

ACORD DE ASOCIERE
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ȚIGLARI BLOC B2

1. 1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință) din condominiul (clădirea/tronsonul de clădire, scară) situat în municipiul Sibiu, str. Tîglarilor bl.B2, județul Sibiu, 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 organizare și de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea și exploatarea proprietății pe care o deținem în comun.

2. Descrierea proprietății

2.1. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) bloc de locuințe fără spații comerciale;

b) regim de înălțime: subsol nivel tehnic (bransamente utilități), parter, și **4 etaje** ;

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- **o singură clădire** ;

- **un număr de 60 de apartamente, cu o suprafață utilă totală de 2.017,86 mp, destinate locuirii, din care:**

- **cu două camere: 42 apartamente** ;

- **cu trei camere: 18 apartamente** ;

- **nu există apartamente cu 1 sau 4 sau mai multe camere** ;

- **Total camere : 138** ;

Suprafața totală utilă de 2.017,86 mp.

Suprafața totală a terenului aferent clădirii este de 700 mp.

Nu există spații cu altă destinație decât cea de locuință.

d) structura clădirii: Placi de beton și BCA;

e) Imobilul este înscris în cartea funciară nr.101453-C1 Sibiu, având nr.top 5129/2/2/2/17/2/2, 5129/2/2/2/18/2/2, 5129/2/2/2/19/3/2, 5129/2/2/2/20/2/2, 5129/2/2/2/21/2/2.

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 aceea 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 aceea de locuință constă în suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea 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 cota-parte egală din fiecare dintre acestea. Sunt considerate ca fac parte din proprietatea individuală și dependințele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Proprietății asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință îi corespunde și o cota-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere.

2.4. Proprietatea comuna include toate partile din condominiu, care nu sunt parti dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta. Toate aceste parti formeaza obiecte ale coproprietatii fortate, adica a starii de indiviziune fortata si perpetua, destinate a fi utilizate in comun de proprietari.

Proprietatea comuna include urmatoarele: terenul aferent constructiei, **in suprafata totala de 700 mp**, fundatiile, fatada, intrarile, suprafata exterioara a zidurilor de perimetru ale proprietatii individuale, scarile comune, casa scarii, trotuarele, canalizarea, instalatiile de apa si incalzire centrala, de gaze, electricitate si telefonice de la punctul de bransament sau de racordare la reseaua stradala (exclusiv acesta) pana la punctul de racord la instalatia interioara a apartamentului, culoarele cladirii, subsolul sau nivelul tehnic. Suprafetele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietatilor individuale, podelele si tavanele din jurul acestor proprietati si orice conducte, cabluri, linii de utilitati, care trec prin acestea si care deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosinta comuna, fiind supuse starii de indiviziune fortata.

2.5. Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, impreuna cu cota-parte indiviza a sa din proprietatea comuna reprezinta o parcela individuala de proprietate imobiliara si formeaza o unitate care poate fi instrainata sau transferata in orice mod, numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietati imobiliare poate fi folosita, ipotecata sau instrainata in deplina libertate de catre proprietarul/proprietarii acesteia, tinandu-se seama de conditia mentionata mai sus si de legile si reglementarile in vigoare.

3. Inregistrarea proprietatii

3.1. Proprietatile imobiliare sunt in numar de 60.

3.2. In cadrul condominiului, nu este nici un numar de proprietati imobiliare care sunt proprietate de stat.

3.3. Pentru fiecare proprietate imobiliara, care a fost trecuta in proprietate privata, si la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnarile necesare, la birourile de publicitate imobiliara, prin grija proprietarului/proprietarilor acesteia.

3.4. In momentul dobandirii unui apartament sau a unui spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, fiecare proprietar poate deveni membru al asociatiei de proprietari.

3.5. Fiecare proprietar va ramane membru al asociatiei de proprietari, pana la pierderea calitatii de proprietar in cadrul condominiului.

4. Restrictii privind folosinta si constructiile

4.1. Fiecare proprietar, indiferent daca face parte sau nu din prezenta asociatie de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din cladire, in conditiile stabilite de lege, de regulamente ale autoritatilor in drept, dar nici un proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel incat sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere si prin statutul asociatiei de proprietari.

4.2. Proprietatea comuna, definita la pct. 2.2., se afla in grija tuturor proprietarilor, care participa, proportional, cu cota-parte indiviza de proprietate la intretinerea si la repararea ei.

4.3. Chiriasii din proprietatile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociatiei de proprietari, ci trebuie sa se supuna regulilor adoptate de asociatia de proprietari, in masura in care acestea se aplica tuturor ocupantilor cladirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta il poate folosi conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriasi sau pentru musafiri. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chirias sa accepte folosirea acestuia in conditiile prevazute in prezentul acord de asociere sau in orice reguli sau regulamente ale asociatiei de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta este obligat sa mentina apartamentul sau spatiul respectiv in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta poate face lucrari de constructii sau renovari ale acestuia, doar daca aceste lucrari sunt realizate pe riscul si pe cheltuiala sa si in conformitate cu conditiile stabilite de lege.

4.6. Orice instalatie suplimentara fata de cele cuprinse in cartea tehnica a constructiei pe proprietatea comuna, in favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, antene de televiziune, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, instalatii telefonice etc.), sau pe peretii exteriori ai cladirii, prin strapungerea peretilor acoperisului, se poate realiza numai cu acordul asociatiei de proprietari si dupa obtinerea aprobarilor legale.

4.7. Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul in apartamentul sau in spatiul sau al unui delegat al asociatiei, atunci cand este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu. Fac exceptie cazurile de urgenta, (cazuri de calamitate: incendiu, inundatie, emanatii de gaz, scurgeri de substante chimice nocive etc.), cand accesul se poate face fara preaviz cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate. In cazul cand proprietarii se opun acestor prevederi se vor utiliza caile legale de atac a unor asemenea pozitii, asociatia de proprietari revendicandu-si dreptul de a calcula si de a pretinde daune morale si materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate in/pe proprietatea comuna se poate face numai cu acordul asociatiei de proprietari. Ocupantii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta trebuie sa acorde atentie folosirii obiectelor zgomotoase, instrumentelor muzicale, echipamentelor cu amplificare audio, televizoarelor, radiourilor, astfel incat sa nu deranjeze in nici un fel pe ceilalti locatari ai blocului.

4.9. Proprietarii care detin animale in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in nume propriu sau al ocupantilor acestora, raspund pentru deteriorarea proprietatii comune de catre animale si trebuie sa ia masuri pentru a nu afecta linistea si confortul colocatorilor din imobil.

5. Administrare, sanctiuni si reguli interne

5.1. Asociatia de proprietari va raspunde de administrarea si de functionarea cladirii/cladirilor si de intretinerea repararea, renovarea si imbunatatirea proprietatii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform legii, cotele-parti indivize din proprietatea comuna, ce revin fiecarei proprietati individuale din cadrul condominiului fiind prezentate in anexa 2 .

5.2. Nici un proprietar de apartament sau de spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta nu va fi exceptat de obligatia de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renuntarii la folosirea unei parti din proprietatea comuna, a abandonarii apartamentului sau a spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta, sau in alte situatii.

5.3. Administrarea cladirii se va face in conformitate cu prevederile prezentului acord de asociere, precum si cu regulile si regulamentele statutului asociatiei de proprietari, care se vor adopta prin vot de catre proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor si regulamentelor asociatiei de proprietari, precum si hotararilor si rezolutiilor adoptate legal de catre asociatie.

Nerespectarea acestor prevederi, hotarari si rezolutii va constitui temeiul actiunii in justitie a asociatiei de proprietari impotriva celor in cauza, pentru recuperarea daunelor sau in vederea obligarii la conformare. In cazul in care un chirias sau alt ocupant al apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta nu respecta reglementarile mentionate, asociatia de proprietari poate chema in judecata pe chiriasul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta, sau pe ambii, dupa cum hotaraste asociatia de proprietari.

5.5. Daca o hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate intenta actiune in justitie impotriva asociatiei de proprietari, pentru invalidarea hotararii sau a prevederii respective, in termen de 45 de zile de la adoptarea ei.

Actiunea in justitie nu suspenda executarea hotararii sau aplicarea prevederii, decat daca instanta hotaraste ca o astfel de suspendare este necesara.

Presedintele comitetului executiv va reprezenta asociatia de proprietari in procesele intentate impotriva proprietarilor sau de catre proprietari.

6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

6.1. Prezentul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu acordul a cel putin 2/3 din numarul proprietarilor membri ai asociatiei.

7. Semnarea acordului de asociere

Acordul fiecarui proprietar se consemneaza in tabelul anexat.