

ACORD DE ASOCIERE

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu altă destinație decât cea de locuință) din condominiul situat în localitatea **Galati**, , am hotărât să ne asociem **în asociația de proprietari nr.....**

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 la parter și fără alte spații destinate unor activități lucrative.

b) regim de înălțime: subsol, demisol, parter, mezanin și număr de etaje. Subsolurile sunt niveluri tehnice sau, după caz, destinate unor activități lucrative, depozite, adăposturi de apărare civilă și altele asemenea;

c) structura în funcție de destinația proprietății:

- un număr de **apartamente, cu o suprafață utilă total de m²**, destinate locuirii, din care:

cu 1 cameră/garsoniere:ap.

cu 2 camere: ap.

cu 3 camere: ap.

d) structura clădirii (diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereți interiori neportanți, stâlpi și grinzi, precum și cadre; diafragme din beton armat sau înlocuitori, planșee din beton armat sau din lemn și altele asemenea, cu acoperiș tip șarpantă/terasă);

e) clădirea nu este inclusă în Lista monumentelor istorice;

f) clădirea este legată la rețelele de utilități (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate și altele asemenea) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie ori alte surse proprii de utilități.

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 cea 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 cea de locuință constă din suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea 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 cotă-parte egală din fiecare dintre acestea.

Sunt considerate că fac parte din proprietatea individuală și dependențele 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 cea de locuință îi corespunde și o cotă-parte proporțională din proprietatea comună alocată conform cotelor înscrise în anexa din prezentul acord de asociere, preluate potrivit actului de proprietate sau care au fost recalulate potrivit prevederilor art. 45 din Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Prin proprietate individuală, în sensul prezentului acord de asociere, se înțelege și proprietatea aparținând unei singure persoane, în indiviziune cu cotele stabilite sau în devălmășie, ca bunuri comune ale soților.

2.4. Proprietatea comună include toate părțile din condominiu care nu sunt părți dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății forțate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

Proprietatea comună include următoarele: terenul aferent construcției, în suprafață totală de m², fundațiile, fațada, intrările, suprafața exterioară a zidurilor de perimetru ale proprietății individuale, scările comune, casa scării, casa ascensorului, ascensoarele, trotuarele, centrala termică sau punctul termic, canalizarea, instalațiile de apă și încălzire centrală, de gaze, electricitate și telefonice de la punctul de branșament sau de racordare la rețeaua stradală (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalația interioară a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, spălătoria, uscătoria, culoarele clădirii, subsolul sau nivelul tehnic, încăperile personalului de serviciu, încăperea/construcția destinată depozitării gunoaielor, tubul colector, instalații de ventilație, canale termice, spațiile care deserveșc crematorii, podul, acoperișul și învelitoarea acestuia, antena și cablul TV până la priza de branșament. Se consideră, de asemenea, în indiviziune forțată boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, poduri, magazii și garaje, platforme exterioare sau încorporate clădirii, amplasate, de regulă, separat de proprietatea individuală, dacă au destinația de a servi, în comun, toate aceste proprietăți individuale. Suprafețele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietății individuale, podelele și tavanele din jurul acestor proprietăți și orice conducte, cabluri, linii de utilități, care trec prin acestea și care deserveșc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comună, fiind supuse stării de indiviziune forțată..

Toate aceste componente ale proprietății sau folosinței comune se vor defini concret, după caz.

2.5. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, împreună cu cota-parte indiviză a sa din proprietatea comună, reprezintă o parcelă individuală de proprietate imobiliară și formează o unitate care poate fi înstrăinată sau transferată în orice mod numai ca un tot.

2.6. Fiecare dintre aceste proprietăți imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată în deplină libertate de către proprietarul/proprietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

2.7. Pentru identificarea, prin localizare și suprafață, a fiecărui apartament, respectiv spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, sunt anexate la prezentul acord de asociere planșe sau schițe, inclusiv ale terenului aferent construcției.

3. Înregistrarea proprietății

3.1. Proprietățile imobiliare sunt în număr de, în totalitate, înscrise în cartea funciară ori, după caz, în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni de la biroul de carte funciară de pe lângă judecătoria în a cărei circumscripție este situat imobilul.

3.2. Pentru fiecare proprietate imobiliară care a fost trecută în proprietate privată și la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare în cartea funciară, prin grija proprietarului/proprietarilor acesteia.

3.3. În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietari.

3.4. Fiecare proprietar va rămâne membru al asociației de proprietari până la pierderea calității de proprietar în cadrul condominiului.

4. Restricții privind folosința și construcțiile

4.1. Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociație de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere și prin statutul asociației de proprietari.

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.4., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cotă-parte indiviză de proprietate la întreținerea și repararea ei.

4.3. Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociației de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociația de proprietari, în măsura în care acestea se aplică tuturor ocupanților clădirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință îl poate folosi conform destinației: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriași sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul de a-l închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere sau respectând orice reguli ori regulamente ale asociației de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință este obligat să mențină apartamentul sau spațiul respectiv în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia fără a afecta structura de rezistență a imobilului, doar dacă aceste lucrări sunt realizate în conformitate cu prevederile stabilite de lege și pe riscul și cheltuiala sa.

4.6. Orice instalație suplimentară față de cele cuprinse în cartea tehnică a construcției pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice și altele asemenea), pe pereții exteriori ai clădirii, precum și pe pereții interiori ai spațiilor comune sau străpungerea acoperișului se poate realiza numai cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale.

4.7. Reprezentanții asociației de proprietari au dreptul să intre într-un apartament sau într-un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunoștință de către proprietar și înmănat acestuia, pentru a efectua lucrări de întreținere, reparare, renovare sau înlocuire a părților proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, la care accesul se poate face numai prin acestea.

Dacă necesitatea de a intra în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este urgentă (cazuri de calamitate: incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive și altele asemenea), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentanții asociației de proprietari pot intra, indiferent dacă proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate.

În cazul în care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac al unor asemenea poziții, asociația de proprietari rezervându-și dreptul de a calcula și de a pretinde daune morale și materiale provocate de acest refuz.

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul adunării generale a asociației de proprietari. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință trebuie să se abțină de la acțiunile care duc la tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00, prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe și produse periculoase și altele asemenea.)

Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință nu pot lăsa în libertate ori fără supraveghere animalele care pot prezenta pericol pentru persoane sau bunuri.

5. Administrare, sancțiuni și reguli interne

5.1. Asociația de proprietari va răspunde de administrarea și de funcționarea condominiului/condominiilor și de întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți proporționale de proprietate sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în anexa la prezentul acord de asociere. (Se pot face precizări concrete privind repartizarea cheltuielilor comune de întreținere pe cotă-parte indiviză sau pe număr de persoane, după caz, avându-se în vedere prevederile legale și opțiunile asociațiilor de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru.)

5.2. Nici un proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât cea de locuință nu va fi exceptat de obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință ori în alte situații.

5.3. Administrarea condominiului se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, ale prezentului acord de asociere și ale statutului asociației de proprietari, precum și cu regulile și regulamentele care se vor adopta prin hotărâre de către adunarea generală a asociației de proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor și regulamentelor asociației de proprietari, precum și hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de către asociația de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri și rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justiție a asociației de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant al apartamentului ori spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu respectă reglementările menționate, asociația de proprietari îl poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al spațiului cu altă destinație decât cea de locuință sau pe ambii, după cum hotărăște asociația de proprietari.

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective, în termen de de zile de la adoptarea acesteia.

Președintele comitetului executiv va reprezenta asociația de proprietari în procesele intentate împotriva proprietarilor sau de către proprietari.

Președinte

Comisie de cenzori

Membri comitet executiv

STATUTUL Asociației de proprietari

CAPITOLUL I

Denumirea, forma juridică, obiectul de activitate, sediul, durata și membrii asociației de proprietari

ARTICOLUL 1

Denumirea asociației de proprietari

Denumirea asociației de proprietari este asociația de proprietari nr.

ARTICOLUL 2

Forma juridică a asociației de proprietari nr.

(1) Asociația de proprietari este persoană juridică română de drept privat, nonprofit (fără scopuri patrimoniale), constituită în baza prevederilor Legii 196/2018 referitoare la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea imobilelor.

(2) Asociația de proprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul statut. Asociația de proprietari are ștampilă proprie.

ARTICOLUL 3

Obiectul de activitate

(1) Asociația de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea condițiilor de funcționare normală atât a locuințelor (apartamentelor) și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, denumite în continuare spații, aflate în proprietate exclusivă, cât și a spațiilor construcțiilor și instalațiilor, aflate în proprietate comună indivizibilă, aferentă condominiului.

(2) În scopul realizării obiectului său de activitate asociația de proprietari are următoarele atribuții principale:

a) încheie contracte cu furnizorii de produse și de servicii și își asumă obligații în nume propriu și în numele proprietarilor;

b) angajează și, după caz, suspendă din funcție administratorul proprietății comune indivize și personalul necesar bunei gospodării a acestei proprietăți;

c) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune;

d) adoptă și amendează bugetul de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; asigură calcularea și încasarea cotelor obișnuite și speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizări pentru întârzierea la plata cotelor de întreținere;

e) adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente;

f) inițiază și apără în procese, în nume propriu și/sau al asociațiilor, interesele comune legate de clădire;

g) exercită și alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul asociaților.

(3) Pentru furnizarea unor servicii necesare realizării obiectului său de activitate asociația de proprietari poate angaja persoane fizice sau juridice specializate, din cadrul asociației și/sau din afara acesteia. Personalul necesar bunei gospodării a proprietății comune din clădire poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă de prestări de servicii, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

ARTICOLUL 4

Sediul asociației

Sediul asociației de proprietari este în **România, localitatea Galati str.....**

ARTICOLUL 5

Durata asociației de proprietari

Durata asociației de proprietari este nelimitată.

ARTICOLUL 6

Membrii asociației de proprietari

Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii, persoane fizice sau juridice, deținători ai uneia sau mai multor locuințe ori spații cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (pentru cazurile în care asociația se constituie pe mai multe clădiri, în condițiile de excepție prevăzute de lege), care au semnat acordul de asociere, prezentați în anexă.

CAPITOLUL II

Patrimoniul asociației de proprietari

ARTICOLUL 7

(1) **Patrimoniul** asociației de proprietari este format din:

- a) mijloace bănești, în valoare de una suta lei lei, care pot fi majorata sau redusa în urma deciziei adunării generale a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor legale. Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin vărsarea de lichidități;
- b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje și mijloace fixe necesare în administrarea proprietății comune,

(2) **Mijloacele bănești** ale asociației de proprietari sunt alcătuite din fondurile constituite la înființarea asociației, din sumele prevăzute și încasate conform listelor lunare de plată a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile asociației, care reprezintă contravaloarea facturilor sau actelor de plată, precum și din alte venituri ale asociației. Asociația de proprietari are unul sau mai multe conturi la unitatea bancară sau la filiala C.E.C. stabilită de comitetul executiv al acesteia.

(3) **Fondul de rulment** se constituie pe baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari. Necesitatea constituirii acestuia este determinată de modul de întocmire a listei lunare de plată, termenul de plată a cotelor de contribuție și sistemul de penalizări al asociației de proprietari și al furnizorilor de servicii.

(4) *Fondul de rulment se calculează* pentru fiecare proprietar în funcție de numărul de persoane înregistrate în cartea de imobil și de cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună, după natura serviciului facturat (modul de repartizare a consumurilor aferente facturilor).

(5) *Valoarea fondului de rulment* trebuie să fie egală cu suma corespunzătoare acoperirii cheltuielilor lunare, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, dintr-un an calendaristic.

(6) Dacă este cazul, în condițiile de instabilitate economică, fondul de rulment se actualizează periodic prin depunerea de către fiecare proprietar a unei sume reprezentând diferența dintre valoarea existentă și cea necesară acoperirii cheltuielilor lunare ale asociației de proprietari, corespunzătoare fiecărui proprietar.

(7) Fiecare proprietar va beneficia de propriul fond de rulment pentru acoperirea cheltuielilor curente.

(8) *Fondul de rulment constituit se utilizează* numai pentru plata facturilor curente, aferente consumurilor lunii anterioare. După plata facturilor curente fondul de rulment se reîntregește lunar prin încasarea cotelor de contribuție afișate pe lista de plată a lunii în curs, având ca referință de calcul aceste facturi curente, corespunzătoare consumurilor lunii anterioare.

(9) În perioadele în care valoarea fondului de rulment este mai mare decât volumul cheltuielilor, diferența devine depozit bancar purtător de dobândă.

(10) *Fondul de rulment se încasează* distinct față de cota de contribuție lunară.

(11) *Fondul de rulment se restituie în întregime* respectivului proprietar, în momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, urmând ca viitorul proprietar, membru al asociației, să achite fondul de rulment, corespunzător cheltuielilor aferente lui.

(12) **Fondul de reparații** se constituie până la limita maximă aprobată de adunarea generală a asociației de proprietari la stabilirea bugetului de venituri și cheltuieli anual, în funcție de necesitățile stabilite de comitetul executiv, prin contribuția lunară a membrilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună.

(13) După efectuarea reparațiilor, fondul de reparații se reîntregește lunar prin contribuția fiecărui proprietar, iar sumele rămase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie într-un depozit bancar, urmând a fi incluse în bugetul anual următor, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(14) În momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, **fondul de reparații nu se restituie** decât în condițiile alineatului precedent, urmând a fi alimentat în continuare de viitorul proprietar.

(15) Fondurile speciale constituite și alte fonduri au același regim ca și fondul de reparații.

(16) **Mijloacele materiale** se compun din: mobilier, unelte, utilaje, materiale pentru curățenie și iluminat, consumabile necesare desfășurării activităților în cadrul asociației de proprietari și altele asemenea.

(17) Mijloacele materiale se dobândesc prin cumpărare sau prin donație. Sumele necesare pentru cumpărarea mijloacelor materiale, altele decât cele care sunt cuprinse în cheltuielile administrative, se obțin prin contribuția proprietarilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună, și se restituie sau

se depozitează, în măsura în care nu au fost cheltuite, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

ARTICOLUL 8

(1) Patrimoniul asociației de proprietari poate proveni și din donații și sponsorizări.

(2) Apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, cumpărate de asociația de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociației.

ARTICOLUL 9

(1) **Gestionarea patrimoniului**, precum și activitatea financiar-contabilă se exercită fie de membri ai comisiei de cenzori sau alți membri ai asociației de proprietari, cu cunoștințe de specialitate și experiență în domeniile economic, financiar și juridic, fie de persoane fizice sau juridice, asociații ori agenți economici specializați.

(2) **Controlul gestiunii patrimoniului**, precum și al activității financiar-contabile se exercită de comitetul executiv al asociației de proprietari.

ARTICOLUL 10

Patrimoniul asociației de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale asociațiilor.

CAPITOLUL III **Structura organizatorică**

ARTICOLUL 11

Adunarea generală

(1) **Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală.** După prima întrunire organizatorică adunarea generală se întrunește cel puțin o dată în fiecare an calendaristic.

(2) Întrunirea adunării generale va fi anunțată în scris prin afișare la loc vizibil, cu cel puțin 10 zile înainte de data convocării.

(3) Pentru ca hotărârile adunării generale să fie valabile, este necesară prezența majorității membrilor asociației, personal sau prin reprezentant.

(4) În cazul în care cvorumul nu este întrunit, adunarea generală va fi convocată la o dată ulterioară, când proprietarii prezenți pot hotărî, cu majoritate de voturi, asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi, indiferent de cvorum.

(5) Hotărârile adunării generale vor fi luate cu majoritate de voturi (cu cel puțin jumătate plus unu din voturile proprietarilor prezenți la adunarea generală).

(6) Hotărârile adunării generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociației de proprietari ori perceperea unei sume speciale destinate achitării cheltuielilor comune neprevăzute în buget, dar necesare, se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari.

(7) Votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună. Proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o

împuternicire semnată de proprietarul în numele căruia votează. Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuternicire scrisă. În cazul egalității de voturi, votul președintelui este decisiv.

(8) Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere ori este de natură să producă daune considerabile intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate iniția acțiune în justiție împotriva respectivei decizii. Acțiunea în justiție nu trebuie să întrerupă aplicarea deciziei decât atunci când instanța hotărăște suspendarea aplicării deciziei respective.

(9) *Adunarea generală are următoarele atribuții principale:*

a) aprobă darea de seamă anuală asupra activității comitetului executiv al asociației de proprietari, raportul comisiei de cenzori și raportul exercițiului bugetar, acordând anual descărcare de gestiune comitetului executiv și celui care exercită administrarea condominiului, în măsura în care cei în cauză nu se fac vinovați de lipsuri în gestiune sau de alte fapte care implică răspunderi materiale ori penale; adoptă și amendează bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment, dacă acesta se constituie; validează rectificări ale bugetului de venituri și cheltuieli;

b) adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele asociației de proprietari;

c) hotărăște cu majoritate de voturi din numărul membrilor prezenți asupra necesității constituirii fondului de rulment, fondului de reparații și a altor fonduri speciale, în condițiile legii;

d) hotărăște cu acordul a cel puțin două treimi din numărul membrilor asociației modificările ulterioare ale statutului asociației de proprietari și/sau ale acordului de asociere;

e) hotărăște asupra: naturii și volumului mijloacelor materiale și bănești necesare desfășurării activității asociației de proprietari; modului de folosire a mijloacelor bănești, sumele până la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli în numele asociației de proprietari și limita maximă sau cuantumul sumelor ce se pot reține în casa proprie pentru efectuarea plăților curente (plafonul de casă);

f) hotărăște modul de asigurare a administrării condominiului de către o persoană fizică sau juridică;

g) hotărăște volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru buna funcționare a condominiului;

h) hotărăște asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor și premiilor pentru personalul angajat cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii, membri sau nemembri ai asociației de proprietari, și asupra valorii de contractare (procent, criterii și altele asemenea), în cazul în care managementul clădirii este asigurat de persoane juridice; hotărăște care dintre funcțiile din structura organizatorică a asociației de proprietari pot fi salarizate;

i) hotărăște asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari, aleși sau nu în structura organizatorică a asociației, care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia;

j) hotărăște asupra duratei celor care locuiesc temporar, veniți în vizită, sau care prestează activități gospodărești în timpul zilei, precum și asupra perioadei de la care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană;

k) la constituirea asociației de proprietari, hotărăște numărul membrilor comitetului executiv și ai comisiei de cenzori, precum și durata mandatelor acestora;

l) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației, validându-l dintre aceștia pe președinte;

m) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comisia de cenzori sau hotărăște delegarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociației ori agenți economici specializați, pe bază de contract;

n) revocă, atunci când este cazul, oricare dintre membrii comitetului executiv sau ai comisiei de cenzori, alegând un succesor pentru ocuparea locului vacant, prin votul majorității simple a celor prezenți;

o) hotărăște termenul și forma de plată a cotelor de contribuție a membrilor asociației de proprietari;

p) validează sistemul de penalizări stabilit de comitetul executiv al asociației de proprietari;

r) hotărăște cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari asupra necesității angajării de credite bancare pentru îndeplinirea scopurilor asociației de proprietari și modul de garantare a acestora;

s) hotărăște cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari asupra participării cu capital la constituirea de agenți economici sau asupra oportunității cumpărării ori preluării în locație de gestiune a spațiilor comerciale situate la parterul condominiului; de asemenea, decide, cu același număr de voturi, asupra cumpărării de apartamente sau de spații cu altă destinație decât cea de locuință, din cadrul condominiului, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociației de proprietari, în scopul eficientizării activității acesteia; hotărăște destinația spațiilor cumpărate sau preluate de asociația de proprietari;

t) hotărăște cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari preluarea în administrare, concesiune sau închiriere a terenurilor aferente condominiului;

u) adoptă măsuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiașe, membre ale asociației de proprietari, pe perioade limitate; adoptă programe de instruire și conștientizare a proprietarilor asupra importanței folosirii raționale a utilităților (apă, curent electric, gaze naturale și altele asemenea);

v) hotărăște cu votul a două treimi dintre membrii asociației de proprietari schimbarea instalațiilor comune precum: încălzirea centrală, boilerulele cu apă caldă, rezervoarele cu apă, lifturile și alte dotări de amploare similară;

x) adoptă măsuri privind condițiile ce trebuie îndeplinite de deținătorii de animale de casă din cadrul condominiului.

(10) Discuțiile și hotărârile adunării generale se consemnează într-un registru de procese-verbale, care se păstrează la președintele asociației de proprietari; procesul-verbal se va semna de toți membrii participanți.

ARTICOLUL 12

Comitetul executiv

(1) Autoritatea de a stabili direcțiile privind funcționalitatea și administrarea condominiului poate fi delegată de către asociația de proprietari către comitetul executiv al acesteia.

(2) Comitetul executiv va acționa în numele proprietarilor în ceea ce privește administrarea și funcționalitatea condominiului, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv acestora.

(3) Comitetul executiv se va întruni de cel puțin 4 ori pe an. Numărul membrilor ce formează comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generală a asociației de proprietari, dar va fi un număr impar și nu mai mic de 3.

(4) 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.

(5) Comitetul executiv va alege vicepreședintele și secretarul, care sunt membri ai comitetului executiv.

(6) Președintele asociației de proprietari va fi și președintele comitetului executiv.

(7) **Atribuțiile comitetului executiv** sunt:

a) aduce la îndeplinire hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, execută bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari și întocmește proiectul bugetului pentru anul următor; prezintă dări de seamă asupra activității desfășurate, precum și propuneri de măsuri pentru îmbunătățirea acesteia; în situații excepționale, hotărăște rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul în curs, în prima adunare generală validându-se această rectificare; convoacă adunarea generală a asociației de proprietari în ședințe extraordinare ori de câte ori este nevoie;

b) răspunde de îngrijirea, păstrarea în bune condiții și supravegherea utilităților condominiului, spațiilor comune și instalațiilor. Angajarea personalului se face cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii, prin negociere;

c) analizează oferte și negociază contracte, în cazul în care administrarea condominiului, parțial sau total, va fi asigurată de persoane juridice (societăți comerciale, instituții specializate, asociații);

d) răspunde de încasarea lunară a cotelor de contribuție de la proprietari; emite somații către restanțierii care depășesc termenul de plată; rezolvă contestațiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contribuție;

e) urmărește, în condițiile legii, recuperarea pagubelor produse asociației de proprietari; în cazul persoanelor angajate cu contract individual de muncă, sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile Codului muncii; în cazul neidentificării persoanelor vinovate, dă dispoziții de reparare din contul asociației de proprietari, în condițiile legii;

f) negociază contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociației de proprietari, pentru închirierea ori întrebuințarea unor elemente sau suprafețe din proprietatea comună. Elementele proprietății comune sunt prevăzute în acordul de asociere;

g) propune adunării generale ca managementul de proprietate și managementul financiar, inclusiv atribuțiile comisiei de cenzori, să fie preluate, pe bază de contract, de către persoane juridice;

h) hotărăște necesitatea efectuării operațiunilor de verificare și control asupra modului de gestionare a bunurilor asociației de proprietari;

i) înștiințează proprietarii despre necesitatea efectuării reparațiilor la părțile și instalațiile comune ale clădirii (pentru apartamentele sau spațiile proprietate de stat înștiințarea va fi făcută instituției care le are în administrare); avizează începerea, într-o ordine de prioritate, a lucrărilor de reparații;

j) dă dispoziții de realizare a unui sistem propriu de protecție a bunurilor asociației de proprietari, de securitate a clădirii, a proprietății;

k) propune adunării generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna funcționare și dezvoltare a clădirii, precum și pentru crearea unei ambianțe plăcute pentru petrecerea timpului liber în cadrul condominiului de către proprietarii membri ai asociației și alte persoane; urmărește completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

l) împuternicește administratorul pentru a putea efectua verificări privind: situația reparațiilor la instalațiile proprietate comună, înlăturarea pierderilor de apă datorate instalațiilor pe verticală sau pe orizontală defecte ori a altor pierderi în instalațiile interioare, care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde există, și, dacă este cazul, în funcție de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzătoare, sugerând, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsecții, dezinsecții, deratizări asupra proprietății individuale și rezolvarea altor probleme;

m) participă la recepția lucrărilor angajate de asociația de proprietari pentru reparații asupra proprietății comune, precum și a altor lucrări;

n) stabilește modul de calcul și de încasare a fondului de rulment, dacă acesta se constituie, și avizează actualizarea acestuia, dacă este cazul;

o) hotărăște asupra managementului financiar al asociației de proprietari (data afișării listei de plată, formatul și caracteristicile listei de plată, locul și programul de încasări și altele asemenea), dacă acesta este asigurat de o persoană fizică; stabilește și supune validării adunării generale a asociației de proprietari sistemul de penalizări pentru neplata cotelor lunare de contribuție și pentru pierderi datorate inexistenței depozitelor bancare rezultate din exercițiul financiar-contabil, ținând cont de nivelul cel mai ridicat permis de legislație; hotărăște condițiile în care se efectuează introducerea la plată a persoanelor care locuiesc clandestin în bloc;

p) hotărăște acționarea în justiție a proprietarilor vinovați de neplata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele neprevăzute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit;

r) hotărăște acționarea în justiție a celor ce se fac vinovați de încălcarea prevederilor contractuale pe care asociația de proprietari le-a angajat, în cazul în care nu se găsesc soluții de rezolvare prin conciliere;

s) asigură condițiile necesare securității și igienei în procesul muncii, precum și măsuri de prevenire și stingere a incendiilor, conform prevederilor legale;

t) supune aprobării adunării generale a asociației de proprietari și transmite hotărârea acesteia cu privire la transformarea suprafețelor apartamentelor în spații cu altă destinație decât cea de locuință sau cu privire la modificarea destinației suprafețelor deja transformate, ținând cont de respectarea de către solicitant a prevederilor statutului și a legilor; anunță furnizorii de servicii dacă în termenul prevăzut de statut proprietarii cu astfel de solicitări nu prezintă asociației dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu aceștia. Dacă în urma acestor transformări activitatea ce urmează să se desfășoare implică cheltuieli suplimentare pentru asociație, negociază și încheie, anual, o convenție cu proprietarul/propietarii;

u) hotărăște societatea bancară la care asociația de proprietari își va deschide unul sau mai multe conturi;

v) propune adunării generale a asociației de proprietari măsuri și soluții cu privire la dezvoltarea condominiului și eficientizarea activității asociației de proprietari, modificări ale statutului, participări cu capital, cumpărări sau închirieri de spații, concesiuni de terenuri, contractări de credite, asigurări și altele asemenea, în condițiile art. 11 alin. (9) lit. s);

x) răspunde tuturor întrebărilor și solicitărilor venite de la proprietari; încurajează și sprijină inițiative personale ale membrilor asociației de proprietari, în scopurile acesteia.

(8) Asociația de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din funcție sau poate rezilia contractul individual de muncă ori convenția civilă de prestări de servicii, încheiată cu oricine din rândul personalului angajat ori, după caz, poate rezilia contractele încheiate cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

(9) Comitetul executiv lucrează valabil în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi și adoptă hotărâri cu cel puțin două treimi din numărul membrilor prezenți.

(10) Discuțiile și hotărârile se consemnează în registrul de procese-verbale, care se păstrează la președinte, procesele-verbale semnându-se de toți membrii comitetului executiv prezenți.

ARTICOLUL 13

Comisia de cenzori

(1) Adunarea generală a asociației de proprietari alege dintre membrii asociației de proprietari o comisie de cenzori care va verifica situația financiară și contabilă și va consilia asociația în ceea ce privește problemele financiare și statutare.

(2) Numărul membrilor comisiei de cenzori, care va fi impar, dar nu mai mic de 3, și durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generală de constituire a asociației de proprietari.

(3) Membrii comisiei de cenzori nu pot face parte din comitetul executiv și trebuie să aibă cunoștințe în domeniile financiar, economic și/sau juridic. Comisia de cenzori va alege dintre membrii săi un președinte.

(4) Mandatul membrilor comisiei de cenzori încetează înainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau în cazul imposibilității de a-și continua atribuțiile.

(5) Comisia de cenzori are următoarele atribuții:

a) verifică îndeplinirea condițiilor statutare privind prezența și votul în adunările generale ale asociației de proprietari;

b) verifică execuția bugetară, propunerile pentru proiectul de venituri și cheltuieli pentru anul următor și propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul în curs;

c) efectuează controlul preventiv pentru plățile cu numerar și urmărește depunerile în contul curent al asociației de proprietari ale numerarului ce depășește plafonul de casă, în cazul în care managementul financiar al asociației de proprietari este asigurat de o persoană fizică. Viza de control preventiv se acordă de un membru al comisiei de cenzori, în cazul în care asociația de proprietari nu are o persoană care îndeplinește funcția de contabil;

d) dacă managementul financiar este asigurat de o persoană fizică, verifică, cel puțin o dată pe semestru, gestiunea asociației de proprietari, stabilirea și încasarea cotelor de contribuție la cheltuielile asociației, consemnând constatările într-un registru de procese-verbale, care se păstrează de președintele comisiei de cenzori sau de un alt membru stabilit de aceasta;

e) verifică dacă registrele asociației de proprietari îndeplinesc condițiile legale necesare desfășurării corespunzătoare a managementului financiar;

f) întocmește, pe baza verificărilor efectuate, și prezintă adunării generale a asociației de proprietari rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând anual descărcarea de gestiune a comitetului executiv și a celui care asigură managementul condominiului;

g) propune spre aprobare adunării generale a asociației de proprietari sau, după caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu măsuri necesare desfășurării managementului financiar; propune recuperarea, în condițiile legii, a pagubelor produse de personalul ce deservește asociația de proprietari sau pe membrii acesteia. Recomandă comitetului executiv sesizarea instanțelor de urmărire penală, când constată săvârșirea unor infracțiuni prevăzute de legislația financiar-contabilă;

h) în cazul în care managementul financiar se hotărăște a fi asigurat de persoane juridice, comisia de cenzori, prin președinte sau membri delegați, participă la negocierea contractelor respective, stabilind și modalitățile de exercitare a acestuia.

(6) Adunarea generală a asociației de proprietari poate hotărî transferarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați, pe bază de contract.

ARTICOLUL 14

Președintele

(1) Conducătorul executiv al asociației de proprietari este președintele. Președintele este înlocuit de vicepreședinte, care îi va îndeplini atribuțiile, în cazul absenței acestuia sau când se află în imposibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile.

(2) Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) verifică respectarea și îndeplinirea hotărârilor adoptate de adunarea generală a asociației de proprietari și de comitetul executiv, controlează persoanele care deserveșc asociația de proprietari și propune soluții corespunzătoare pentru îndeplinirea sarcinilor acestora; în cazul în care administrarea condominiului este asigurată de persoane juridice, supraveghează stricta respectare a clauzelor contractuale;

b) reprezintă asociația de proprietari în încheierea și derularea contractelor și își asumă obligații în numele asociației; reprezintă asociația de proprietari împotriva unor terți, inclusiv în acțiunile judecătorești inițiate de asociație împotriva unui proprietar, membru al asociației, care nu și-a îndeplinit obligațiile statutare față de asociație, sau în procesele inițiate de unul dintre proprietari, care contestă o decizie a asociației;

c) avizează ordinea de prioritați și planul lucrărilor de întreținere și reparații ale părților și instalațiilor comune ale condominiului;

d) are drept de semnătură asupra conturilor asociației de proprietari;

e) primește cererile și reclamațiile de la proprietari și sesizările administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

f) convoacă comitetul executiv trimestrial sau ori de câte ori este nevoie;

g) întocmește ordinea de zi a ședinței comitetului executiv și conduce lucrările acesteia;

h) eliberează adevărurile necesare proprietarilor care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, din care să rezulte dacă aceștia și-au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin în cadrul asociației de proprietari;

i) semnează deciziile de imputare, precum și orice alte acte (cereri, acțiuni de chemare în judecată, sesizări, reclamații și altele asemenea) emise de comitetul executiv; semnează contractele individuale de muncă sau convențiile civile de prestări de servicii cu personalul angajat, precum și orice alte contracte încheiate de asociația de proprietari cu persoane fizice sau juridice;

j) păstrează și folosește ștampila asociației de proprietari.

(3) La asociațiile de proprietari care cuprind până la 10 proprietari președintele poate îndeplini și funcția de administrator.

ARTICOLUL 15

Secretarul comitetului executiv

(1) Secretarul comitetului executiv va păstra și va întocmi procesele-verbale ale ședințelor comitetului executiv și procesele-verbale ale tuturor adunărilor generale ale asociației de proprietari.

(2) Secretarul comitetului executiv poate păstra registrele și celelalte acte ale asociației de proprietari, potrivit hotărârii comitetului executiv.

ARTICOLUL 16

Contabilul asociației de proprietari

Contabilul asociației de proprietari răspunde de organizarea și conducerea contabilității potrivit legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă administratorul poate cumula și funcția de contabil.

ARTICOLUL 17

Casierul asociației de proprietari

Casierul asociației de proprietari răspunde de efectuarea de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă administratorul poate cumula și funcția de casier.

CAPITOLUL IV

Managementul asociației de proprietari

ARTICOLUL 18

(1) *Prin managementul asociației de proprietari*, managementul condominiului sau administrarea condominiului se înțelege managementul de proprietate (administrarea propriu-zisă a condominiului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației de proprietari) și managementul financiar (contabilitate și casierie).

(2) *Activitatea de management al condominiului se asigură* fie de persoane fizice angajate cu contracte individuale de muncă sau convenții civile de prestări de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

ARTICOLUL 19

Administratorul

(1) *Administratorul*, persoană fizică, poate fi desemnat dintre membrii asociației de proprietari sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale ori cu experiența necesară în domeniu.

(2) Administratorul, persoană fizică, poate fi angajat și pe funcția de contabil, dacă îndeplinește condițiile prevăzute în statut și în normele metodologice.

(3) *Asociația de proprietari angajează administratorul și contabilul, persoane fizice, pe bază de contract individual de muncă sau de convenție civilă de prestări de servicii, care prevede drepturile și obligațiile fiecăreia dintre părți, stabilite prin negociere.*

(4) *Pentru reparații și pentru alte activități de întreținere administratorul*, ținând cont de cost, timp de execuție și calitate, propune comitetului executiv, spre analiză și aprobare, agenți economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legilor existente.

(5) Pentru asigurarea funcționării centralelor termice aparținând asociațiilor de proprietari sau aflate în administrarea acestora pot fi angajați fochiști și alte persoane, prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă de prestări de servicii, sau poate fi delegat un agent economic specializat, persoană juridică.

(6) Încadrarea personalului cu contract individual de muncă se face cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

(7) Durata și valoarea contractului individual de muncă și a convenției civile de prestări de servicii, sarcinile, drepturile și obligațiile se stabilesc prin negocieri între părți, cu respectarea prevederilor legale.

(8) Administratorul, persoană fizică sau juridică, are următoarele atribuții principale:

A. asigură managementul financiar al asociației de proprietari prin:

- a) gestionarea bunurilor și fondurilor bănești;
- b) întocmirea listelor lunare de plată;
- c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari;
- d) efectuarea plăților și încasărilor;
- e) sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
- f) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari;
- g) actualizarea, dacă este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și a registrelor asociației de proprietari, specifice managementului financiar;
- i) prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori, a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificări financiar – contabile ale asociației de proprietari;
- j) verificarea sau avizarea, dacă este cazul, a indexului contoarelor de rețea aferente mai multor asociații de proprietari;
- k) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, dacă acestea există și au fost montate în conformitate cu prevederile legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor acolo unde nu există contorizare la nivel de asociație de proprietari;
- l) verificarea existenței contractelor între persoanele juridice, membre ale asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apă, gaze, energie electrică și termică, salubritate și alte asemenea);
- m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar.

B. asigură managementul de proprietate al asociației de proprietari prin :

- a) urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata contractului; întocmirea fișelor tehnice periodice cu privire la starea clădirii și a instalațiilor acesteia;
- b) răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, față de mijloacele materiale ale asociației de proprietari și de utilizarea în bune condiții a acestora;
- c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru întreținerea și reparațiile curente ale elementelor proprietății comune ; răspunderea asupra integrității acestora;
- d) înștiințarea comitetului executiv și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații;
- e) urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de activități;
- f) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spații ori elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu există, administratorul îi înștiințează pe cei în cauză, punându-le în vedere ca în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociațiile de proprietari;

g) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor , consemnând finalizarea acestora; asigurarea efectuării de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;

h) controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoiului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;

i) efectuarea de verificări în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari (scurgeri de apă și alte asemenea). Dacă se constată defecțiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale (apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință), se înștiințează proprietarul respectiv asupra obligației de a remedia aceste defecțiuni;

j) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu.

C. Îndeplinește orice alte obligații prevăzute de legislația în vigoare.

ARTICOLUL 20

Venituri și cheltuieli comune; calculul cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari

(1) Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic.

(2) Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor , în adunarea generală a asociației de proprietari, un buget de venituri și cheltuieli anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate ale asociației.

(3) Bugetul anual de venituri și cheltuieli se adoptă prin votul majorității simple a adunării generale a asociației de proprietari .

(4) Toți proprietarii trebuie să plătească în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune – cheltuieli repartizate în funcție de cota – parte indiviză din proprietatea comună. Plata se face conform hotărârii luate în adunarea generală a asociației de proprietari.

(5) Cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari reprezintă suma pe care fiecare proprietar trebuie să o plătească lunar.

(6) Cheltuielile lunare ale asociației de proprietari sunt repartizate în cheltuieli de întreținere și cheltuieli comune.

(7) Cotele de contribuție se calculează în baza facturilor emise de furnizorii de servicii, fondurilor aprobate în adunarea generală a asociației de proprietari și a normelor metodologice în domeniu.

(8) **Cheltuielile de întreținere** (apă rece și caldă, combustibil pentru prepararea apei calde, gaze naturale, energie electrică, iluminarea scării, instalații scară și forță ascensor, salubritate, salarii pentru curățenie, alte servicii ce deservește proprietarii) **se repartizează în funcție de numărul de persoane care locuiesc în luna respectivă în condominiu.**

(9) Pentru proprietarii care determină consumuri suplimentare (spălări de mașini, covoare și altele asemenea) calculul cotei de contribuție se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente.

(10) **Cheltuielile comune** (fonduri stabilite, cheltuieli administrative, întreținerea și repararea ascensorului , întreținerea interfonului, salarii pentru administrator, președintele asociației, cenzor, fochist, instalator, electrician, portar și alte asemenea, prime, credite bancare, alte servicii către proprietatea comună) **se calculează în funcție de cota – parte indiviză din proprietatea comună.**

(11) Facturile primite de asociația de proprietari de la furnizorii de servicii, care nu conțin index de consum, trebuie să respecte normele metodologice de repartizare a consumurilor , conform prevederilor legale.

(12) Stabilirea cotelor – părți din veniturile asociației de proprietari, care sunt venituri comune, se face proporțional cu cota – parte din proprietatea comună aferentă fiecărui proprietar.

(13) Pentru neplata cotelor de contribuție prevăzute în lista de plată afișată lunar, inclusiv a celor neprevăzute, **asociația de proprietari, prin sistemul de penalizări propriu , impune o penalizare** oricărui proprietar care se face vinovat, după o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma cotei de întreținere lunare la care s-a aplicat.

(14) Urmărirea de către asociația de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restanțieri se face în baza extrasului din ultima listă de plată. **Cheltuielile efectuate în scopul recuperării datoriilor vor fi suportate de restanțierii în cauză.**

(15) Sentința dată în favoarea asociației de proprietari pentru sumele datorate de oricare proprietar poate fi pusă în aplicare prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă pentru acoperirea datoriilor.

CAPITOLUL V **Obligațiile proprietarilor**

ARTICOLUL 21

Fiecare proprietar este obligat să își mențină proprietatea imobiliară (proprietatea individuală și cota – parte de proprietate comună indiviză aferentă acesteia) în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

ARTICOLUL 22

Proprietarii de apartamente și spații cu altă destinație decât cea de locuință sunt obligați să plătească cotele de întreținere obișnuite sau speciale către asociația de proprietari , pentru a putea acoperi toate cheltuielile comune ale clădirii.

ARTICOLUL 23

Proprietarii din condominiu, indiferent dacă fac parte sau nu din asociația de proprietari, sunt obligați:

- a) Să plătească în avans cota ce le revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari,
- b) Să anunțe, în scris, numărul persoanelor care locuiesc temporar în clădire minimum 15 zile pe lună, conform art.18 alin. (5) lit. c) din Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari ;
- c) Să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;
- d) Să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condominiului, să anunțe comitetul executiv al asociației de proprietari despre intenția de a schimba destinația proprietății individuale , cerând acordul în scris , și să prezinte, în

copie, toate documentele necesare desfășurării activităților propuse (contracte, avize și altele asemenea), în termen de 30 de zile lucrătoare de la obținerea acordului ;

e) Să nu schimbe aspectul proprietății comune fără acceptul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari ;

f) Să accepte accesul în spațiul său, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociației de proprietari, atunci când este necesar să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din spațiul respectiv . Reprezentantul asociației de proprietari va fi însoțit de persoana care va repara defecțiunea și de cel puțin un martor din cadrul asociației de proprietari. Fac excepție cazurile de maximă urgență când nu este necesar nici un preaviz;

g) În condiții de neparticipare la luarea deciziilor și la desfășurarea activităților în cadrul asociației de proprietari, să nu aducă prejudicii morale celorlalți proprietari asociați sau celor care desfășoară activități pentru asociație;

h) Să încheie cu asociația de proprietari contracte de închiriere, pe care le negociază cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafețe din proprietatea comună folosită în interes personal .

ARTICOLUL 24

Proprietarii, membri ai asociației de proprietari, au următoarele obligații:

- a) Să respecte statutul asociației de proprietari;
- b) Să se supună hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari;
- c) Să participe la adunările generale ale asociației de proprietari;
- d) Să respecte orice angajament făcut față de asociația de proprietari,
- e) Să nu aduce prejudicii materiale asociației de proprietari;
- f) Să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor asociației de proprietari;
- g) Să se conformeze obligațiilor proprietarilor din condominiu, prevăzute la art. 23.

ARTICOLUL 25

Dacă proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință sau orice altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau altei proprietăți individuale, trebuie să realizeze reparațiile necesare ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

ARTICOLUL 26

În cazul spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, relațiile de coproprietate dintre proprietari vor fi reglementate în conformitate cu prevederile Codului Civil.

ARTICOLUL 27

(1) Zidurile dintre apartamentele alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective și cu înștiințarea asociației de proprietari, în condițiile legii.

(2) Zidurile dintre apartamente și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

ARTICOLUL 28

Dacă unul dintre proprietari împiedică , cu bună știință și sub orice formă folosirea normală a condominiului, creând prejudiciile celorlalți proprietari, după caz, măsurile pentru folosirea normală a condominiului se vor hotărî pe cale judecătorească, la solicitarea asociației de proprietari.

ARTICOLUL 29

Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are obligația să se conformeze regulilor prezentului statut, precum și regulilor, regulamentelor, hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de asociația de proprietari.

CAPITOLUL VI **Drepturile proprietarilor**

ARTICOLUL 30

Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din asociația de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din condominiu în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabile prin prezentul statut.

ARTICOLUL 31

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate înstrăina, în deplină libertate , proprietatea imobiliară pe care o deține în cadrul condominiului.

ARTICOLUL 32

Membrii asociației de proprietari au și următoarele drepturi:

a) Să participe cu vot deliberativ la adunarea generală a asociației de proprietari, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației. Pentru a beneficia de acest drept, persoana în cauză trebuie să posede capacitate juridică deplină. Minorii și persoanele puse sub interdicție nu pot fi aleși în organele de conducere sau de control ale asociației de proprietari;

b) Să solicite și să primească, ori de câte ori este necesar și motivat, explicații cu privire la calculul cotei de contribuție afișat pe lista de plată și să conteste, în scris la comitetul executiv al asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei, cuantumul stabilit al acestei cote, iar în cazul în care contestația a fost respinsă, să se adreseze adunării generale; contestația nu suspendă plata contribuției, dar determină, în cazul aprobării, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioară, în cadrul comitetului executiv sau al adunării generale a asociației de proprietari;

c) Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natură să producă daune considerabile unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate acționa în justiție valabilitatea respectivei decizii.

d) Să solicite, în baza unei cereri către președintele asociației de proprietari , diminuarea temporară a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației (reducerea cheltuielilor de întreținere, dar nu și a cheltuielilor comune), dacă lipsa din apartament este de cel puțin 15 zile calendaristice pe lună;

e) Să pună întrebări și să solicite explicații comitetului executiv, referitoare la activitatea asociației de proprietari;

- f) Să beneficieze, când este cazul , de toate facilitățile rezultate în urma activităților desfășurate de asociația de proprietari , în funcție de cota – parte de proprietate și gradul de implicare;
- g) Să participe la activitățile lucrative ale asociației, benevol, în funcție de capacitățile profesionale;
- h) Să beneficieze de garanții morale și materiale, stabilite de adunarea generală a asociației de proprietari , pentru inițiative personale, finalizate, în folosul asociației de proprietari;
- i) Să prezinte spre rezolvare probleme specifice asociației de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi soluționate pe cale obișnuită , și să participe activ la acțiunea de soluționare.

CAPITOLUL VII

Dizolvarea asociației de proprietari

ARTICOLUL 33

Asociația de proprietari se va dizolva în situația în care numărul proprietarilor condominiului scade sub 3 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentanților acestora, în condiții de maximă urgență , când situația sau când starea condominiului o impune.

ARTICOLUL 34

Asociația de proprietari se va putea dizolva și în următoarele cazuri:

- a) Când scopul pentru care a fost legal înființată nu se îndeplinește;
- b) Prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu votul a cel puțin două treimi din numărul membrilor asociației.

ARTICOLUL 35

În momentul dizolvării, patrimoniul asociației de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociației, acesta va fi distribuit proprietarilor proporțional cu cotele – părți din proprietatea comună sau, dacă este cazul, după cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociației.

ARTICOLUL 36

Dizolvarea asociației de proprietari va fi anunțată la judecătoria sau administrația financiară unde aceasta a fost înregistrată.

CAPITOLUL VII

Dispoziții finale

ARTICOLUL 37

(1) Activitatea asociației de proprietari se desfășoară și cu respectarea metodologiei de încheiere, de executare și încetare a raporturilor de muncă, de conducerea evidenței, de efectuare a operațiunilor de disciplină financiară și de casă, precum și de verificare financiar – contabilă, stabilite de ministerele de

resort și consiliile locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului București.

(2) Arhivarea documentelor și registrelor asociației de proprietari se face conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 38

(1) Dacă toți proprietarii, membri ai asociației, sunt abonați individuali, pe bază de contract, ai furnizorilor de servicii, asociația de proprietari este degrevată de atribuțiile avute până la data respectivă, cu referire la calculul și încasarea cotelor de contribuție, precum și la plata facturilor aferente.

(2) Pe baza unui contract între furnizorii de servicii și asociația de proprietari, cu aprobarea adunării generale a asociației de proprietari, asociația poate presta servicii de intermediere, conform statutului și legilor în vigoare.

ARTICOLUL 39

Pentru obținerea de venituri necesare desfășurării activităților sale, asociația de proprietari poate desfășura activități lucrative, în condițiile legii.

ARTICOLUL 40

(1) **Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și respectiv, ale sectoarelor municipiului București, vor organiza exercitarea controlului financiar – contabil și gestionar asupra activității asociației de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.**

(2) **În acest scop asociația de proprietari este obligată să pună la dispoziție autorităților prevăzute la alineatul precedent, registrele, actele asociației și toate informațiile considerate utile de acestea.**

(3) **În situația în care se constată fraude sau lipsuri în gestiune, vor fi sesizate organele de cercetare, iar comitetul executiv al asociației de proprietari va fi îndrumat să folosească căile legale pentru recuperarea prejudiciului și pentru a acționa în justiție împotriva celui care se face vinovat.**

ARTICOLUL 41

Organizarea și conducerea contabilității asociației de proprietari se face potrivit legii.

ARTICOLUL 42

În cazul decesului unuia dintre asociați, activitatea asociației de proprietari va putea continua cu succesorii testamentari sau legali, după caz.

ARTICOLUL 43

(1) Soluționarea litigiilor dintre asociația de proprietari și terțe persoane fizice sau juridice române este de competența instanțelor judecătorești române.

(2) Litigiile asociației de proprietari cu persoane fizice sau juridice străine sunt de competența organelor judecătorești prevăzute în legislația română.

ARTICOLUL 44

(1) Pentru recuperarea banilor datorăți și a dobânzilor aferente, asociația de proprietari îi va putea chema în justiție pe proprietarii care nu își achită cotele de întreținere datorate mai mult de 90 de zile.

(2) Executarea acestor hotărâri judecătorești se va face conform Codului de procedură civilă.

ARTICOLUL 45

Prezentul statut a fost redactat în 3 exemplare.

Presedinte

Comisie de cenzori

Membri comitet executiv