

ACORD DE ASOCIERE



CAPITOLUL I. SUBORDONAREA PROPRIETATII

1.1. Prin prezentul acord de asociere, Asociația Proprietarilor de Apartamente 162 - cu sediul în Brasov str. Alunis nr.3, bl.A31, sc.B, parter - a proprietarilor de apartamente din imobilele situate în Brasov strazile: Jepilor 22, 24, 26; Fragilor 4(A29); Alunis 3(A31B); Jepilor 28, 30, 32, 34; Alunis 4(A33); Jepilor 36; Mestecaniș 1, 3(A35); B-dul Valea Cetatii 27(A36) și Alunis 2(A32) , supune bunurile societății în asociatie. Bunurile includ cladirile ce constau în apartamente individuale. Apartamentele împreună cu suprafețele comune și utilitățile care nu fac parte din nici un apartament formează proprietatea comună.

Proprietatea comună include următoarele: terenul, subsolul cu instalații aferente, fațadele, terasa necirculabilă, casa scării, scarile, încăperile de folosință comună(uscatoriile), trotuar de gardă, antena R-TV, instalațiile interfon, liftul cu instalațiile și încăperile aferente, balcoanele și platformele de la casa scării și se exceptează pivnitele individuale din subsol.

1.2. Asociația supune bunurile pentru a crea un plan de proprietate în asociatie conform legii.

Fiecare apartament individual se află în proprietate particulară.

Bunurile comune vor fi în proprietatea tuturor proprietarilor apartamentelor, conform cu cota parte proporțională din proprietate.

Cota de proprietate proporțională va fi conformă cu procentajul stabilit pentru fiecare apartament în funcție de suprafața utilă în metri pătrați.

1.3. Anexa 1, care face parte integrantă din prezentul Acord de Asociere cuprinde lista apartamentelor din proprietate, suprafețele corespunzătoare în metri pătrați și procentul din suprafața totală a tuturor apartamentelor.

CAPITOLUL II. INREGISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

2.1. Prezentul Acord de Asociere are și rol de Regulament de organizare și funcționare al Asociației de Proprietari până la elaborarea noului R.O.F.

2.2. Fiecare apartament aflat în proprietate particulară și orice transfer de proprietate ulterior, trebuie înregistrat în registrul de Carte Funciara. Obligatia înregistrării proprietății sau a modificărilor ulterioare la Cartea Funciara revine proprietarului.

CAPITOLUL III.

PLANUL PROPRIETĂȚII

3.1. Fiecare apartament constă în suprafața cuprinsă între zidurile de perimetru exterioare ale apartamentului. Zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament și suprafața interioară a zidurilor de perimetru, podelele și tavanele, se consideră ca făcând parte din apartamentul în care sunt cuprinse.

3.2. Proprietate asupra unui apartament va include și proprietatea asupra cotei părți proporționale din proprietatea comună alocată apartamentului respectiv, conform Anexei 1.

Proprietatea comună va include toate părțile din clădire care nu sunt părți dintr-un apartament: acoperișul terasă, zidurile exterioare, dalele, coridoarele, scările, vestibulele, holurile, mansardele, balcoanele de scară, spațiile de parcare, spațiile de depozitare (altele decât pivnițele individuale), instalațiile pentru distribuția apei potabile, țevile, conductele, canalele, aparatele de aer condiționat, cablurile, liniile de utilitate publică, liftul cu instalațiile aferente.

3.3. Suprafețele exterioare ale zidurilor de perimetru, podelele și tavanele din jurul apartamentelor, țevile, conductele, sau alte linii de utilitate ce trec prin apartamente dar deservesc mai mult de un apartament vor fi considerate proprietate comună și nu părți ale unor apartamente.

3.4. Fiecare apartament împreună cu cota sa de proprietate comună indiviză va reprezenta o parcelă individuală de proprietate imobiliară și va forma o unitate care poate fi vândută sau transferată în orice alt mod, numai ca un tot.

Fiecare apartament poate fi folosit sau vândut în deplină libertate de către proprietarul său, ținându-se cont numai de constrângerea expusă mai sus și de legile și reglementările care se aplică pentru proprietățile imobiliare individuale.

Fiecare proprietar poate deține și folosi proprietatea sa individuală numai în scopuri locative. Schimbarea destinației apartamentului se face cu aprobarea Adunării generale a proprietarilor, cu respectarea prevederilor art. 4.10 și a prevederilor legale în vigoare.

CAPITOLUL IV

ADMINISTRAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

4.1. La data apariției Sentinței judecătorești prin care Asociația de Proprietari devine persoană juridică toți proprietarii imobilului devin automat membrii ai Asociației de Proprietari, indiferent dacă au semnat sau nu, Acordul de Asociere.

În cazul dobândirii ulterioare a apartamentului, noul proprietar va deveni automat membru al Asociației de Proprietari în momentul dobândirii dreptului de proprietar asupra apartamentului.

Fiecare proprietar va rămâne membru al Asociației până când încetează a mai fi proprietar.

4.2. Toate acordurile și hotărârile adoptate de asociație conform procedurilor de votare stabilite prin statutul de înființare și prin prezentul acord de asociere, vor fi considerate

CONFORM CU
ORIGINALUL

obligatori pentru toți proprietarii de apartamente.
Nerespectarea acestor hotărâri va duce la sancționarea persoanelor vinovate, putând merge până la evacuarea silită din apartament.

4.3. La prima Adunare Generală a Asociației ținută la înființare, proprietarii vor alege un Comitet Executiv și o Comisie de Cenzori. Comitetul Executiv va fi autorizat să acționeze în numele proprietarilor în ce privește administrarea și funcționarea clădirii, cu excepția problemelor asupra cărora statutul sau prezentul acord de asociere prevăd necesitatea unui vot al proprietarilor. Hotărârile care necesită un vot al proprietarilor vor fi adoptate în cadrul Adunării Generale a Proprietarilor.

Ordinea de zi a Adunării Generale de alegeri va fi de regulă următoarea:

- Apelul nominal
- Prezentarea ordinii de zi a Adunării Generale
- Citirea procesului verbal al ședinței precedente
- Rapoartele membrilor Comitetului Executiv în funcțiune
- Raportul Comisiilor
- Alegerea comisiei de validare
- Alegerea membrilor Comitetului Executiv
- Prezentarea și analiza problemelor rămase în lucru și nerezolvate
- Prezentarea noilor propuneri de activități

4.4. Comitetul Executiv este format din trei membri aleși pe o perioadă de un an.
Funcțiile Comitetului Executiv vor fi următoarele:

președinte
vicepreședinte
trezorerier-secretar

Persoana care primește cel mai mare număr de voturi la Alegerea Comitetului Executiv va îndeplini rolul de președinte al Comitetului Executiv și al asociației.

Comitetul executiv se va întâlni periodic, ori de câte ori situația o impune, dar nu mai puțin de o dată la fiecare lună.

4.5. Comisia de Cenzori are sarcina să verifice și să acționeze ca un consilier al asociației și al Comitetului Executiv, pentru problemele financiar-contabile ale asociației.

Comisia de Cenzori va informa Adunarea Generală cel puțin o dată pe an, asupra stării financiare a Asociației de Proprietari.

Comisia de Cenzori are doi membri angajați cu contract civil de Comitetul Executiv.

4.6. Adunarea generală va fi convocată cel puțin o dată pe an.

Adunări generale extraordinare pot fi convocate de președintele Comitetului Executiv sau de proprietari, ori de câte ori se consideră necesar.

Președintele trebuie să convoace Adunarea Generală în termen de 10 zile de la primirea solicitării proprietarilor care dețin cel puțin 20% din proprietate.

4.7. Anunțul convocării Adunării generale va fi făcut în scris la afișierul blocului și prin convocator care va fi semnat de toți proprietarii cu luare la cunoștință. Anunțul trebuie să conțină data, ora și locul unde se va ține Adunarea generală și lista problemelor ce vor fi discutate.

4.8. Pentru ca Adunarea generală să fie legal constituită, este necesar ca 2/3 din Proprietari să fie prezenți personal sau prin reprezentanți. Dacă cvorumul nu este întrunit, Adunarea Generală poate fi suspendată și convocată din nou la o dată ulterioară. În cazul reconvocării Adunării Generale, proprietarii pot hotărî asupra problemelor din ordinea de zi a ședinței amânate, indiferent dacă cvorumul de 2/3 este sau nu întrunit.

4.9. Hotărârile Adunării Generale se iau cu majoritate de voturi, adică cu mai mult de 50% din voturile proprietarilor prezenți la Adunarea Generală, cu excepția cazurilor în care statutul sau prezentul acord de asociere prevăd un număr mai mare de voturi.

4.10. Un număr de voturi mai mare de 80% din numărul proprietarilor este necesar în următoarele situații:

- a) Modificarea Statutului sau Acordului de Asociere.
- b) Dizolvarea Asociației și vânzarea întregii proprietăți.
- c) Garantarea unui împrumut sau a unei ipoteci cu întreaga proprietate asupra clădirii.

Schimbarea destinației apartamentului. În acest caz este necesar obligatoriu acordul vecinilor de pe orizontala și verticala apartamentului.

De asemenea, un număr mai mare de 75% din numărul de voturi al proprietarilor este necesar pentru aprobarea lucrărilor de îmbunătățire a confortului și eficienței clădirii (cum ar fi instalații mai importante ca boilere de apă caldă, încălzire centrală, rezervoarele de apă, lifturi și alte dotări de amploare similară). Închirierea unor camere din partea de proprietate comună. Închirierea se poate face prin contract de închiriere pe o perioadă maximă de un an, după care se poate renegocia un alt contract de închiriere. Vânzarea spațiilor din proprietatea comună este interzisă. În spații din proprietatea comună se poate amenaja sediul asociației de proprietari.

4.11. Fiecărui apartament îi va fi alocat un vot. Dacă există mai mulți proprietari ai unui apartament, votul nu poate fi divizat. Dacă numai unul dintre coproprietari este prezent la Adunarea Generală, acestuia îi va reveni dreptul de vot pentru apartament. Dacă sunt prezenți mai mulți coproprietari, votul se va da numai în conformitate cu acordul lor unanim, care se consideră valabil dacă unul dintre coproprietari votează și votul său nu provoacă protestele celui alt coproprietar pe lângă președintele adunării.

4.12. Votarea se poate face de către reprezentanți cu delegații. Delegația va fi prezentată președintelui Adunării Generale înainte de începerea acesteia. Delegația de reprezentare trebuie să fie scrisă și datată și trebuie făcută de sau în numele tuturor coproprietarilor apartamentului pentru care se votează. Delegația de reprezentare poate fi revocată numai după înștiințarea președintelui Adunării Generale și validarea sa va înceta automat la sfârșitul Adunării Generale pentru care a fost întocmită.

4.13. Comitetul Executiv are îndatorirea de a administra activitățile asociației și de a întocmi actele necesare proprietarilor, ce decurg din Statutul Asociației și din prezentul Acord de asociere. Comitetul Executiv duce la îndeplinire hotărârile Adunării Generale și gestionează:

- Repararea, întreținerea și supravegherea părților și utilităților de uz comun;
- Calculul și colectarea cotelor de întreținere și a altor obligații bănești ale membrilor;
- Angajarea și concedierea personalului pentru întreținerea și operarea părților comune;

CONFORM CU
ORIGINALUL

4.14. Asociația poate angaja un administrator care să efectueze activitățile autorizate de Comitetul Executiv, inclusiv activitățile de la pct. 4.13. , dar nelimitându-se la acestea.

4.15. În cadrul oricărei Adunări Generale, ordinare sau extraordinare, unul sau mai mulți membri ai Comitetului Executiv pot fi eliberați din funcție, motivat sau nu, prin votul majorității membrilor asociației. Pe locurile rămase vacante se aleg noi membri în Comitetul Executiv. Cel sau cei eliberați din funcții au dreptul de a fi audiați în cadrul ședinței.

4.16. Hotărârile și procesele verbale ale Adunării Generale trebuie scrise și păstrate în arhiva asociației. Procesul verbal al unei Adunări Generale trebuie aprobat la următoarea Adunare Generală.

CAPITOLUL V

CONTRIBUȚIA LA CHELTUIELILE COMUNE

5.1 Asociația va răspunde de administrarea și funcționarea clădirii și de întreținere, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune, iar costurile aferente vor fi considerate cheltuieli comune. Proprietarii trebuie să plătească asociației o cotă pentru cheltuielile comune, conform cotei lor proporționale de proprietate, descrisă de Anexa 1.

5.2 Estimarea sumei necesare pentru cheltuielile comune va fi prevăzută în bugetul anual, ce va fi adoptat de proprietari în cadrul Adunării Generale, înainte de începutul fiecărui an fiscal. Comitetul Executiv va pregăti proiectul de buget și îl va supune aprobării proprietarilor în cadrul Adunării Generale.

5.3 În cazul în care sunt necesare și alte sume pentru cheltuieli neprevăzute, se poate stabili, cu acordul exprimat prin vot a 2/3 dintre participanții la Adunarea Generală, o sumă suplimentară, care va fi plătită de proprietari conform cotei părți de proprietate, prin modalități stabilite prin votul proprietarilor.

5.4 Poate fi stabilit un fond pentru renovări, marimea acestuia fiind hotărâtă ca parte a bugetului ce va fi adoptat de Adunarea Generală. Toți proprietarii vor contribui la fondul de renovare, ca parte a cotelor de întreținere obișnuite, proporțional cu cota parte din proprietate. Taxa de întreținere lunară poate conține și o sumă destinată fondului de operare (rulent), sumă care este hotărâtă de Adunarea Generală.

5.5. Nici un proprietar de apartament nu va fi exceptat de obligația de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau în alte situații.

5.6. În cazul apariției unor defecțiuni la instalațiile din apartament, proprietarul este obligat să înlăture cauza defecțiunii și să facă reparațiile necesare în maximum 24 de ore de la producerea defecțiunii. După remediere va chema reprezentantul Asociației de Proprietari care va constata buna funcționare a instalației. În caz că termenul de mai sus nu este respectat, proprietarul apartamentului va plăti cheltuieli suplimentare de întreținere stabilite

de Comitetul Executiv, funcție de natura defecțiunii. Dacă defecțiunea produsă a afectat și alte apartamente, proprietarul apartamentului unde a avut loc defecțiunea este obligat să plătească despăgubiri celor afectați, despăgubiri ce vor acoperi cheltuielile de reparații necesare apartamentelor afectate să revină la starea inițială. În cazul în care proprietarii apartamentelor afectate și proprietarul apartamentului unde a avut loc defectul nu ajung la înțelegere, atunci valoarea despăgubirilor va fi stabilită de Comitetul Executiv. Această valoare se va reține în maxim patru rate, rate ce se vor adăuga cheltuielilor de întreținere lunară a apartamentului cu defect și i se va aplica același regim ca și cheltuielilor de regie. Suma reținută va fi dată apartamentelor afectate pe bază de documente. În mod similar se va proceda în cazul unor lucrări efectuate într-un apartament care a provocat pagube apartamentelor vecine.

5.7. În cazul când defecțiunile se produc pe proprietate comună, Comitetul Executiv are obligația să remedieze rapid defecțiunea produsă și despăgubirile pentru remedierea pagubelor produse în apartamente vor fi suportate de toți proprietarii proporțional cu cota parte din proprietatea comună.

5.8. Proprietarii de apartamente care dețin cîini vor plăti cheltuieli de întreținere 1/2 persoană pentru fiecare exemplar de animal, indiferent de mărimea acestuia.

CAPITOLUL VI

NEPLATA COTELOR DE ÎNTREȚINERE

6.1. Neplata de către un proprietar a oricărei cote de întreținere obișnuite sau speciale, sau a unei părți din aceasta, timp de mai mult de 30 de zile de la data când plata trebuia efectuată, constituie neîndeplinirea unei obligații. Comitetul Executiv va stabili o penalizare pentru suma datorată de către proprietarul restanțier la plata cotelor de întreținere, penalizare care nu va putea depăși cea mai înaltă rată legală a dobânzii și care va fi plătită asociației.

6.2. Asociația poate chema în instanța de judecată pentru recuperarea banilor datorați și a dobânzii aferente pe proprietarii, pe chiriașii sau și pe proprietar și pe chiriașul care nu-și achită cotele de întreținere datorate, dacă întârzierea plății depășește 90 de zile.

CAPITOLUL VII

RESTRICȚII DE FOLOSINȚĂ; CONSTRUCȚII

7.1. Fiecare proprietar are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților, de Statutul asociației, de prezentul Acord de asociere și de orice alte regulamente emise de asociație, dar nici un proprietar nu poate folosi proprietatea comună astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar.

7.2. Proprietarul care a obținut aprobarea schimbării destinației apartamentului are dreptul de a folosi acest spațiu în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților

municipale, de Statutul asociației, de prezentul Acord de asociere și de orice alte reglementări emise de asociație, dar nici un proprietar nu poate folosi proprietatea comună astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar.

7.3. Proprietarul unui apartament poate folosi spațiul ca locuință pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriași sau pentru musafiri. Proprietarul unui apartament are dreptul de a închiria apartamentul, cu condiția ca chiriașul să accepte să folosească spațiul în condițiile prevăzute de prezentul Acord de asociere sau de orice alte reguli sau regulamente ale asociației. Proprietarul este obligat să înscrie în contractul de închiriere obligația chiriașului de a respecta Acordul de asociere, Statutul asociației precum și toate documentele emise de asociație și de forurile competente care reglementează aceste probleme. În cazul când proprietarul nu respectă acest lucru va suporta toate cheltuielile ce decurg din nerespectarea de către chiriaș a documentelor mai sus enumerate. Un exemplar din contractul de închiriere se va depune la asociație.

7.4. Proprietarul unui apartament este obligat să mențină apartamentul în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații. Proprietarul unui apartament poate face lucrări de construcții sau renovări în apartament doar dacă aceste lucrări sunt realizate pe riscul și cheltuiala sa și în conformitate cu condițiile stabilite de autoritățile municipale, de prezentul Acord de asociere și de orice alte reguli și regulamente ale asociației și a altor prevederi legale.

7.5. Lucrările obișnuite de întreținere și reparații ale proprietății comune vor fi făcute pe baza unei hotărâri a Comitetului executiv sau a Adunării Generale a proprietarilor, ce hotărăsc că aceste lucrări de întreținere și reparații sunt necesare pentru păstrarea în bune condiții a proprietății. Lucrările obișnuite de îmbunătățire a confortului și eficienței proprietății pot fi făcute pe baza unei hotărâri adoptate cu majoritate de voturi de Adunarea Generală a proprietarilor. Instalarea unor echipamente, utilaje complexe și alte îmbunătățiri de amploare similară, poate fi făcută în baza unei hotărâri a Adunării Generale luate cu votul a 75% din proprietari.

7.6. Părțile comune definite de Capitolul I, art. 1.1., se află în grija tuturor proprietarilor care participă proporțional la întreținerea și repararea lor. Locatarii nu au voie să depoziteze mobilă, pachete, containere și orice alte obiecte în părțile de folosință comună: casa scărilor, scări, uscătorii, holuri, etc. Acestea vor fi depozitate în locuri special desemnate de asociație.

7.8. Reprezentanții asociației au dreptul de a intra într-un apartament în baza unui preaviz de cel puțin 15 zile, semnat pentru luarea la cunoștință de către proprietar și înmănat acestuia, pentru a repara, pentru a efectua lucrări de întreținere, a renova sau a înlocui părți ale proprietății comune din apartamentele respective. Dacă necesitatea de a intra în apartamente este urgentă, (cazuri de calamitate, incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive, etc), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu acasă, dacă este de acord sau nu. În cazul când proprietarul nu este acasă se va încheia un proces verbal, semnat de reprezentantul Comitetului executiv și de doi martori, cu situația găsită și măsurile luate.

7.9. Orice tip de publicitate, în sau pe proprietatea comună se poate face numai cu acor-

dui a 60% din membri Asociației de Proprietari și în mod obligatoriu cu aprobarea proprietarilor apartamentelor afectate. Membri asociației trebuie să acorde atenție folosirii obiectelor zgomotoase, instrumentelor muzicale, echipamentelor cu amplificare audio, stereo, televizoarelor, radiourilor, astfel încât să nu deranjeze în nici un fel pe locatarii blocului. Este interzisă aruncarea gunoiului menajer în afara containerelor sau pubelelor sau în alte locuri decât în cele special amenajate. Proprietarii care dețin animale de apartament răspund pentru deteriorarea părții comune de către animale și trebuie să ia măsuri pentru a nu afecta liniștea și confortul locatarilor din imobil.

CAPITOLUL VIII

SANCTIUNI ȘI REEGULI INTERNE

8.1. Administrarea clădirii se va face în conformitate cu prevederile Statutului asociației, prezentul Acord de asociere și cu regulile și regulamentele asociației, care se vor adopta prin vot de către proprietari în cadrul Adunării Generale.

8.2. Fiecare proprietar, chiriaș, sau ocupant al unui apartament se va conforma regulilor prezentului Acord de asociere, regulilor și regulamentelor asociației și hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de către asociație. Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri și rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justiție a asociației împotriva proprietarului pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant al apartamentului nu respectă reglementările menționate, asociația poate chema în judecată chiriașul/ocupantul sau proprietarul respectivului apartament, sau pe ambii, după cum hotărăște asociația.

8.3. Dacă o hotărâre a Adunării Generale a asociației sau a reprezentanților acesteia este contrară legii, Statutului asociației sau prezentului Acord de asociere sau conduce la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației pentru invalidarea hotărârii respective, în termen de 60 de zile de la adoptarea ei. Acțiune în justiție nu suspendă executarea hotărârii decât dacă instanța hotărăște că o astfel de suspendare este necesară.

Președintele Comitetului Executiv va reprezenta asociația în procesele intentate împotriva proprietarilor sau de către proprietari.

CAPITOLUL IX

9.1. Prezentul Acord de asociere poate fi revocat sau amendat prin votul a mai mult de 80% din proprietarii apartamentelor. Prezentul acord de asociere a fost redactat în șase exemplare de către asociație și autentificat la biroul notarului public.

Atestăm


CONFIRMĂ
CU
ORIGINALUL

STATUTUL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I

Denumirea, forma juridica, obiectul de activitate, sediul, durata, membrii asociatiei.

Art.1. Denumirea asociatiei este Asociatia Proprietarilor de Apartamente 162.

Art.2. Asociatia este o organizatie non-profit constituita in baza Legii locuintei nr.114/1996.

Art.3. Obiectul de activitate consta in:

- administrarea proprietatii comune din cladire
- intretinerea, repararea si renovarea proprietatii comune
- imbunatatirea si dezvoltarea proprietatii comune
- stabilirea bugetului anual
- calcularea si incasarea cotelor lunare de intretinere de la proprietarii apartamentelor
- incheierea de contracte si asumarea de obligatii in nume propriu sau al proprietarilor de apartamente in chestiuni legate de cladire

Art.4. Sediul asociatiei este in Brasov, str.Alunis nr.3, Bl.A31, Sc.B, parter

Art.5. Durata asociatiei este nelimitata

Art.6 Membrii asociatiei sunt cuprinsi in lista anexa care face parte integranta din prezentul statut

CAPITOLUL II - CAPITALUL SOCIAL, PARTILE SOCIALE

Art.7. Capitalul social este de 42.370.000 lei.

Art.8. Capitalul social poate fi majorat in urma deciziei Adunarii Generale, cu respectarea prevederilor legale, prin varsarea de lichiditati.

Art.9. Capitalul social poate fi redus numai cu respectarea prevederilor legale.

Art.10. Patrimoniul asociatiei nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligatii personale ale asociatilor.

CAPITOLUL III - CONDUCEREA SI ADMINSTRAREA ASOCIATIEI

Art.11. Asociatia este condusa de Adunarea Generala, care se intruneste cel putin o data in fiecare an calendaristic. Intrunirea Adunarii Generale va fi anuntata in scris, cu cel putin 10 zile inainte de data intrunirii. Pentru ca hotaririle Adunarii Generale sa fie valide, este necesar un cvorum de 2/3 din numarul proprietarilor prezenti personal sau prin reprezentanti desemnati de ei. In cazul in care cvorumul nu este intrunit, Adunarea Generala va fi convocata la o data ulterioara, cand proprietarii prezenti pot hotari asupra problemelor inscrise pe ordinea de zi, indiferent daca este intrunit sau nu cvorumul de 2/3.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Art. 12 Adunarea Generală va desemna un Comitet Executiv, care va acționa în numele proprietarilor în ceea ce privește administrarea și funcționarea clădirii. Comitetul Executiv se va întruni de cel puțin patru ori pe an. Numărul membrilor ce formează Comitetul Executiv va fi stabilit de Adunarea Generală, dar va fi un număr impar și nu mai puțin de trei membri. Comitetul Executiv va fi condus de un președinte, care va fi desemnat în persoana celui care întrunește cel mai mare număr de voturi la alegerea Comitetului Executiv. Comitetul Executiv va alege vicepreședintele, secretarul și trezorerierul, care vor fi membri ai Comitetului Executiv. Președintele Comitetului Executiv va fi și președintele asociației de proprietari. Hotărârile Adunării Generale vor fi luate cu majoritate de voturi, adică cu mai mult de 50% din voturile proprietarilor prezenți la Adunarea Generală. Pentru situația în care pe ordinea de zi figurează modificare prezentului statut, dizolvarea asociației de proprietari, garantarea unui împrumut sau a unei ipoteci cu întreaga proprietate asupra clădirii este necesar un cvorum de voturi mai mare de 80% din numărul proprietarilor. Fiecare apartament din cadrul asociației de proprietari dă dreptul la un vot.

Art 13 Membri asociației de proprietari pot alege o comisie de cenzori care verifică contabilitatea asociației. Comisia de cenzori va raporta cel puțin o dată pe an Adunării Generale situația financiară a asociației de proprietari.

Art. 14 Conducătorul executiv al asociației este președintele. Acesta va avea toate împuternicirile și îndatoririle ce incumbă de obicei funcției de președinte al asociației. El va fi desemnat în persoana celui care primește cel mai mare număr de voturi la Adunarea Generală de alegere a Comitetului Executiv.

Art. 15 Vicepreședintele îl va înlocui pe președinte și îi va îndeplini atribuțiile în cazul absenței acestuia sau când acesta se află în imposibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile.

Art. 16 Secretarul va întocmi procesele verbale ale ședințelor Comitetului Executiv și procesele verbale ale tuturor Adunărilor Generale ale asociației. Secretarul va păstra registrele și actele după cum va hotărâ Comitetul Executiv.

Art 17. Trezorierul va răspunde de fondurile și bunurile asociației. Trezorerierul va asigura o evidență contabilă corectă de înregistrare a bonurilor de decontare și facturilor de plată ce privesc asociația. Funcția de trezorerier poate fi îndeplinită de cel ce îndeplinește funcția de secretar.

Art. 18 Procesele verbale ale ședințelor Adunării Generale și ale Comitetului Executiv sunt semnate de președintele asociației și de membri Comitetului executiv și vor fi păstrate și îndosariate de secretarul Comitetului Executiv.

CAPITOLUL IV - OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Art. 19 Toți proprietarii de apartament sunt obligați să plătească cotele de întreținere obișnuite sau speciale către asociație, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale clădirii.

Cotele de întreținere vor fi repartizate în funcție de cum și cât aprobă proprietarii apartamentelor, în cadrul Adunării Generale.

Art. 20 Fiecare proprietar este obligat să-și mențină apartamentul în bună stare și răspunde dacă nu se achită de această obligație.

Proprietarul va plăti orice cheltuieli făcute de asociație pentru a repara sau înlocui părți din proprietatea comună, ce au fost deteriorate din vina sa. Proprietarul poate face modificări de structură în apartament numai în concordanță cu legislația în vigoare privind construcțiile, numai cu acordul asociației, pe riscul și cheltuiala lui, chiar dacă aceste modificări

au fost aprobate de asociație.

Neplata din partea unui proprietar a cotei obișnuite de întreținere sau a unei părți din aceasta, timp de mai mult de 30 de zile de la data când plata trebuie efectuată, va constitui neîndeplinirea unei obligații.

Asociația, prin Comitetul Executiv, va putea stabili o dobândă ce nu va putea depăși rata cea mai înaltă a dobânzii prevăzute de lege.

Art.21.Fiecare proprietar are dreptul să folosească proprietatea comună a clădirii atâta timp cât este proprietarul apartamentului ce compune proprietatea comună.În momentul în care se vinde un apartament,odatăcu el se vinde și partea de uz comun, chiar dacă aceasta nu este prevăzută în mod expres în contractele de vânzare-cumpărare.

Fiecare proprietar poate folosi proprietatea comună atâta timp cât nu prejudiciază prin aceasta drepturile și interesele celorlalți proprietari.

Art.22 Proprietarii nu au dreptul de a instala fire electrice, instalații electrice, instalații telefonice, antene de televiziune, instalații, aparate de aer condiționat, pe acoperișul clădirii sau prin perforarea zidurilor sau acoperișului clădirii, cu excepția cazurilor autorizate de Asociația de proprietari.

Art.23.Controlul activității Asociației de proprietari poate fi efectuat de organele prevăzute de lege în acest scop, cărora asociația este obligată să le pună la dispoziție registrele, actele societății și toate informațiile considerate utile.

Art.24.Evidențele contabile și bilanțul se vor ține în lei conform legii.

Art.25.Calculul și repartizarea profitului se stabilește prin bilanț, aprobat de asociație.

Art.26.În cazul decesului unuia dintre asociați, activitatea asociației va putea continua cu succesorii testamentari sau lagali, după caz.

Art.27.Asociația se va putea dizolva în următoarele cazuri:

- cînd scopul pentru care a fost legal constituită nu se îndeplinește.

- prin hotărîrea Adunării Generale a proprietarilor, cu un cvorum de 80% din voturi.

Art.28.Soluționarea litigiilor dintre asociație și terțe persoane fizice sau juridice romane este de competența instanțelor judecătorești romane.Litigiile asociației cu persoane fizice sau juridice străine sunt de competența organelor judecătorești prevăzute în legislația română.

Art.29.Pentru recuperarea banilor datorați și a dobînzii a aferente, asociația va putea chema în instanță proprietarii care nu-și achită cotele de întreținere datorate mai mult de 90 de zile.

Executarea acestor hotărîri judecătorești se va face conform Codului Civil în materie.

Art.30.Toți deținătorii de cîini indiferent de mărimea lor, vor plăti 1/2 cotă de întreținere pentru fiecare animal în parte.

Art.31.Prevederile prezentului statut au fost redactate și editate pe calculator în șase exemplare de către asociați și autentificate de notariat.

cu Blăndușă *Ștefăniță*
[Signature] *[Signature]*
[Signature] *[Signature]*
[Signature]

Asociați.



PROCES - VERBAL
=====



de constituire a
"Asociației Proprietarilor de Apartamente 162",
cu sediul în Brașov, str. Alunis nr. 3, Bl. A31, Sc. B

Încheiat azi 25.X.1995, la sediul asociației, în urma
sedinței proprietarilor, având următoarea ordine de zi:

- dezbaterile și aprobarea:
 - Acordului de Asociere
 - Statutul asociației
 - Regulamentul de convietuire
- Alegerea Comitetului Executiv, a Comisiei de Cenzori și a
președintelui asociației.

În urma prezentării materialelor s-a trecut la alegerea
Comitetului Executiv, membrii aleși ai acestuia fiind următorii:

Radulescu Cornel
Maxim Marinica
Circo Gheorghe
Branduse Ionim
Fusulan Elena
Tarcea Marcel
Iordan Mircea

Pentru Comisia de Cenzori au fost aleși:
Bubuianu Angela-Doina
Baciu Silvia

Persoana desemnată pentru redactarea procesului verbal
a fost D-1 Muresan Ioan, care a îndeplinit și funcția de secretar
sedință.

Președinte al asociației a fost ales D-1 Branduse
Ionim.

Prin prezentul proces-verbal se împuternicesc D-1
Branduse Ionim, președinte, și D-na Fusulan Elena, contabilă, să
semneze la Biroul Notarial actele de constituire a Asociației de
Proprietari de Apartamente 162, precum și contractele cu
furnizorii, și cu alți factori.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal
în 6 exemplare (un original și 5 copii).

Comitet Executiv,

Branduse Ionim *Branduse*
Fusulan Elena *Fusulan*
Radulescu Cornel *Radulescu*
Maxim Marinica *Maxim*
Circo Gheorghe *Circo*
Tarcea Marcel *Tarcea*
Iordan Mircea *Iordan*

Secretar de sedință,
Muresan Ioan

Președinte,

Branduse Ionim

Branduse

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
ISBASOIU FLOREA
SEDIUL Brasov , str.Iuliu Maniu nr.53
Judetul Brasov, tel./fax.153.085

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5932
Anul 1998 luna noiembrie ziua 2

In fata mea **ISBASOIU FLOREA**, notar public , la sediul biroului s-a prezentat: Fusulan Elena, domiciliata in Brasov, str.Jepilor nr.36, bl.A34, ap.17, judetul Brasov, identificata prin B.I. seria B.U. nr.121745/1984 Politia Brasov si Brandusa Ironim, domiciliat in Brasov, str.Jepilor nr.28, bl.A-33, sc.D, ap.27, judetul Brasov, identificat prin B.I. seria D.B. nr.039179/1996 Politia Brasov, care confirma exactitatea datelor din tabelele anexate, care fac parte integranta din act si care arata ca au mandatul expres al tuturor locatarilor asa cum rezulta din procesul verbal din data de 25.10.1998 al Asociatiei Proprietarilor de Apartamente 162 din Brasov, str.Alunis nr.3, bl.A31, sc.B, parter, judetul Brasov , care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele .

In temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36 / 1995

SÈ DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS .

S-a taxat cu 40.000 lei cu chit.nr. 8828 / 1998 .

S-a perceput onorariul de 195.000 lei cu chit.nr. 5194027 / 1998 .

S-a aplicat timbru judiciar in valoare de 3.000 lei .

NOTAR PUBLIC ,
ISBASOIU FLOREA



CONFORM
ORIGINALUL



ROMANIA

JUDECATORIA BRASOV

DOSAR NR. 14005/1998

I N C H E I E R E

Sedinta Camerei de Consiliu azi, 12.11.1998

Presedinte - TEODOR RUSU-judecator

Procuror - CAMELIA PETRESCU

Grefier - IONELA DARABAN

Pe rol fiind solutionarea cererii formulate de ASOCIATIA DE PROPRIETARI DE APARTAMENTE 162, cu sediul in Brasov str Alunis nr 3 blA31 scB parter pentru dobândirea personalitatii juridice.

La apelul nominal facut in sedinta Camerei de Consiliu se prezinta reprezentantul asociatiei.

Procedura indeplinita.

S-a facut referatul cauzei după care:

Reprezentantul asociatiei declara ca nu mai are alte cereri de formulat sau probe de administrat.

Constatându-se efectuata procedura probatorie, Instanta constata actiunea ca fiind in stare de judecata, incheie dezbaterile si acorda cuvântul in fond.

Reprezentanta Ministerului Public având cuvântul, pune concluzii de admiterea cererii.

Având cuvântul reprezentantul Asociatiei solicita admiterea cererii asa cum a fost formulata, in sensul de a se dispune inregistrarea acestei asociatii in Registrul special al Instantei.

J U D E C A T O R I A

D e l i b e r â n d

IN NUMELE LEGII

D I S P U N E :

Admite cererea formulata de ASOCIATIA DE PROPRIETARI DE APARTAMENTE 162 cu sediul in Brasov str Alunis nr 3 blA31 scB si in consecinta: parter

Dispune inregistrarea acestei asociatii nepatrimoniale, cu scop nelucrativ, nonprofit, apolitic, neguvernamental, infiintata la data de 2.11.1998 având ca scop principal administrarea proprietatii comune din cladire, iar ca organ de conducere Adunarea Generala si Comitetul Executiv, conform statutului autentificat, care face parte integranta din prezenta.

Cu drept de apel in 10 zile de la pronuntare.

Pronuntata in sedinta publica azi 12.11.1998.

PRESEDINTE

RUSU TEODOR

GREFIER

IONELA DARABAN

redNT/DactMC/ 16.11.98/ex4

- A N E X A 2 -

DESCRIEREA PROPRIETATII



Proprietatea Asociatiei de Proprietari de Apartamente 152 este situata in Brasov, strazile: Jepilor 22, 24, 26; Fragilor 4(A29); Alunis 3(A31B); Jepilor 28, 30, 32, 34; Alunis 4(A33); Jepilor 36(A34); Alunis 2(A32A), Mestecanis 1, 3(A35) si Valea Cetatii 27(A36), si este compusa din blocuri de locuinte tip P+8, P+6, P+4, cu subsoluri tehnice si acoperisuri tip terasa.

La fiecare nivel exista un balcon deschis care permite accesul la toboganul de gunoi.

Blocurile sunt inconjurate de spatii verzi si locuri de parcat auto.



TABEL NOMINAL

CU LOCATARIÎ DIN STR. YEPILOR
BL. A 33 SC. A LOC. BRASOV



NC. 31635

NUMELE ȘI PRENUMELE	SERIA ȘI NR. B.I.	SEMNĂTURA
POPESCU MIRCEA ENIL (GABRIELA)	DB 033215	Mircea
APOLNA TOADER	DH 576438	Polna
SACHE AURICA SACELEAN ADRIAN	DH 361572 BE 852071	Serach
CRUMAN SORIN	B2 170989	Cruman
IRON VASILE	BN 052528	Iron
MOAVEI POAN	GB 391391	Moavei
MURGIUVEANU IOAN	GA 0867310	Murgiuveanu
IRON PETRE	BE 859792	Iron
ANDREA PAVEL	GK 180545	Andreea
MARESCU ALEXANDRU	AL 737.915	Marescu
U VASILICA	BN 642355	U
CRIS MIHAI	BN 650069	Criscu
POPESCU COLIBASI DAN	DV 949846	Popescu
POPESCU COLIBASI DAN	DV 949846	Popescu
KTULESCU DAN	GN 333987	Ktulescu
UTUT CORNEL TUDOSA SAVA	DA 827420	Utut
CRICA IOAN	BN 674120	Criscu
URIU. CONSTANTIN	DE 418391	Uriu
MEI DOREL	GV 256645	Mei
BORE NICOLAE	AD 826635	Bore
STASE NICOLAE	BX 437481	Stase
MEI GHIORGHE	DH 575670	Mei
IPITU THEODOR	DA 377308	Ipitu
MEI TOADER	R2 767571	Mei

>>

01_acord1.jpg>>>- pg.1 sunt enumerate cele 14 scari cu anexele aferente numite generic "proprietari".La art 1.3 se spune ca exista Anexa1 care face parte integrata din prezentul acord si cuprinde lista cu apartamentele,suprafata si cota parte inasa nu exista Anexa 1

02_acord2.jpg>>>- pg2_se observa clauza ilegala de la art 4.1 prin care proprietarii devin automat membrii indiferent daca au semnat sau nu acordul.

03_acord3.jpg>>>- pg3-la art 4.3 se arata ca adunarea generala incepe cu un apel nominal,pana in 2007 nu s-a pus in practica

- la art 4.4 se specifica ca durata mandatului este de un an.Normal nu se precizeaza la care planeta corespunde "anul" ca poate se referea la planeta Saturn

-la art 4.7 se precizeaza de obligativitatea unui "convocator" care trebuie semnat de toti proprietarii cu luare la cunostinta a convocarii unei adunari generale,pana in 2007 nu s-a pus in practica

04_acord4.jpg>>>- pg4 art 4.8 se arata necesitatea ca 2/3 din proprietari sa fie prezenti la adunare.Practic prezenta este similara cu a membrilor de la o echipa de fotbal la antrenament urmat de sauna.Din documentele de constituire nu rezulta de fapt citi membrii sunt

06_acord6.jpg>>>- pg6 -la art 5.8 proprietarii cu ciini "beneficiaza" de cheltuieli de intretinere suplimentare cu 1/2 persoane.Recunosc pana acuma nu s-a pus in practica

07_acord7.jpg>>>- pg 7-la art 7.6 se precizeaza ca partile comune sunt in grija tuturor proprietarilor care participa proportional la intretinerea si repararea lor.Pe scara in schimb proprietarii de la parter si etajul unu nu platesc curentul la lift si intretinerea acestuia

08_acord8.jpg>>>- pg.8-la art 9.1 se arata ca Acordul a fost redactat de asociatii si dupa iscalituri sunt in cel mai bun caz 7 persoane la care inasa le lipsesc datele de identificare si apartamentele cu care intra in asociatiei.La ceilanti proprietari pana la 410 se aplica art 4.1 din pg.2 intrind la categoria "infiati"

09_statut1.jpg>>>- pg.1- la art.6 se arata ca membrii sunt cuprinsi in lista anexata care face parte integrata din statut.Lista inca nu exista pana in 2007

10_statut2.jpg>>>- pg.2 -la art 12 se arata Comitetul executiv este format din presedinte,vicepresedinte si trezorier in schimb din P.V. de constituire rezulta ca au fost alesi sapte membrii

-la art.18 se spune ca P.V.se pastreaza si indosariaza, nu se face asta asa ca la cererea mea au putut sa fie "fabricate" P.V. in functie de cerinte

11_statut3.jpg>>>- pg3-art 31 se precizeaza ca statutul a fost redactat de asociati si apar sapte iscalituri iar iscaliturile ceilanti pana la 410 nu apar .

12_pv.jpg>>>P.V.de constituire care tine loc si de pv de adunare generala la care au participat 8 persoane din care 7 au ajuns in comitet si 402 persoane au devenit fara sa stie membrii cu obligatii.Nu rezulta ca au fost convocati si au participat altii in afara de cei care au iscalit lipsind apelul nominal cum este precizat in Acordul de asociere pg3 la art 4.3

13_notar.jpg>>>notar care minte cind sustine ca din pv din data de 25.10.1998 rezulta ca au mandat expres al tuturor proprietarilor.

14_incheiere.jpg>>>este actul prin care A.P.162 primeste persoanalitate juridica.

15_anexa2.jpg>>>exemplu de NATIONALIZARE prin care se uita ca la data constituirii sunt 28 de proprietari asa ca acestia devin proprietari la "gramada" pe scara avind iarasi regim de "comunisti"

16_tabel.jpg>>>in baza acestui tabel inofensiv prin care niste cetateni certifica ca locuiesc pe o anumita scara fara sa rezulte ca doresc, ajung membrii cu obligatii depline in A.P.162

Sursa unde se pot gasi jpg in mod separat:http://www.weblog.ro/usercontent/7861/ap162_jpg/*.jpg

anexa2.jpg; tabel.jpg; notar.jpg; pv.jpg; acord1.jpg; acord2.jpg; acord3.jpg; acord4.jpg;

acord5.jpg;acord6.jpg; acord7.jpg; acord8.jpg; statut1.jpg¹⁷ statut2.jpg; statut3.jpg