

Gelu Gabriel Pușcaș

**ASOCIAȚIA DE
PROPRIETARI**
PREȘEDINTELE ASOCIAȚIEI
GHID TEORETIC ȘI PRACTIC

- ◆ Procedura în activitatea curentă
- ◆ Drepturi și obligații. Responsabilități
- ◆ Modele de acte. Practică judiciară



Editura Rosetti International
București, 2024

Cuprins

CARTEA I ASPECTE TEORETICE

CAPITOLUL 1. NOȚIUNI INTRODUCTIVE.....	5
CAPITOLUL 2. ALEGEREA PREȘEDINTELUI ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI	12
2.1. Alegerea președintelui la momentul constituirii asociației de proprietari	13
2.2. Alegerea președintelui ulterior constituirii asociației de proprietari	28
CAPITOLUL 3. PROCEDURA ALEGERII PREȘEDINTELUI ASOCIAȚIEI	45
3.1. Proceduri prealabile adunării generale de alegere a președintelui.....	47
3.1.1. Procedura la înființarea asociației de proprietari.....	49
3.1.2. Procedura după înființarea asociației de proprietari.....	61
3.2. Proceduri în timpul desfășurării adunării generale	74
3.3. Proceduri după momentul finalizării adunării generale.....	85
CAPITOLUL 4. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII PREȘEDINTELUI.....	89
4.1. Procedura în raport cu autoritatea publică locală	89
4.2. Procedura în raport cu instanțele de judecată	93
4.3. Excepția lipsei calității de reprezentant al președintelui asociației	97
CAPITOLUL 5. ATRIBUȚIILE PREȘEDINTELUI	104
CAPITOLUL 6. OBLIGAȚIILE PREȘEDINTELUI	149
6.1. Obligația de a semna listele de plată lunare	149
6.2. Obligația de reconstituire a actelor asociației	158
6.3. Obligația de recuperare a actelor de la fostul președinte/administrator	160
6.4. Obligația de a da curs hotărârilor judecătorești definitive	165
6.5. Obligația de înscriere a ipotecii legale pentru restanțele înregistrate de un proprietar	170
6.6. Obligația de informare a proprietarilor prin afișare a încheierii pronunțată de instanța competentă	174
6.7. Obligația de a răspunde, în scris, contestației proprietarului	175
6.8. Obligația de a elibera adeverință	177
6.9. Obligația de predare a actelor către noul președinte ales	182

6.10. Obligația de transmitere către autoritatea publică locală a datelor de contact	183
6.11. Obligația de a solicita întocmirea unei noi documentații cadastrale	186
6.12. Activități care intră în sfera de competență a președintelui asociației.....	188
6.12.1. Verificarea modului în care administratorul emite chitanțele	188
6.12.2. Verificarea modului în care poate avea loc decontarea unei sume, pentru lucrări voluptorii	190
6.12.3. Verificarea modului în care se evidențiază contravaloarea chiriei într-un condominiu cu mai multe scări	191
6.12.4. Verificarea modului de aderare la asociația de proprietari a unui proprietar	192
6.12.5. Verificarea modului și termenului în care s-a realizat contestarea listelor de întreținere de către proprietar	197
6.12.6. Poate achita proprietarul ce dorește din lista de plată lunară?	199
6.12.7. Penalitatea aplicată de către asociație. Condiții.....	201
6.12.8. De ce poate președintele pătrunde într-un imobil (apartament) din cadrul asociației?	204
6.12.9. Asociația de Proprietari de la cine recuperează penalitățile aplicate de furnizori și prestatori?	205
CAPITOLUL 7. RĂSPUNDEREA PREȘEDINTELUI	212
7.1. Angajarea răspunderii președintelui. Răspunderea civilă și penală a președintelui. Practică judiciară	212
7.2. Contractul de administrare.....	246
7.3. Instanța de judecată nu poate aplica sancțiuni împotriva organelor de conducere ale asociației	249
7.4. Emiterea acordului pentru montarea unei centrale de apartament. Condiții. Respingerea răspunderii președintelui	250
CAPITOLUL 8. CONTRACTUL DE MANDAT	252
CAPITOLUL 9. INEXISTENȚA UNUI PREȘEDINTE ÎN CADRUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI	261

CARTEA II

ASPECTE PRACTICE ÎN ACTIVITATEA PREȘEDINTELUI

1. Precizarea organelor de conducere în raport cu autoritatea publică locală. Model adresă	269
2. Notificarea proprietarilor cu restanțe. Model notificare, model acțiune.....	270
3. Solicitarea proprietarului de eșalonare a restanțelor la cotele de întreținere; model convenție de plată; modele decizii comitet aprobare convenții de plată și procedura de urmat	280
4. Convocarea ședințelor de comitet executiv de către președinte. Model convocator, model decizie comitet executiv și model proces verbal de afișare.....	287

5. Ocuparea unei părți comune fără drept. Model notificare	291
6. Aducerea bunului comun avariat/distrus de către proprietar la forma inițială sau plata contravalorii aducerii bunului la forma inițială. Lovirea ușii de acces în garajul subteran, model notificare.....	294
7. Recuperare sume din contracte încheiate pentru dispozitivele de telecomunicații montate pe partea comună. Model notificare	296
8. Avarie la conducta de alimentare cu apă aflată în responsabilitatea dezvoltatorului. Suportarea diferențelor rezultate din avarie. Model notificare	298
9. Lipsa realizării în integralitate a unor lucrări sau livrării de bunuri contractate de către asociația de proprietari. Model notificare restituire sume achitate pentru servicii/bunuri neefectuate/nelivrate, reziliere contract și model acțiune împotriva prestatorului	300
10. Sistarea furnizării de utilități. Obligația proprietarului de a permite accesul în vederea inspectării și verificării părților comune. Model notificare acces inspectare parte comună și/sau remediere parte comună	305
11. Colectarea fondului de reparații. Condiții, posibilități, obligații.....	310
12. Colectarea fondului de rulment. Condiții, posibilități, obligații.....	315
13. Numărul de chitanțe eliberate de administrator în numele și pe seama asociației pentru sumele încasate. Implicarea președintelui în vederea respectării normelor legale	320
14. Solicitarea proprietarului în predarea de către președinte a unor acte în fotocopie. Obligația corelativă a proprietarului de a suporta costul. Model răspuns președinte și model notificare asumare costuri raportat la solicitarea proprietarului	322
15. Solicitare acte realizată de către chiriaș. Posibilitatea de reprezentare în adunarea generală. Răspunsul președintelui asociației. Model răspuns la astfel de solicitări	325
16. Menționare debite imobil supus executării silite. Cerere de intervenție în dosarul de executare. Cerere indisponibilizare sume. Model abordare dosar executare silită	328
17. Prejudiciu adus de către proprietar asociației de proprietari prin distrugerea unei părți comune. Decizia de comitet privind validarea eșalonării de plată. Convenția încheiată de părți. Model acte	330
18. Rolul președintelui și poziționarea acestuia în raport cu avizul acordat proprietarilor pentru declararea sediilor sociale sau al punctelor de lucru cu activitate. Model convenție	333
19. Procedura convocării adunării generale. Actele care stau la baza procedurii convocării. Modele acte.....	338
20. Convenția de repartizare a unor costuri. Pot exista situații în care două sau mai multe blocuri constituite în asociații distincte au o instalație, echipament etc care este comun. Model stabilire obligații izvorate din existența unui singur bransament	354
21. Adresă primărie realizare lucrări pe terenul domeniu public din jurul blocului/condominiului. Model adresă.....	358

22. Rezilierea unui contract de prestări servicii existent la nivelul asociației. Model notificare	360
23. Informarea proprietarilor realizată de către președinte.....	362
24. Contractul de mandat al președintelui. Model contract de mandat	365
25. Notificarea realizată de către președintele ales fostului președinte revocat care nu predă actele în termenul legal. Model notificare	369
26. Adeverința de vânzare semnată de către președinte și solicitată de către proprietar pentru vânzarea apartamentului (imobilului). Model adeverință	373
27. Adresă Oficiu Poștal depunere acte la cutia poștală a asociației și nu la o altă cutie poștală sau lăsarea corespondenței prin condominiu. Model adresă.....	374
28. Notificarea dezvoltatorului pentru plata cotelor de întreținere. Model notificare	375
29. Acordul de asociere. Un act obligatoriu la momentul constituirii oricărei asociații de proprietari dar și la momentul la care o asociație își actualizează actele constitutive raportându-se la actul normativ în vigoare. Model acord de asociere	378
30. Statutul asociației de proprietari. Cuprinde totalitatea prevederilor care țin de organizarea și funcționarea asociației de proprietari. Model act, privit dintr-o alta perspectivă decât cel cadru	384

CARTEA I

ASPECTE TEORETICE

CAPITOLUL 1

NOȚIUNI INTRODUCTIVE

Scurtă trecere în revistă a modului în care a fost reglementat acest domeniu al asociațiilor de proprietari, reglementare existentă încă din anul 1968.

Potrivit art. 54 din Legea nr. 10/1968 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (abrogat de art. 74 din Legea nr. 5/1973), în clădirile cu mai multe apartamente, locatarii principali, persoane fizice sau juridice, constituie de drept și fără altă formalitate o asociație a locatarilor, având ca scop buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, încasarea la timp a cotelor din contribuție la plata cheltuielilor comune și promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și respectarea normelor de conviețuire socialistă. Asociațiile de locatari se pot constitui și pe grupe de clădiri. Asociația locatarilor are personalitate juridică.

Ceea ce este de remarcat este faptul că legiuitorul încă din anul 1968 a precizat faptul că asociația locatarilor are personalitate juridică (i se poate recunoaște personalitatea juridică) și prin urmare, așa după cum voi menționa, odată cu existența personalității juridice poate avea drepturi și obligații. Mai mult decât atât, încă din anul 1968 s-a prevăzut că „Hotărârile adunării generale a asociației locatarilor prin care se încalcă prevederile legale sau statutare pot fi atacate la instanțele judecătorești”. Instanța de judecată a fost singura care putea și poate să constate dacă o hotărâre a adunării generale respectă sau nu prevederile legale în materie.

Potrivit art. 55 din Legea nr. 10/1968, modul de organizare și funcționare a asociației locatarilor, precum și modul de folosire a mijloacelor bănești și materiale, se vor stabili prin statutul tip al asociației locatarilor.

Potrivit art. 2 din H.G. nr. 1678/1969 privind aprobarea Statutului tip al Asociației locatarilor și stabilirea unor norme în executarea prevederilor referitoare la Asociația locatarilor din Legea nr. 10/1968 (abrogat de articol unic din Decretul nr. 387/1977), asociația locatarilor este o asociație

civilă fără scop patrimonial și fără caracter de organizație obștească având, în temeiul Legii nr. 10/1968, personalitate juridică. În clădirile cu mai multe apartamente, asociația locatarilor se constituie de drept și fără altă formalitate dacă aceste clădiri au cel puțin șase apartamente. Se poate constitui asociația locatarilor și în clădirile care au mai puțin de șase apartamente, dacă locatarii principali consideră necesară constituirea asociației. În acest caz, asociația se constituie, de asemenea, fără vreo altă formalitate. Asociația locatarilor se constituia indiferent de forma de proprietate a clădirii. Din asociația locatarilor fac parte toți locatarii principali din clădire, persoane fizice și persoane juridice.

S-a considerat că Legea nr. 196/2018 este o lege nouă, care reglementează aspecte de noutate în ceea ce privește clădirile cu mai multe apartamente însă, privind în urmă, constatăm că încă din anul 1969 exista reglementat un statut tip, act în baza căruia asociația locatarilor se constituie de drept în clădirile care au cel puțin șase apartamente. Se prevedea posibilitatea ca și clădirile cu mai puțin de șase apartamente să se poată organiza în astfel de asociații. A trecut o bună perioadă de timp și iată că, în anul 2019 este publicat Ordinul MDRAP nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului de condominiu.

Potrivit art. 65 alin.(1), (3) din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (abrogat de art. 73 din Legea nr. 114/1996), în clădirile cu mai multe apartamente, locatarii principali, persoane fizice sau juridice, constituie de drept o asociație a locatarilor, având ca scop buna gospodărire a părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, încasarea la timp a cotelor din contribuția la plata cheltuielilor comune și promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și respectarea normelor de conviețuire socialistă. Asociația locatarilor dobândește personalitate juridică de la data înregistrării la administrația financiară sau la circumscripția financiară.

În anul 1973 apare această diferență între proprietar și chiriaș pe de o parte, iar pe de altă parte se impune înregistrarea entității juridice la administrația financiară sau la circumscripția financiară. Prin urmare, existența statutului cadru nu mai era suficientă pentru dobândirea personalității juridice, pentru a avea capacitate de folosință, adică pentru a avea drepturi și obligații, fiind necesară și o astfel de înregistrare la administrația financiară. Apare astfel reglementarea părții comune și necesitatea gospodăririi părților și instalațiilor de folosință comună a clădirii și încasarea la timp a cotelor de contribuție la plata cheltuielilor comune.

Potrivit art. 1 din Decretul nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor (abrogat de art. 70