

Acord de Asociere al Asociatiei de Proprietari Bloc 5 sc. 1, sc. 2 si Bloc 40 sc. 1, sc. 2 si sc. 3 Ticleni

1. Asocierea

1.2. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuinte/apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta) din condominiul situat in localitatea Ticleni, str. Petrolistilor, nr. 690, bl.5, sc.1, 2, si bl. 40, str. Petrolistilor, nr. 692, sc. 1, 2 si 3, judetul Gorj, am hotarat sa ne asociem in asociatie de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinata de existenta proprietatii comune, indivizibil legata de proprietatile individuale pe care le detinem in cadrul condominiului. Asociatia de proprietari constituie forma de organizare si de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de intretinerea, functionarea, dezvoltarea si exploatarea proprietatii pe care o detinem in comun.

2. Adresa, individualizarea proprietății individuale, numele și prenumele tuturor proprietarilor :

BLOC 5, str. Petrolistilor, nr. 690, Ticleni

BLOC 40, str. Petrolistilor, nr. 692, Ticleni

3. Descrierea proprietății:

3.1. Condominiul are următoarele caracteristici:

BLOC 5, str. Petrolistilor, nr. 690, Ticleni

- a) bloc de locuinte cu spatii destinate comertului, la parter ;
- b) regim de inaltime: subsol, parter, si un numar de 4 etaje ;
- c) structura in functie de destinatia proprietatii:
 - un numar de 28 apartamente, cu o suprafata utila totala de 1707 mp, destinate locuirii, din care:
 - cu 1 camera/garsoniere: 1 ;
 - cu 2 camere: 11;
 - cu 3 camere: 4;
 - cu 4 camere: 12;
 - un numar de 6 spatii comerciale, situate la parter, insumand o suprafata utila de _____ mp;
- d) structura cladirii: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereti interiori din cadre, cu acoperis tip terasa;
- e) cladirea a fost data in folosinta in anul 1986 si nu este inclusa in Lista monumentelor istorice;
- f) cladirea este legata la retelele de utilitati (apa rece, canalizare, telefonie, electricitate si altele asemenea).

BLOC 40, str. Petrolistilor, nr. 692, Ticleni

- a) bloc de locuinte cu spatii destinate comertului, la parter ;
- b) regim de inaltime: subsol, parter, si un numar de 4 etaje ;
- c) structura in functie de destinatia proprietatii:
 - un numar de 40 apartamente, cu o suprafata utila totala de 2406 mp, destinate locuirii, din care:
 - cu 1 camera/garsoniere: 0 ;
 - cu 2 camere: 16;
 - cu 3 camere: 12;
 - cu 4 camere: 12;
 - un numar de 7 spatii comerciale, situate la parter, insumand o suprafata utila de _____ mp;
- d) structura cladirii: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereti interiori din cadre, cu acoperis tip terasa;
- e) cladirea a fost data in folosinta in anul 1983 si nu este inclusa in Lista monumentelor istorice;
- f) cladirea este legata la retelele de utilitati (apa rece, canalizare, telefonie, electricitate si altele asemenea).

3.2. Proprietatea, in cadrul asociatiei de proprietari, este reprezentata prin proprietatea individuala si proprietatea comuna.

3.3. Proprietatea individuala (apartamentul sau spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta) apartine exclusiv proprietarului si este un bun al sau, asupra caruia poate decide in deplina libertate. Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta consta din suprafata cuprinsa intre zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta si zidurile de perimetru cu suprafata interioara a acestora. Zidurile interioare, podelele si tavanele se considera ca facand parte din apartament, respectiv din spatiul in care sunt cuprinse. Zidurile de invecinare intre apartamente si/sau spatiu fac parte in cota-parte egala din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate ca fac parte din proprietatea individuala si dependentele situate la acelasi nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spatiul respectiv, dar facand parte din acesta. Proprietatii asupra unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta ii corespunde si o cota-parte proportionala din proprietatea comuna, alocata conform cotelor inscrise in anexa la prezentul acord de asociere, preluate potrivit actului de proprietate sau care au fost recalculate potrivit prevederilor art. 45 din Normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari. Prin proprietate individuala, in sensul prezentului acord de asociere, se intelege si proprietatea apartinand unei singure persoane, in indiviziune cu cotele stabilite sau in devalmasie, ca bunuri comune ale sotilor.

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

Proprietatea comuna include urmatoarele: terenul aferent constructiei, fundatiile, fatada, intrarile, suprafata exterioara a zidurilor de perimetru ale proprietatii individuale, scarile comune, casa scarii, trotuarele, canalizarea, instalatiile de apa, 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 sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta, culoarele cladirii, subsolul sau nivelul tehnic, acoperisul si invelitoarea acestuia, antena si cablul TV pana la priza de bransament.

Se considera, de asemenea, in indiviziune fortata boxele din subsoluri. 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.

Toate aceste componente ale proprietatii sau folosintei comune se vor defini concret, dupa caz.

3.5. Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea 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.

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

4. Inregistrarea proprietatii

4.1. Proprietatile imobiliare sunt in numar de 68 in totalitate, inscrise in cartea funciara de pe langa Judecatoria Tg Carbunesti.

4.2. In cadrul condominiului, un numar de ___0___ proprietati imobiliare sunt proprietate privata a orasului Ticleni si sunt gestionate de Primaria Ticleni.

4.3. Pentru fiecare proprietate imobiliara care a fost trecuta in proprietate privata si la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnarile necesare in cartea funciara, prin grija proprietarului/propietarilor acesteia.

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

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

5. Restrictii privind folosinta si constructiile

5.1. 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.

5.2. Proprietatea comuna, definita la pct. 2.4., se afla in grija tuturor proprietarilor, care participa, proportional, cu cota-parte indiviza de proprietate la intretinerea si repararea ei.

5.3. 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.

5.4. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea 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 cea 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 respectand orice reguli ori regulamente ale asociatiei de proprietari.

5.5. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea 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 cea de locuinta poate face lucrari de constructii sau renovari ale acestuia fara a afecta structura de rezistenta a imobilului, doar daca aceste lucrari sunt realizate in conformitate cu prevederile stabilite de lege si pe riscul si cheltuiala sa.

5.6. 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, elemente de calorifer, antene de televiziune, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, instalatii telefonice si altele asemenea), pe peretii exteriori ai cladirii, precum si pe peretii interiori ai spatiilor comune sau strapungerea acoperisului se poate realiza numai cu acordul asociatiei de proprietari si dupa obtinerea aprobarilor legale.

5.7. Reprezentantii asociatiei de proprietari au dreptul sa intre intr-un apartament sau intr-un spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, in baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunostinta de catre proprietar si inmanat acestuia, pentru a efectua lucrari de intretinere, reparare, renovare sau de inlocuire a partilor proprietatii comune din apartament sau din spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Daca necesitatea de a intra in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta este urgenta (cazuri de calamitate: incendiu, inundatie, emanatii de gaz, scurgeri de substante chimice nocive si altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentantii asociatiei de proprietari pot intra, indiferent daca proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

In cazul in care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza caile legale de atac al unor asemenea pozitii, asociatia de proprietari rezervandu-si dreptul de a calcula si de a pretinde daune morale si materiale provocate de acest refuz.

5.8. Orice tip de publicitate in/pe proprietatea comuna se poate face numai cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari. Ocupantii apartamentelor si ai spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta trebuie sa se abtina de la actiunile care duc la tulburarea linistii locatarilor intre orele 22,00 - 8,00, prin producerea de zgomote, larma sau prin folosirea oricarui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza si alte restrictii, ca de exemplu: depozitarea de substante si produse periculoase si altele asemenea.)

Proprietarii care detin animale in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat cea de locuinta nu pot lasa in libertate ori fara supraveghere animalele care pot prezenta pericol pentru persoane sau bunuri.

6. Administrare, sanctiuni si reguli interne

6.1. Asociatia de proprietari va raspunde de administrarea si de functionarea condominiului/condominiilor si de intretinerea, repararea, renovarea si imbunatatirea proprietatii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform coteiparti proportionale de proprietate sau, dupa caz, conform numarului de persoane prevazute in anexa la prezentul acord de asociere.

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

6.3. Administrarea condominiului se va face in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, ale prezentului acord de asociere si ale statutului asociatiei de proprietari, precum si cu regulile si regulamentele care se vor adopta prin hotarare de catre adunarea generala a asociatiei de proprietari.

6.4. Fiecare proprietar, chiras sau ocupant al unui apartament ori spatiu cu alta destinatie decat cea 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 asociatia de proprietari.

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 chiras sau alt ocupant al apartamentului ori spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta nu respecta reglementarile mentionate, asociatia de proprietari il poate chema in judecata pe chirasul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al

