

## ÎNTREBARI UTILE PENTRU PROPRIETARI/ASOCIAȚII DE PROPRIETARI

### REFERITORE LA ADOPTAREA HOTĂRÂRILOR ÎN ADUNĂRILE GENERALE

1 Cum votează proprietarii de locuri de parcare?

În această situație sunt incidente prevederile art.2, art.11 alin.(1) și art.46 alin.(3) din Legea nr.196/2018.

Art.2 din Legea nr.196/2018:

d) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având 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;

s) proprietar din condominiu/proprietar - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

t) proprietate individuală - locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

w) unitate de proprietate imobiliară - proprietatea individuală, definită conform lit. t), care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Art. 11 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 stipulează că asociația de proprietari 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.

Art.46 alin.(3) Legea nr.196/2018, stipulează că pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari se au în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;

**c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari;**

Concluzii

Rezultă două situații posibile:

1. În cazul în care, proprietarul locului de parcare nu deține în proprietate, pe lângă locul de parcare și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună, atunci

acesta nu poate fi membru în asociația de proprietari și, bineînțeles, nu poate vota în adunarea generală a asociației de proprietari (în concret nu poate contribui la atingerea scopului asociației de proprietari, respectiv acela de administrare a proprietății comune, astfel încât nu are pentru ce vota în adunarea generală).

2. În cazul în care proprietarul locului de parcare deține în proprietate, pe lângă locul de parcare și o cota-parte indiviză din proprietatea comună (deci deține în proprietate o unitate de proprietate imobiliară), atunci acesta are dreptul de a deveni membru al asociației de proprietari și de a vota în cadrul adunării generale a asociației de proprietari.

Aceeași regulă se aplică și în cazul în care locul de parcare este bun accesoriu la bunul principal – locuința sau spațiul cu alta destinație (boxe, spații comerciale, loc de parcare) din condominiu.

Având în vedere scopul asociației de proprietari, proprietarul oricărui tip de unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu, poate fi membru al asociației de proprietari și poate vota în adunarea generală a asociației de proprietari numai dacă deține în proprietate, pe lângă proprietatea individuală care constituie bunul principal, și o cota-parte indiviză din proprietatea comună.

2. Există diferențe între cei cu parcare și proprietatea individuală?

Nu există diferențe decât în situația în care proprietarul unui spațiu cu altă destinație, respectiv loc de parcare nu deține în actul de proprietate și o cotă parte indiviză de proprietate, astfel încât să poată să devină membru al asociației de proprietari în vederea îndeplinirii scopului constituirii asociației de proprietari.

3. Avem clarificări ANSDPC referitoare la predarea datelor cu caracter personal de la dezvoltator spre asociație?

Autoritatea Națională de De Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal a afișat pe site-ul acesteia un Ghid privind asociațiile de proprietari, în care s-au precizat următoarele:

Prin prisma rolului pe care îl îndeplinesc și a atribuțiilor legale, asociațiile de proprietari au calitatea de operatori de date cu caracter personal și, în consecință, obligația de a respecta dispozițiile Regulamentului (UE) 679/2016 - Regulamentul general privind protecția datelor (RGPD), inclusiv în ceea ce privește asigurarea drepturilor persoanelor fizice ale căror date le colectează și prelucrează.

Prelucrarea datelor cu caracter special este, de regulă, interzisă, cu excepția situațiilor limitativ prevăzute la art. 9 alin. (2) din RGPD, cum ar fi:

- consimțământul explicit al persoanei vizate;
- îndeplinirea obligațiilor legale ale operatorului sau ale persoanei vizate în domeniul ocupării forței de muncă, al securității sociale și protecției sociale;

Asociațiile de proprietari trebuie să identifice temeiul legal al efectuării acestora, prevăzut de dispozițiile RGPD prin raportare la prevederile legale din

domeniul lor de activitate, cu respectarea principiilor de prelucrare (art. 5 din RGPD).

Scopul și mijloacele prelucrării datelor de către asociațiile de proprietari pot fi în mod expres stabilite prin actele normative care le reglementează înființarea, organizarea și funcționarea sau care prevăd expres obligația de colectare și prelucrare a unor date. Scopul și mijloacele mai pot fi stabilite și de către asociație, putând fi justificate de interesul legitim al său.

Opinie:

Predarea datelor pe care le deține dezvoltatorul de la proprietari către asociația de proprietari este tocmai în scopul justificat de a deține evidența proprietarilor din cadrul condominiului potrivit prevederilor Legii nr.196/2018 și a putea fi notificați în vederea convocării la adunările generale.

4. Asociația de proprietari poate face copii după cartea de identitate a proprietarilor?

Tot în Ghidul ANPSPDC s-a precizat:

În ceea ce privește înscrierea persoanelor în cartea de imobil, art. 94 din Norme prevede că aceasta se face în baza actului de identitate, iar pentru copiii sub 14 ani, în baza certificatului de naștere.

Pentru înscrierea persoanelor în cartea de imobil nu pot fi solicitate fotocopii ale actelor de identitate, certificatelor de stare civilă sau titlurilor de proprietate, normele stabilind că acestea pot fi doar verificate vizual pentru conformitate.

5. Se poate trece în anunțul de convocare și data reconvoacării?

În anunțul convocator se trece doar data, locul, ora desfășurării adunării generale convocate și ordinea de zi.

Data și ora adunării generale reconvoacate se stabilește în cadrul adunării generale convocată, atunci când se constată și se menționează în procesul verbal întocmit că nu există cvorumul necesar de jumătate plus unu din numărul membrilor pentru adoptarea hotărârilor.

6. Pentru procedura de reconvoacare se reia procedura de la convocare?

Reconvoacarea adunării generale a proprietarilor se face în aceleași condiții prevăzute de legislație ca și convocarea ( art.48 din Legea nr./196/2018).

7. Se poate face vot scris cu toate punctele de pe ordinea de zi și proprietarii să voteze pe buletine de vot, la începutul adunării, având în vedere că după o perioadă proprietarii se plictisesc?

Legislația specifică aflată în vigoare nu stipulează procedura de buletine de vot, astfel că hotărârile se adoptă în cadrul adunărilor generale conform prevederilor stipulate la art.49 din Legea nr.196/2018.

8. Se poate face comisie de numărare a voturilor care să numere voturile la sfârșitul adunării în prezența membrilor comitetului, comitetului și cenvorul/comisia de cenzori la finalul adunării, chiar dacă au plecat dintre proprietari și nu mai este cvorum?

Nu există o astfel de procedură.

9. În cazul în care în adunarea generală nu se alege un alt comitet executiv și alt președinte, aceștia având demisia depusă, au obligația de a asigura conducerea până se alege alta nouă?

Da. În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia.

10. În situația în care președintele sau un membru al comitetului executiv nu mai deține calitatea de proprietar, iar în adunarea generală nu există persoane care să dorească să ocupe aceste funcții este obligat președintele sau un membru al comitetului să rămână în funcție până la alegerea unui nou membru în această funcție?

Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari. Astfel, persoanele aflate în această situație nu își continuă activitatea, atribuțiile fiind preluate de către ceilalți membri ai comitetului executiv până la convocarea adunării generale și alegerea altor proprietari în aceste funcții.

11. Adunarea generală poate aproba retragerea calității de membru unui proprietar?

Asa cum de altfel nici înscrierea în asociația de proprietari nu este aprobată de adunarea generală, fiind un acord de voință al fiecărei persoane, nici retragerea nu poate opera în această situație.