

**STATUTUL
ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI
BLOC” ZALĂU, STR. NR.**

CAP. 1

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

ART. 1

Denumirea asociației de proprietari

Denumirea asociației de proprietari este

ART. 2

Forma juridică a asociației de proprietari

Asociația de proprietari este persoană juridică

(denumirea)

română de drept privat, nonprofit (fără scopuri patrimoniale), constituită în baza prevederilor Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari nr. 196 din 20 iulie 2018.

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

ART. 3

Obiectul de activitate

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

În scopul realizării obiectului său de activitate asociația de proprietari are următoarele atribuții:

- încheie contracte cu furnizorii de produse și de servicii și își asumă obligații în nume propriu și/sau al proprietarilor;

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

- reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune;

- 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;

- adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente;

- inițiază și apără în procese, în nume propriu și/sau al asociaților, interesele comune legate de clădire;

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

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, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

ART. 4

Sediul asociației

Sediul asociației de proprietari este în România, localitatea, str. nr., județ/sector (se va specifica și locul/adresa de primire a corespondenței).

ART. 5

Durata asociației de proprietari

Durata asociației de proprietari este nelimitată.

ART. 6

Membrii asociației de proprietari

Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii, persoane fizice și/sau juridice, deținători de una sau mai multe locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea 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.

CAP. 2

Patrimoniul asociației de proprietari

ART. 7

Patrimoniul asociației de proprietari este format din:

- Mijloace bănești, în valoare de, care pot fi majorate sau reduse în urma deciziei adunării generale a asociației, cu respectarea prevederilor legale. Mărirea acestor fonduri se poate face numai prin vârsarea de lichidități.

- Mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje și mijloace fixe, necesare în administrarea proprietății comune.

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 unui sau mai multe conturi la unitatea bancară sau la filiala C.E.C. stabilită de comitetul executiv al acesteia.

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.

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).

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.

Dacă este cazul, în condiții 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.

Fiecare proprietar va beneficia de propriul fond de rulment, pentru acoperirea cheltuielilor curente.

Restanțele proprietarilor la fondul de rulment constituie elemente ale sistemului de penalizări, în ceea ce privește neacoperirea curentă a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

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.

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

Fondul de rulment se încasează distinct față de cota de contribuție lunară.

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

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 contribuție lunară a membrilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună.

După efectuarea plăților din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari, fondul de reparații se reîntregește lunar prin contribuția fiecărui proprietar. Sumele rămase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie într-un depozit bancar, urmând a fi incluse în bugetul anual următor, hotărârea luând-o adunarea generală a asociației de proprietari.

În momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, fondul de reparații nu se restituie, acesta urmând a fi alimentat în continuare de viitorul proprietar.

Fondurile special constituite și alte fonduri au același regim ca și fondul de reparații.

Mijloacele materiale se compun din: mobilier, unelte, utilaje, SDV-uri, materiale pentru curățenie și iluminat, consumabile necesare desfășurării activităților în cadrul asociației de proprietari etc.

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 an care nu au fost cheltuite, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

ART. 8

Patrimoniul asociației de proprietari poate proveni și din donații bănești, sponsorizări, subvenții.

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

ART. 9

Gestionarea patrimoniului, ca 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 sau agenți economici specializați.

Controlul gestiunii patrimoniului se face printr-o formă adoptată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

ART. 10

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

CAP. 3

Structura organizatorică

ART. 11

Adunarea generală

Adunarea generală a proprietarilor este organul suprem de conducere al asociației de proprietari.

Adunarea generală a proprietarilor este compusă din toți membrii asociației de proprietari, respectiv din toți proprietarii apartamentelor și a altor spații cu altă destinație decât cea de locuință, inclusiv primăria și fondatorul, atât timp cât aceștia continuă să dețină unul sau mai multe apartamente din imobil și cota-parte din spațiile de folosință comună sau dețin spații cu altă destinație decât cea de locuință.

După prima întrunire organizatorică, adunarea generală se întrunește cel puțin o dată în fiecare an calendaristic.

Întrunirea adunării generale va fi anunțată în scris, cu cel puțin 7 zile înainte de data întrunirii.

Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

- a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;
- c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
- d) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;
- e) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvocată, după caz.

În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură să producă daune considerabile intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate iniția acțiune în justiție împotriva valabilității respectivei decizii, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu trebuie să se interpună în executarea (aplicarea) deciziei, decât atunci când instanța hotărăște suspendarea aplicării deciziei respective.

Adunarea generală are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;
- b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- c) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;
- d) **mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii;**
- e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociației;
- f) 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 managementul (administrarea) clădirii, în măsura în care cei în cauză nu se fac vinovați de lipsuri în gestiune sau de alte fapte care implică răspunderi materiale sau 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;
- g) adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele;
- h) 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 quantumul sumelor ce se pot reține în casa proprie pentru efectuarea plăților curente (plafonul de casă);
- i) hotărăște modul de asigurarea al managementului clădirii (persoană fizică sau juridică);
- j) hotărăște volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru o bună funcționare a clădirii;
- k) hotărăște asupra quantumului salariilor, indemnizațiilor și premiilor pentru personalul încadrat cu contract individual de muncă sau pe bază de convenție civilă, membri sau nemembri ai asociației de proprietari și asupra valorii de contractare (procent, criterii etc.), în cazul în care managementul clădirii

este asigurat de persoane juridice; hotărăște care dintre funcțiile din structura organizatorică a asociației pot fi salarizate;

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

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

n) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației, validând dintre aceștia pe președinte;

o) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comisia de cenzori sau hotărăște delegarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați;

p) 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;

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

r) hotărăște cu cel puțin 80% din numărul voturilor 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 două treimi din numărul voturilor celor prezenți destinația excedentului bugetar al asociației de proprietari; adoptă măsuri pentru acoperirea deficitului bugetar pentru anul care a trecut;

t) decide cu 80% din numărul voturilor tuturor asociațiilor asupra participării cu capital la constituirea de agenți economici sau asupra oportunității cumpărării sau preluării în locație de gestiune a spațiilor comerciale situate la parterul condominiului (clădirii); de asemenea, decide, cu același număr de voturi, asupra cumpărării de apartamente sau de spații cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul clădirii, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociației, în scopul eficientizării activității asociației; hotărăște destinația spațiilor cumpărate sau preluate de asociația de proprietari;

u) poate decide cu preluarea în administrare sau în concesiune a terenurilor aferente (exterioare) condominiului (clădirii);

v) hotărăște cu cel puțin două treimi din numărul voturilor tuturor asociațiilor schimbarea instalațiilor mai importante ca: încălzirea centrală, boilerule cu apă caldă, rezervoarele cu apă, lifturile și alte dotări de amploare similară;

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

Discuțiile și deciziile 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.

ART. 12

Comitetul executiv

Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, comitetul executiv reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii.

Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin.

Comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind reguli pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea din asociația de proprietari;

c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune;

e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și plăților lunare;

g) pentru scopul și activitățile asociației de proprietari, angajează și demite, încheie și reziliază contracte;

h) își asumă obligații, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) inițiază sau apără în procese, în nume propriu sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabilește sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociației de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

n) gestionează situațiile excepționale și de criză;

o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;

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 zile de la termenul stabilit;

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

ART. 13

Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv

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

Comitetul executiv va fi condus de un președinte care va fi desemnat de regulă în persoana celui care întrunește cel mai mare număr de voturi la alegerea comitetului executiv. (Se poate delega această atribuție comitetului executiv, care poate alege președintele dintre membrii săi aleși la prima întrunire organizatorică).

Comitetul executiv poate va alege vicepreședintele, secretarul și trezorerul (contabilul), care vor fi membri ai comitetului executiv.

Președintele asociației de proprietari va fi și președintele comitetului executiv.

ART. 14

Președintele asociației de proprietari sau membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

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

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

ART. 15

Cenzorul sau comisia de cenzori

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;

b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;

c) verifică gestiunea financiar-contabilă;

d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

e) stabilește registrele asociației, necesare desfășurării unui bun management financiar;

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

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 imputarea și recuperarea sumelor ce reprezintă despăgubiri pentru pagube produse de personalul ce deservește asociația de proprietari sau de membri ai acesteia. Recomandă comitetului executiv sesizarea instanțelor de urmărire penală, când constată săvârșirea unor infracțiuni financiar-contabile;

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.

i) efectuează controlul preventiv pentru plățile cu numerar și urmărește depunerile în contul curent al asociației de proprietari a numerarului ce depășește plafonul de casă, în cazul în care managementul financiar al asociației este asigurat de o persoană fizică.

ART. 16

Cenzorul sau cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund personal sau în solidar, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

ART. 17

Președintele

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.

Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- verifică respectarea și îndeplinirea hotărârilor adoptate de adunarea generală a asociației de locatari și de către comitetul executiv, controlează și sugerează soluții corespunzătoare personalului care deservește asociația, pentru îndeplinirea sarcinilor ce le revin sau, în cazul în care managementul (administrarea) clădirii este asigurat de persoane juridice, supraveghează stricta respectare a clauzelor contractuale;

- 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;

- avizează ordinea de priorități și planul lucrărilor de întreținere și reparații a părților și instalațiilor comune ale clădirii;

- are drept de semnătură asupra conturilor asociației de proprietari;

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

- convoacă comitetul executiv ori de câte ori este nevoie;

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

- semnează deciziile de imputare, precum și orice alte acte (cereri, acțiuni de chemare în judecată, sesizări, reclamații etc.) emise de comitetul executiv; semnează și parafează contractele individuale de muncă și convențiile civile;

- păstrează și folosește ștampila asociației de proprietari.

ART. 18

Contabilul (trezorerul) asociației de proprietari

Contabilul (trezorerul) va răspunde de fondurile și bunurile asociației de proprietari și va asigura o evidență contabilă completă și corectă de înregistrare a bonurilor de decontare și de plată, ce privesc asociația.

CAP. 4

Managementul asociației de proprietari

ART. 19

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

Activitatea de management al clădirii se asigură fie de persoane fizice angajate cu contracte individuale de muncă sau convenții civile, fie de persoane juridice, prin contracte de management, în funcție de hotărârea adunării generale.

ART. 20

Administratorul (managerul de proprietate)

Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile [art. 21](#) alin. (2) și ale [art. 22](#) din Legea 230/2007.

Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele solicitate, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

ART. 21

Administratorul (managerul de proprietate), persoană fizică sau juridică, are următoarele atribuții:

- a) prestarea serviciilor în mod profesional;
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;
- f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege.
- g) întocmirea listelor lunare de plată

h) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari;

i) calcularea și încasarea penalităților conform sistemului aprobat de adunarea generală;

j) întocmește și păstrează evidențele contabile și registrele asociației de proprietari specifice managementului financiar;

k) sesizează comitetul executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizări aferente;

l) verificarea sau avizarea, dacă este cazul, a indexului contoarelor de rețea aferente mai multor asociații de proprietari;

m) asigură managementul de proprietate al asociației de proprietari prin:

- urmărirea comportării în timp a construcției (clădirii), pe toată durata contractului, întocmirea fișelor tehnice periodice cu privire la starea clădirii și a instalațiilor acesteia;

- înștiințarea comitetului executiv și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații;

n) 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;

o) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spații sau elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu există, li se atrage atenția prin comitetul executiv ca în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociația de proprietari;

p) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora; asigură efectuarea de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;

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

r) inspectarea proprietății individuale în vederea înlăturării defectelor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari (scurgeri de apă etc.).

Dacă se constată defecțiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale - apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință - se înștiințează proprietarul respectiv asupra obligației de a remedia aceste defecțiuni;

- asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu (clădire);

- îndeplinește orice alte obligații prevăzute de legislația în vigoare.

ART. 22

Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare.

Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii. Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

ART. 23

Venituri și cheltuieli comune; calculul cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari
Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic.

Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri și cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării și funcționării acesteia.

Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în tranșe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

Toți proprietarii trebuie să plătească în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune - cheltuieli repartizate în funcție de cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună. Plata se face conform hotărârii luate în adunarea generală.

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

Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;
- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de altă natură.

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

Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de altă natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de

către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natură administrativă.

Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxă de timbru.

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

Asociația de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătorei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță. Privilegiul se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la privilegiul sunt scutite de taxă de timbru.

CAP. 5

Drepturile și obligațiile proprietarilor

ART. 24

Drepturile proprietarilor

- a) Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.
- b) Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.
- c) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.
- d) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.
- e) Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

ART. 25

Obligațiile proprietarilor

- 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;

ART. 26

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

- să plătească în avans cota ce revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;
- să anunțe administrația dacă găzduiește persoane străine mai mult de 15 zile calendaristice consecutive;
- să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;
- să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condomeniului (clădirii);

ART. 27

Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

ART. 28

Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

ART. 29

Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

ART. 30

Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

ART. 31

În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

ART. 32

În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

ART. 33

(1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

CAP. 6

Dizolvarea asociației de proprietari

ART. 34

Asociația de proprietari se va dizolva în momentul în care numărul proprietarilor condominiului (blocului) scade sub trei sau cu acordul tuturor proprietarilor sau reprezentanților acestora, în condiții de maximă urgență, când situația sau când starea clădirii o impune.

ART. 35

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

- când scopul pentru care a fost legal înființată nu se îndeplinește;
- prin hotărârea adunării generale a proprietarilor, cu votul a 80% din numărul membrilor asociați.

ART. 36

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

ART. 37

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

CAP. 7

Dispoziții finale

ART. 38

Activitatea asociației de proprietari se desfășoară și cu respectarea metodologiei de încheiere, de executare și încetare a raporturilor de muncă, de conducere a evidenței, de efectuare a operațiunilor de disciplină financiară și de casă, precum și de verificare financiar-contabilă, stabilite de ministerele de resort.

Arhivarea documentelor și a registrelor asociației de proprietari se face conform prevederilor legale.

ART. 39

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.

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

ART. 40

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

ART. 41

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

ART. 42

Evidențele contabile și bilanțul contabil se vor ține în lei, conform prevederilor legale.

ART. 43

Calculul și repartizarea profitului se stabilesc prin bilanțul contabil aprobat de asociația de proprietari.

ART. 44

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

ART. 45

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

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

ART. 46

Pentru recuperarea banilor datorați și a dobânzii aferente, asociația de proprietari va putea chema în justiție pe proprietarii care nu își achită cotele de întreținere datorate mai mult de 90 de zile.

Executarea acestor hotărâri judecătorești se va face conform Codului civil.

ART. 47

Prevederile prezentului statut au fost redactate în exemplare, toate având aceeași valoare juridică.

Intocmit azi, _____ in 5 exemplare.

Semnături

1	.....	.....
2.	.....	.....
3.	.....	.....
4.	.....	.....
5.	.....	.....