituie bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale).

2. Ansamblul rezidențial este imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

3. Legea nr.196/2018 se aplică în cazul condominiilor în care există cel puțin 3 proprietăți individuale, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

4. Statutul se întocmește cu respectarea prevederilor art.15 alin.(3) din Legea nr.196/2018 și Anexa nr.1 la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrație Publică (OMDRAP) nr.1058/2019.

INFORMAȚII SUPLIMENTARE/NOTE

5. Acordul de asociere se întocmește cu respectarea prevederilor art.17 alin.(3) din Legea nr.196/2018.

6. Pentru informațiile cuprinse în capitolul „Descrierea condominiului” din acordul de asociere se obțin date de la dezvoltator, referitor la: structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciară – pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară.

7. Procesul verbal al adunării generale de constituire a asociației de proprietari se semnează de toți proprietarii care și-au dat consimțământul în acest sens.

8. Proprietarii absenți de la adunarea generală de constituire își pot exprima consimțământul și ulterior, în termen de 30 de zile de la data la care aceasta a avut loc, prin semnarea procesului-verbal.

9. Procesul verbal al acestei adunări generale constituie anexă la acordul de asociere.

10. Documentația pentru înființarea asociației de proprietari se întocmește în două exemplare, unul pentru depunerea la judecătoria, iar celălalt se păstrează la sediul asociației de proprietari precizat în statut, pe toată durata existenței acesteia.

11. La întocmirea documentației privind constituirea asociației de proprietari se recomandă furnizarea, de către dezvoltatorii imobiliari, a tuturor datelor și informațiilor necesare.

LISTA DOCUMENTELOR PE CARE DEZVOLTATORUL UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL TREBUIE SĂ LE PREDEA CĂTRE ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

1. CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI (Legea nr.50/1991 și Legea nr.10/1995)

– Se întocmește prin grija investitorului

– Cuprinde documentația privind:

- proiectarea
- execuția
- recepția
- urmărirea comportării în exploatare și intervenții asupra construcției,

– Se întocmește prin grija investitorului

– Se predă proprietarului construcției cu titlu gratuit, la cererea scrisă a acesteia – art.8 din Legea nr.196/2018. Cererea poate fi formulată de reprezentantul asociației de proprietari, președintele acesteia.

Recepția lucrărilor de construcții, inclusiv pentru ansamblurile rezidențiale, se realizează în două etape, potrivit prevederilor legale în vigoare, după cum urmează: recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală – la expirarea perioadei de garanție, de 3 ani

Predarea cărții tehnice a construcției de la investitor/dezvoltator la asociația de proprietari se face după cum urmează:

▪ documentația privind proiectarea și documentația privind execuția, la recepția la terminarea lucrărilor

▪ documentația privind recepția, precum și documentația privind urmărirea comportării în exploatare și intervenții asupra construcției la recepția finală a lucrărilor de construcții – după expirarea perioadei de garanție, care este de 3ani

– **În cazul în care asociația de proprietari nu obține cartea tehnică a construcției de la întocmitor (investitor/dezvoltator), asociația de proprietari poate solicita și obține de la Primaria comunei Dobroesti, pe cheltuiala proprie, documentele necesare reconstituirii acesteia, astfel:**

▪ **Dcumentele aferente autorizației de construire;**

▪ **Certificatul de edificare a construcției;**

▪ **Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor**

– Sancțiuni:

▪ Neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construcții constituie contravenție, se constată de către persoane cu atribuții de control din cadrul Inspectoratului de Stat în Construcții – ISC și se sancționează cu amendă de 2.000 lei, conform prevederilor art.26 alin.(1) lit.n) și alin (2)din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Nefectuarea recepției finale, care nu condiționează încheierea contractelor de vânzare de către dezvoltatorul imobiliar, conduce la suportarea eventualelor costuri de executare a reparațiilor în perioada de garanție, de către proprietari/asociațiile de proprietari, și nu de către dezvoltator.
- Nepredarea cărții construcției de către investitor proprietarului (asociației de proprietari) constituie contravenție, care se constată de către persoanele cu atribuții de control din cadrul Inspectoratului de Stat în Construcții și se sancționează cu amendă de la 10.000 la 20.000 lei, prevăzută la art.36 pct.II lit.e) din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

2. ACTELE DE DEZMEMBRARE

3. ACT DE APARTAMENTARE

4. PROCESELE VERBALE DE PREDARE CĂTRE AUTORITATEA ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE A REȚELELOR COMUNE ȘI TERENULUI AFERENT PÂNĂ LA BRANȘAMENTUL IMOBILELOR DIN ANSAMBLUL REZIDENȚIAL, în termen de 6 luni de la finalizarea lucrărilor de construcții, cu titlu gratuit – art.100 alin.(3) din Legea nr.196/2018

5. CONTRACTELE ÎNCHEIATE CU FURNIZORII DE UTILITĂȚI, care vor trebui apoi modificate la capitolul Beneficiar, prin acte adiționale, sau încheiate contracte noi și a altor documente și bunuri ale ansamblului rezidențial pe care dezvoltatorul imobiliar le-a avut în administrare (prin similitudine cu prevederile art.55 alin.(6) și (7) și art.56 alin.(3) din Legea nr.196/2018)

6. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE A SITUAȚIEI FINANCIAR-CONTABILE A ÎNTREGULUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI A FIECĂRUI PROPRIETAR ÎN PARTE, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari, semnat de reprezentantul dezvoltatorului imobiliar și administrator, ca parte care predă, și de către președintele și cenzorul asociației de proprietari, ca parte care preia – prin similitudine cu prevederile art.69 din Legea nr.196/2018, cu referire la: a. fonduri constituite (rulment, reparații, altele)

b. facturile emise de furnizorii de utilități până la data predării către asociația de proprietari și chitanțele de achitare a acestora

c. modalitatea de repartizare către proprietarii din ansamblul rezidențial a sumelor facturate și chitanțele emise proprietarilor sau alte documente contabile justificative (extrase de cont bancar) ale plăților efectuate de aceștia, de la darea în folosință și până la predarea către asociația de proprietari

d. numele proprietarilor restanțieri

e. sumele restante

f. contractele în derulare

g. plățile ce urmează a fi făcute după data predării.

OBSERVAȚII:

➤ Se impune actualizarea tabelului nominal anexă la acordul de asociere, cuprinzând proprietarii membri ai asociației de la înființarea acesteia, astfel încât, pe parcursul procesului de vânzare ulterioară a celorlalte unități de proprietate imobiliară, numărul proprietarilor membri ai asociației să fie în permanență cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor din condominiu