

ACORD DE ASOCIERE
Privind constituirea Asociației de Proprietari
Turn T3, str. DOAMNA GHICA nr. 32B, Sector 2, Bucuresti

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea Bucuresti, Sector 2, str. Doamna Ghica, nr. 32B, Turn T3, am hotărât să ne asociem în asociație de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinată de existența proprietății comune, indivizibil legată de proprietățile individuale pe care le deținem în cadrul condominiului. Asociația de proprietari constituie forma de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, înființată în condițiile prevăzute de lege.

2. Descrierea proprietății

2.1. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) bloc de locuințe

- ◆ fără spații comerciale
- ◆ cu spații destinate unor activități lucrative la parter

b) regim de înălțime:

- subsol pe 2 niveluri
- mezanin
- parter
- număr de etaje: 15

Subsoluri: spații de parcare, adăpost de protecție, boxe, WC, casa scării, camera generatorului, cameră boiler, camera pompelor, spațiu de circulație (subsol - 2); spații de parcare, adăpost de protecție, boxă, panou electric, trafo, casa scării, spațiu de circulație (subsol - 1).

Mezanin: palier, casa scării, ghenă.

Parter: recepție, administrație, anexe, cameră gunoi, spații depozitare, cameră tehnică, sas, holuri, culoar, scări, trafo, mici birouri cu spații anexa.

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- un număr de 280 apartamente, cu o suprafață utilă totală de 25.685 mp, destinate locuirii, din care:

- _ cu 1 camera/garsoniere: 120;
- _ cu 2 camere: 52;
- _ cu 3 camere: 108;

- un număr de 10 birouri situate la parter, însumând o suprafață utilă de 664,38 mp;

d) structura clădirii :

_ diafragme din beton armat cu un sambure central, stalpi și planșee (tip dala) din beton armat, pereți exteriori din zidărie (termoizolată cu polistiren de 10 cm).

e) clădirea a fost dată în folosință în anul 2011 și nu este inclusă în lista monumentelor istorice;

f) clădirea este legată la rețelele de utilități (termoficare, apa rece, canalizare, telefonie, electricitate și altele asemenea) comunale

2.2. Proprietatea, în cadrul asociației de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comună.

2.3. Proprietatea individuală (apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplină libertate. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință constă din suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și zidurile de perimetru cu suprafața interioară a acestora. Zidurile interioare, podelele și tavanele se consideră ca făcând parte din apartament, respectiv din spațiul în care sunt cuprinse. Zidurile de învecinare între apartamente și/sau spațiu fac parte în cotă-parte egală din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate că fac parte din proprietatea individuală și dependențele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Proprietarii asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îi corespunde și o cotă-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere, preluate potrivit actului de proprietate. În cazul în care cotele-părți nu au fost înscrise în actul de proprietate acestea vor fi recalculat pentru fiecare apartament, corespunzător cu raportul dintre suprafața locativă a fiecărui apartament și totalul suprafețelor locative ale tuturor apartamentelor din imobil. Prin proprietate individuală, în sensul prezentului acord de asociere, se înțelege și proprietatea aparținând unei singure persoane, în indiviziune cu cotele stabilite sau în devalmașie, ca bunuri comune ale soților.

2.4. Proprietatea comună include toate părțile din condominiu care nu sunt părți dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății forțate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

Proprietatea comună include următoarele: adăpost de protecție, boxe, WC, casa scării, camera generatorului, cameră boiler, camera pompelor, spațiu de circulație (subsol - 2); adăpost de protecție, boxă, panou electric, trafo, casa scării, spațiu de circulație (subsol - 1); recepție, administrație, anexe, cameră gunoi, spații depozitare, cameră tehnică, sas, holuri, culoar, scări, trafo (parter); palier, casa scării, ghenă (mezanin); holuri, casa scării, palier, ghenă (de la etajul 1 până la etajul 15), în suprafață totală de 10.026,67 mp.

Suprafețele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietăților individuale, podelele și tavanele din jurul acestor proprietăți și orice conducte, cabluri, linii de utilități, care trec prin acestea și care deservește mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comună, fiind supuse stării de indiviziune forțată.

2.5. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu cota-parte indiviză a sa din proprietatea comună, reprezintă o parcelă individuală de proprietate imobiliară și formează o unitate care poate fi instrainată sau transferată în orice mod numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietăți imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau instrainată în deplină libertate de către proprietarul/propietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

2.7. Pentru identificarea, prin localizare și suprafață, a fiecărui apartament, respectiv spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, sunt anexate la prezentul acord de asociere planșe și schițe.

3 Înregistrarea proprietății

3.1. Proprietățile imobiliare sunt în număr de 280, în totalitate, înscrise în cartea funciară.

3.2. În cadrul condominiului, un număr de 135 de proprietăți imobiliare sunt proprietate a persoanelor juridice de drept public sau privat și sunt gestionate de agenți economici.

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliară care a fost trecută în proprietate privată și la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare în cartea funciară, prin grija proprietarului/propietarilor acesteia.

3.4. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietari.

3.5. Fiecare proprietar va rămâne membru al asociației de proprietari până la pierderea calității de proprietar în cadrul condominiului.

4. Restricții privind folosința și construcțiile

4.1. Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociație de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere și prin statutul asociației de proprietari.

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.4., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cota-parte indiviză de proprietate la întreținerea și repararea ei.

4.3. Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociației de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociația de proprietari, în măsura în care acestea se aplică tuturor ocupanților clădirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îl poate folosi conform destinației: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriași sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul de a-l închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere sau respectând orice reguli ori regulamente ale asociației de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință este obligat să mențină apartamentul sau spațiul respectiv în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia fără a afecta structura de rezistență a imobilului, doar dacă aceste lucrări sunt realizate în conformitate cu prevederile stabilite de lege și pe riscul și cheltuiala sa.

4.6. Orice instalație suplimentară față de cele cuprinse în cartea tehnică a construcției pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice și altele asemenea), pe pereții exteriori ai clădirii, precum și pe pereții interiori ai spațiilor comune sau străpungerea acoperișului se poate realiza numai cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale.

4.7. Reprezentanții asociației de proprietari au dreptul să intre într-un apartament sau într-un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în baza unui preaviz de 5 zile pentru a efectua lucrări de întreținere, reparare, renovare sau de înlocuire a părților proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Dacă necesitatea de a intra în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este urgentă (cazuri de calamitate: incendiu, inundație, emanatii de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației de proprietari pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

În cazul în care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac al unor asemenea poziții, asociația de proprietari rezervându-și dreptul de a calcula și de a pretinde daune morale și materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul adunării generale a asociației de proprietari. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință trebuie să se abțină de la acțiunile care duc la tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 - 8,00, prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

Proprietarii care detin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință nu pot lasă în libertate ori fără supraveghere animalele care pot prezenta pericol pentru persoane sau bunuri.

5. Administrare, sancțiuni și reguli interne

5.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea și de funcționarea condominiului/condominiilor și de întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune. Repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari se face în conformitate cu prevederile legale sau, după caz, în conformitate cu opțiunile asociației de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru.

5.2. Nici un proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât cea de locuință nu va fi exceptat de obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ori în alte situații.

5.3. Administrarea condominiului se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, ale prezentului acord de asociere și ale statutului asociației de proprietari, precum și cu regulile și regulamentele care se vor adopta prin hotărâre de către adunarea generală a asociației de proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor și regulamentelor asociației de proprietari, precum și hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de către asociația de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri și rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justiție a asociației de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant al apartamentului ori spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu respecta reglementările menționate, asociația de proprietari îl poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al spațiului cu altă destinație decât cea de locuință sau pe ambii, după cum hotărăște asociația de proprietari.

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia.

Președintele asociației va reprezenta asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

Prezantul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu acordul a cel puțin 2/3 din semnatarii acestuia, în cadrul Adunării Generale a proprietarilor, conform prevederilor statutului asociației.

7. Dispoziții finale

7.1 Eventualele litigii dintre asociație și alte persoane fizice sau juridice sunt de competența instanțelor judecătorești sau de arbitraj, iar litigiile dintre asociați se vor rezolva, pe cât posibil, pe cale amiabilă sau, în caz contrar, prin hotărâre judecătorească.

7.2 Pentru problemele neprecizate în prezentul acord de asociere, se vor aplica prevederile Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 490/2007, H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 43/2008 , precum și prevederile altor legi și acte normative apărute ulterior datei semnării prezentului acord.

8.Semnarea acordului de asociere

Acordul fiecărui proprietar se consemnează prin semnătură individuală a titularului sau a reprezentantului legal al acestuia, în procesul verbal din anexa nr.1.

PRESEDINTE,

