



ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI

MUNICIPIUL PAȘCANI

Str. Ștefan cel Mare, nr.16, cod: 705200

Telefon: 0232-762300

e-mail: [office@primariapascani.ro](mailto:office@primariapascani.ro)

Județul IAȘI  
Municipiul PAȘCANI  
INTRARE - IEȘIRE  
Nr. 17128  
An 2018 Luna 08 Zi 21  
Anexe \_\_\_\_\_

VICEPRIMAR,  
Gabriela Nedelcu



**ANUNT  
IN ATENTIA PROPRIETARILOR SI ASOCIATIILOR DE LOCATARI**

**Referitor la: Procedura de infiintare si inregistrare a asociatiilor de proprietari in conformitate cu Legea nr. 196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor**

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.

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.

Daca este cazul, printr-o anexa la acordul de asociere, asociatiile infiintate pe scari isi reglementeaza între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora.

Asociatiile de proprietari se infiinteaza prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numarul proprietarilor dintr-un condominiu.

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 hotărăște și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a 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.

Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată 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.

În cadrul adunării generale de constituire se prezintă și se adoptă acordul de asociere și statutul asociației, care se întocmesc în baza Legii 196/2018.

Statutul asociației de proprietari trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art.15 alin.(3), iar acordul de asociere se va întocmi potrivit art.17 alin.(3) din actul normativ menționat anterior.

Mentionăm că, potrivit art.108 alin.2 din Legea 196/2018, până la sfârșitul anului 2018 (în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a noii legi) "se emite un ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice privind aprobarea conținutului-cadru al statutului."

De asemenea, în cadrul adunării generale, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, nu mai mare de patru, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori, formată dintr-un număr impar de membri, nu mai mare de cinci, care trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

Durata mandatelor lor, nu poate fi mai mare de 4 ani și pot fi reînnoite.

În cazul în care dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației 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.

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 generală, pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare, că nu au suferit condamnări 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.

#### **Atenție!**

**Nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației 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).**

Tot în cadrul adunării generale de constituire, proprietarii stabilesc un spațiu unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației și mandatează președintele și comitetul executiv pentru angajarea administratorului, cenzorului sau a altor angajați sau prestatori.

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

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

În cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal, menționat anterior, în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire.

Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătorești în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

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

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

Sediul și denumirea asociației de proprietari vor fi afișate, la loc vizibil, pe perețele exterior al imobilului.

Mentionăm faptul că, în conformitate cu art.104 alin. (1) din Legea 196/2018, până la data de 28.09.2019, *"asociațiile de locatari din condominiile ale căror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari au obligația să se reorganizeze în conformitate cu prevederile prezentei legi."*

Totodată vă informăm că, potrivit art.102, alin.1, lit.(s), din același act normativ, nerespectarea prevederilor menționate anterior constituie contravenție și se sancționează cu amenda de la 200 lei la 1000 lei.

Compartiment Asociații de Proprietari,  
Mihaela Cojocariu

