

Model de Statut al Asociatiei de Proprietari

Model de acord de asociere al Asociatiei de Proprietari

[ANEXA 2 si 1 la normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari](#)

[H.G. 400 din 02/04/2003](#)

Publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 311 din 08/05/2003

Model de Statut al Asociatiei de Proprietari

CAPITOLUL 1

Denumirea, forma juridica, obiectul de activitate, sediul, durata si membrii asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 1 - Denumirea asociatiei de proprietari

Denumirea asociatiei de proprietari este

ARTICOLUL 2 - Forma juridica a asociatiei de proprietari

(1) Asociatia de proprietari ... (denumirea) este persoana juridica romana de drept privat, nonprofit (fara scopuri patrimoniale), constituita in baza prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale O.G. 85/2001 privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, aprobata cu modificari prin Legea 234/2002.

(2) Asociatia de proprietari isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu prezentul statut. Asociatia de proprietari are stampila proprie.

ARTICOLUL 3 - Obiectul de activitate

(1) Asociatia de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea conditiilor de functionare normala atat a locuintelor (apartamentelor) si spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, denumite in continuare spatii, aflate in proprietate exclusiva, cat si a spatiilor constructiilor si instalatiilor, aflate in proprietate comuna indivizibila, aferenta condominiului.

(2) In scopul realizarii obiectului sau de activitate asociatia de proprietari are urmatoarele atributii principale:

a) incheie contracte cu furnizorii de produse si de servicii si isi asuma obligatii in nume propriu si in numele proprietarilor;

b) angajeaza si, dupa caz, suspenda din functie administratorul proprietatii comune indivize si personalul necesar bunei gospodarii a acestei proprietati;

c) reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea proprietatii comune;

d) adopta si amendeaza bugetul de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment; asigura calcularea si incasarea cotelor obisnuite si speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizari pentru intarzierea la plata cotelor de intretinere;

e) adopta sau amendeaza decizii, reguli sau regulamente;

f) initiaza si apara in procese, in nume propriu si/sau al asociatilor, interesele comune legate de cladire;

g) exercita si alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul asociatilor.

(3) Pentru furnizarea unor servicii necesare realizarii obiectului sau de activitate asociatia de proprietari poate angaja persoane fizice sau juridice specializate, din cadrul asociatiei si/sau din afara acesteia. Personalul necesar bunei gospodarii a proprietatii comune din cladire poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila de prestari de servicii, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

ARTICOLUL 4 - Sediul asociatiei

Sediul asociatiei de proprietari este in Romania, localitatea ..., str. ... nr. ..., judetul/sectorul ... (se va specifica si locul/adresa de primire a corespondentei).

ARTICOLUL 5 - Durata asociatiei de proprietari

Durata asociatiei de proprietari este nelimitata.

ARTICOLUL 6 - Membrii asociatiei de proprietari

Membrii asociatiei de proprietari sunt toti proprietarii, persoane fizice sau juridice, detinatori ai uneia sau mai multor locuinte ori spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta din condominiu (pentru cazurile in care asociatia se constituie pe mai multe cladiri, in conditiile de exceptie prevazute de lege), care au semnat acordul de asociere, prezentati in anexa.

CAPITOLUL 2

Patrimoniul asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 7

(1) Patrimoniul asociatiei de proprietari este format din:

a) mijloace banesti, in valoare de ... lei, care pot fi majorate sau reduse in urma deciziei adunarii generale a asociatiei de proprietari, cu respectarea prevederilor legale.

Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin varsarea de lichiditati;
b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje si mijloace fixe necesare in administrarea proprietatii comune,

(2) Mijloacele banesti ale asociatiei de proprietari sunt alcatuite din fondurile constituite la infiintarea asociatiei, din sumele prevazute si incasate conform listelor lunare de plata a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile asociatiei, care reprezinta contravaloarea facturilor sau actelor de plata, precum si din alte venituri ale asociatiei. Asociatia de proprietari are unul sau mai multe conturi la unitatea bancara sau la filiala C.E.C. stabilita de comitetul executiv al acesteia.

(3) Fondul de rulment se constituie pe baza hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari. Necesitatea constituirii acestuia este determinata de modul de intocmire a listei lunare de plata, termenul de plata a cotelor de contributie si sistemul de penalizari al asociatiei de proprietari si al furnizorilor de servicii.

(4) Fondul de rulment se calculeaza pentru fiecare proprietar in functie de numarul de persoane inregistrate in cartea de imobil si de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna, dupa natura serviciului facturat (modul de repartizare a consumurilor aferente facturilor).

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

(6) Daca este cazul, in conditii de instabilitate economica, fondul de rulment se actualizeaza periodic prin depunerea de catre fiecare proprietar a unei sume reprezentand diferenta dintre valoarea existenta si cea necesara acoperirii cheltuielilor lunare ale asociatiei de proprietari, corespunzatoare fiecarui proprietar.

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

(8) Fondul de rulment constituit se utilizeaza numai pentru plata facturilor curente, aferente consumurilor lunii anterioare. Dupa plata facturilor curente fondul de rulment se reintregeste lunar prin incasarea cotelor de contributie afisate pe lista de plata a lunii in curs, avand ca referinta de calcul aceste facturi curente, corespunzatoare consumurilor lunii anterioare.

(9) In perioadele in care valoarea fondului de rulment este mai mare decat volumul cheltuielilor, diferenta devine depozit bancar purtator de dobanda.

(10) Fondul de rulment se incaseaza distinct fata de cota de contributie lunara.

(11) Fondul de rulment se restituie in intregime respectivului proprietar, in momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, urmand ca viitorul proprietar, membru al asociatiei, sa achite fondul de rulment, corespunzator cheltuielilor aferente lui.

(12) Fondul de reparatii se constituie pana la limita maxima aprobata de adunarea generala a asociatiei de proprietari la stabilirea bugetului de venituri si cheltuieli anual, in functie de necesitatile stabilite de comitetul executiv, prin contributia lunara a membrilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna.

(13) Dupa efectuarea reparatiilor, fondul de reparatii se reintregeste lunar prin contributia fiecarui proprietar, iar sumele ramase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie intr-un depozit bancar, urmand a fi incluse in bugetul anual urmator, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(14) In momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, fondul de reparatii nu se restituie decat in conditiile alineatului precedent, urmand a fi alimentat in continuare de viitorul proprietar.

(15) Fondurile special constituite si alte fonduri au acelasi regim ca si fondul de reparatii.

(16) Mijloacele materiale se compun din: mobilier, unelte, utilaje, materiale pentru curatenie si iluminat, consumabile necesare desfasurarii activitatilor in cadrul asociatiei de proprietari si altele asemenea.

(17) Mijloacele materiale se dobandesc prin cumparare sau prin donatie. Sumele necesare pentru cumpararea mijloacelor materiale, altele decat cele care sunt cuprinse in cheltuielile administrative, se obtin prin contributia proprietarilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna, si se restituie sau se depoziteaza, in masura in care nu au fost cheltuite, conform hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 8

(1) Patrimoniul asociatiei de proprietari poate proveni si din donatii si sponsorizari.

(2) Apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, cumparate de asociatia de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociatiei.

ARTICOLUL 9

(1) Gestionarea patrimoniului, precum si activitatea financiar-contabila se exercita fie de membri ai comisiei de cenzori sau alti membri ai asociatiei de proprietari, cu cunostinte de specialitate si experienta in domeniile economic, financiar si juridic, fie de persoane fizice sau juridice, asociatii ori agenti economici specializati.

(2) Controlul gestiunii patrimoniului, precum si al activitatii financiar-contabile se exercita de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 10

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

CAPITOLUL 3

Structura organizatorica

ARTICOLUL 11 - Adunarea generala

(1) Asociatia de proprietari este condusa de adunarea generala. Dupa prima intrunire organizatorica adunarea generala se intruneste cel putin o data in fiecare an calendaristic.

(2) Intrunirea adunarii generale va fi anuntata in scris prin afisare la loc vizibil, cu cel putin 10 zile inainte de data convocarii.

(3) Pentru ca hotararile adunarii generale sa fie valabile, este necesara prezenta majoritatii membrilor asociati, personal sau prin reprezentant.

(4) In cazul in care cvorumul nu este intrunit, adunarea generala va fi convocata la o data ulterioara, cand proprietarii prezenti pot hotari, cu majoritate de voturi, asupra problemelor inscrise pe ordinea de zi, indiferent de cvorum.

(5) Hotararile adunarii generale vor fi luate cu majoritate de voturi (cu cel putin jumatate plus unu din voturile proprietarilor prezenti la adunarea generala).

(6) Hotararile adunarii generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociatiei de proprietari ori perceperea unei sume speciale destinate achitarii cheltuielilor comune neprevazute in buget, dar necesare, se adopta cu votul a doua treimi din numarul membrilor asociatiei de proprietari.

(7) Votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-parte din proprietatea comuna. Proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o imputernicire semnata de proprietarul in numele caruia voteaza. Un membru al asociatiei de proprietari poate reprezenta cel mult inca un membru absent, prin imputernicire scrisa. In cazul egalitatii de voturi, votul presedintelui este decisiv.

(8) Daca o decizie a asociatiei de proprietari este contrara legii sau acordului de asociere ori este de natura sa produca daune considerabile intereselor unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate initia actiune in justitie impotriva respectivei decizii, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Actiunea in justitie nu trebuie sa intrerupa aplicarea deciziei decat atunci cand instanta hotaraste suspendarea aplicarii deciziei respective.

(9) Adunarea generala are urmatoarele atributii principale:

a) aproba darea de seama anuala asupra activitatii comitetului executiv al asociatiei de proprietari, raportul comisiei de cenzori si raportul exercitiului bugetar, acordand anual descarcare de gestiune comitetului executiv si celui care exercita administrarea condominiului, in masura in care cei in cauza nu se fac vinovati de lipsuri in gestiune sau de alte fapte care implica raspunderi materiale ori penale; adopta si amendeaza bugetele de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment, daca acesta se constituie;

valideaza rectificari ale bugetului de venituri si cheltuieli;

b) adopta sau amendeaza deciziile, regulile si regulamentele asociatiei de proprietari;

c) hotaraste cu majoritate de voturi din numarul membrilor prezenti asupra necesitatii constituirii fondului de rulment, fondului de reparatii si a altor fonduri speciale, in conditiile legii;

d) hotaraste cu acordul a cel putin doua treimi din numarul membrilor asociati modificarile ulterioare ale statutului asociatiei de proprietari si/sau ale acordului de asociere;

e) hotaraste asupra: naturii si volumului mijloacelor materiale si banesti necesare desfasurarii activitatii asociatiei de proprietari; modului de folosire a mijloacelor banesti, sumele pana la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli in numele asociatiei de proprietari si limita maxima sau quantumul sumelor ce se pot retine in casa proprie pentru efectuarea platilor curente (plafonul de casa);

f) hotaraste modul de asigurare a administrarii condominiului de catre o persoana fizica sau juridica;

g) hotaraste volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru buna functionare a condominiului;

h) hotaraste asupra quantumului salariilor, indemnizatiilor si premiilor pentru personalul angajat cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, membri sau nemembri ai asociatiei de proprietari, si asupra valorii de contractare (procent, criterii si altele asemenea), in cazul in care managementul cladirii este asigurat de persoane juridice; hotaraste care dintre functiile din structura organizatorica a asociatiei de proprietari pot fi salarizate;

i) hotaraste asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari, alesi sau nu in structura organizatorica a asociatiei, care desfasoara activitati lucrative folositoare acesteia;

j) hotaraste asupra duratei celor care locuiesc temporar, veniti in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti in timpul zilei, precum si asupra perioadei de la care proprietarii, respectiv chirasii, pot solicita, in scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana;

k) la constituirea asociatiei de proprietari, hotaraste numarul membrilor comitetului executiv si ai comisiei de cenzori, precum si durata mandatelor acestora;

l) alege, dintre membrii asociatiei de proprietari, comitetul executiv al asociatiei, validandu-l dintre acestia pe presedinte;

m) alege, dintre membrii asociatiei de proprietari, comisia de cenzori sau hotaraste delegarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii ori agenti economici specializati, pe baza de contract;

n) revoca, atunci cand este cazul, oricare dintre membrii comitetului executiv sau ai comisiei de cenzori, alegand un succesor pentru ocuparea locului vacant, prin votul majoritatii simple a celor prezenti;

o) hotaraste termenul si forma de plata a cotelor de contributie a membrilor asociatiei de proprietari;

p) valideaza sistemul de penalizari stabilit de comitetul executiv al asociatiei de proprietari;

r) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari asupra necesitatii angajarii de credite bancare pentru indeplinirea scopurilor asociatiei de proprietari si modul de garantare a acestora;

s) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari asupra participarii cu capital la constituirea de agenti economici sau asupra oportunitatii cumpararii ori preluarii in locatie de gestiune a spatiilor comerciale situate la parterul condominiului; de asemenea, decide, cu acelasi numar de voturi, asupra cumpararii de apartamente sau de spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, din cadrul condominiului, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociatiei de proprietari, in scopul eficientizarii activitatii acesteia; hotaraste destinatia spatiilor cumparate sau preluate de asociatia de proprietari;

t) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari preluarea in administrare, concesiune sau inchiriere a terenurilor aferente condominiului;

u) adopta masuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiase, membre ale asociatiei de proprietari, pe perioade limitate; adopta programe de instruire si constientizare a proprietarilor asupra importantei folosirii rationale a utilitatilor (apa, curent electric, gaze naturale si altele asemenea);

v) hotaraste cu votul a doua treimi dintre membrii asociatiei de proprietari schimbarea instalatiilor comune precum: incalzirea centrala, boilerule cu apa calda, rezervoarele cu apa, lifturile si alte dotari de amploare similara;

x) adopta masuri privind conditiile ce trebuie indeplinite de detinatorii de animale de casa din cadrul condominiului.

(10) Discutiile si hotararile adunarii generale se consemneaza intr-un registru de procese-verbale, care se pastreaza la presedintele asociatiei de proprietari; procesul verbal se va semna de toti membrii participanti.

ARTICOLUL 12 - Comitetul executiv

(1) Autoritatea de a stabili directiile privind functionalitatea si administrarea condominiului poate fi delegata de catre asociatia de proprietari catre comitetul executiv al acesteia.

(2) Comitetul executiv va actiona in numele proprietarilor in ceea ce priveste administrarea si functionalitatea condominiului, cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv acestora.

(3) Comitetul executiv se va intruni de cel putin 4 ori pe an. Numarul membrilor ce formeaza comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generala a asociatiei de proprietari, dar va fi un numar impar si nu mai mic de 3.

(4) Comitetul executiv va fi condus de un presedinte care va fi desemnat in persoana celui care intruneste cel mai mare numar de voturi la alegerea comitetului executiv.

(5) Comitetul executiv va alege vicepresedintele si secretarul, care sunt membri ai comitetului executiv.

(6) Presedintele asociatiei de proprietari va fi si presedintele comitetului executiv.

(7) Atributiile comitetului executiv sunt:

a) aduce la indeplinire hotararile adunarii generale a asociatiei de proprietari, executa bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari si intocmeste proiectul bugetului pentru anul urmator; prezinta dari de seama asupra activitatii desfasurate, precum si propuneri de masuri pentru imbunatatirea acesteia; in situatii exceptionale, hotaraste rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul in curs, in prima adunare generala validandu-se aceasta rectificare; convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari in sedinte extraordinare ori de cate ori este nevoie;

b) raspunde de ingrijirea, pastrarea in bune conditii si supravegherea utilitatilor condominiului, spatiilor comune si instalatiilor. Angajarea personalului se face cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, prin negociere;

c) analizeaza oferte si negociaza contracte, in cazul in care administrarea condominiului, partial sau total, va fi asigurata de persoane juridice (societati comerciale, institutii specializate, asociatii);

d) raspunde de incasarea lunara a cotelor de contributie de la proprietari; emite somatii catre restantierii care depasesc termenul de plata; rezolva contestatiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contributie;

e) urmareste, in conditiile legii, recuperarea pagubelor produse asociatiei de proprietari; in cazul persoanelor angajate cu contract individual de munca, sunt aplicabile, in mod corespunzator, dispozitiile Codului muncii; in cazul neidentificarii persoanelor vinovate, da dispozitii de reparare din contul asociatiei de proprietari, in conditiile legii;

f) negociaza contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociatiei de proprietari, pentru inchirierea ori intrebuintarea unor elemente sau suprafete din proprietatea comuna. Elementele proprietatii comune sunt prevazute in acordul de asociere;

g) propune adunarii generale ca managementul de proprietate si managementul financiar, inclusiv atributiile comisiei de cenzori, sa fie preluate, pe baza de contract, de catre persoane juridice;

h) hotaraste necesitatea efectuarii operatiunilor de verificare si control asupra modului de gestionare a bunurilor asociatiei de proprietari;

i) instiinteaza proprietarii despre necesitatea efectuarii reparatiilor la partile si instalatiile comune ale cladirii (pentru apartamentele sau spatiile proprietate de stat instiintarea va fi facuta institutiei care le are in administrare); avizeaza inceperea, intr-o ordine de prioritati, a lucrarilor de reparatii;

j) da dispozitii de realizare a unui sistem propriu de protejare a bunurilor asociatiei de proprietari, de securitate a cladirii, a proprietatii;

k) propune adunarii generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna functionare si dezvoltare a cladirii, precum si pentru crearea unei ambianțe placute pentru petrecerea timpului liber in cadrul condominiului de catre proprietarii membri ai asociatiei si alte persoane;

urmareste completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;

l) imputerniceste administratorul pentru a putea efectua verificari privind: situatia

reparatiilor la instalatiile proprietate comuna, inlaturarea pierderilor de apa datorate instalatiilor pe verticala sau pe orizontala defecte ori a altor pierderi in instalatiile interioare, care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde exista, si, daca este cazul, in functie de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzatoare, sugerand, cand este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsectii, dezinfectii, deratizari asupra proprietatii individuale si rezolvarea altor probleme;

m) participa la receptia lucrarilor angajate de asociatia de proprietari pentru reparatii asupra proprietatii comune, precum si a altor lucrari;

n) stabileste modul de calcul si de incasare a fondului de rulment, daca acesta se constituie, si avizeaza actualizarea acestuia, daca este cazul;

o) hotaraste asupra managementului financiar al asociatiei de proprietari (data afisarii listei de plata, formatul si caracteristicile listei de plata, locul si programul de incasari si altele asemenea), daca acesta este asigurat de o persoana fizica; stabileste si supune validarii adunarii generale a asociatiei de proprietari sistemul de penalizari pentru neplata cotelor lunare de contributie si pentru pierderi datorate inexistentei depozitelor bancare rezultate din exercitiul financiar-contabil, tinand cont de nivelul cel mai ridicat permis de legislatie; hotaraste conditiile in care se efectueaza introducerea la plata a persoanelor care locuiesc clandestin in bloc;

p) hotaraste actionarea in justitie a proprietarilor vinovati de neplata cotelor lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele neprevazute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit;

r) hotaraste actionarea in justitie a celor ce se fac vinovati de incalcarea prevederilor contractuale pe care asociatia de proprietari le-a angajat, in cazul in care nu se gasesc solutii de rezolvare prin conciliere;

s) asigura conditiile necesare securitatii si igienei in procesul muncii, precum si masuri de prevenire si stingere a incendiilor, conform prevederilor legale;

t) supune aprobarii adunarii generale a asociatiei de proprietari si transmite hotararea acesteia cu privire la transformarea suprafetelor apartamentelor in spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta sau cu privire la modificarea destinatiei suprafetelor deja transformate, tinand cont de respectarea de catre solicitant a prevederilor statutului si a legilor; anunta furnizorii de servicii daca in termenul prevazut de statut proprietarii cu astfel de solicitari nu prezinta asociatiei dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu acestia. Daca in urma acestor transformari activitatea ce urmeaza sa se desfasoare implica cheltuieli suplimentare pentru asociatie, negociaza si incheie, anual, o conventie cu proprietarul/propietarii;

u) hotaraste societatea bancara la care asociatia de proprietari isi va deschide unul sau mai multe conturi;

v) propune adunarii generale a asociatiei de proprietari masuri si solutii cu privire la dezvoltarea condominiului si eficientizarea activitatii asociatiei de proprietari, modificari ale statutului, participari cu capital, cumparari sau inchirieri de spatii, concesiuni de terenuri, contractari de credite, asigurari si altele asemenea, in conditiile art. 11 alin. (9) lit. s);

x) raspunde tuturor intrebarilor si solicitarilor venite de la proprietari; incurajeaza si sprijina initiative personale ale membrilor asociatiei de proprietari, in scopurile acesteia.

(8) Asociatia de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din functie sau poate rezilia contractul individual de munca ori conventia civila de prestari de servicii, incheiata cu oricine din randul personalului angajat ori, dupa caz, poate rezilia contractele incheiate cu alte persoane fizice sau juridice, in conditiile legii.

(9) Comitetul executiv lucreaza valabil in prezenta a jumatate plus unu din numarul membrilor sai si adopta hotarari cu cel putin doua treimi din numarul membrilor prezenti.

(10) Discutiile si hotararile se consemneaza in registrul de procese-verbale, care se pastreaza la presedinte, procesele-verbale semnandu-se de toti membrii comitetului executiv prezenti.

ARTICOLUL 13 - Comisia de cenzori

(1) Adunarea generala a asociatiei de proprietari alege dintre membrii asociatiei de proprietari o comisie de cenzori care va verifica situatia financiara si contabila si va consilia asociatia in ceea ce priveste problemele financiare si statutare.

(2) Numarul membrilor comisiei de cenzori, care va fi impar, dar nu mai mic de 3, si durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari.

(3) Membrii comisiei de cenzori nu pot face parte din comitetul executiv si trebuie sa

aiba cunostinte in domeniile financiar, economic si/sau juridic. Comisia de cenzori va alege dintre membrii sai un presedinte.

(4) Mandatul membrilor comisiei de cenzori inceteaza inainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau in cazul imposibilitatii de a-si continua atributiile.

(5) Comisia de cenzori are urmatoarele atributii:

a) verifica indeplinirea conditiilor statutare privind prezenta si votul in adunarile generale ale asociatiei de proprietari;

b) verifica executia bugetara, propunerile pentru proiectul bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul urmator si propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul in curs;

c) efectueaza controlul preventiv pentru platile cu numerar si urmareste depunerile in contul curent al asociatiei de proprietari ale numerarului ce depaseste plafonul de casa, in cazul in care managementul financiar al asociatiei de proprietari este asigurat de o persoana fizica. Viza de control preventiv se acorda de un membru al comisiei de cenzori, in cazul in care asociatia de proprietari nu are o persoana care indeplineste functia de contabil;

d) daca managementul financiar este asigurat de o persoana fizica, verifica, cel putin o data pe semestru, gestiunea asociatiei de proprietari, stabilirea si incasarea cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei, consemnand constatările într-un registru de procese-verbale, care se pastreaza de presedintele comisiei de cenzori sau de un alt membru stabilit de aceasta;

e) verifica daca registrele asociatiei de proprietari indeplinesc conditiile legale necesare desfasurarii corespunzatoare a managementului financiar;

f) intocmeste, pe baza verificarilor efectuate, si prezinta adunarii generale a asociatiei de proprietari rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunand anual descarcarea de gestiune a comitetului executiv si a celui care asigura managementul condominiului;

g) propune spre aprobare adunarii generale a asociatiei de proprietari sau, dupa caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu masuri necesare desfasurarii managementului financiar; propune recuperarea, in conditiile legii, a pagubelor produse de personalul ce deserveste asociatia de proprietari sau de membri ai acesteia.

Recomanda comitetului executiv sesizarea instantelor de urmarire penala, cand constata savarsirea unor infractiuni prevazute de legislatia financiar-contabila;

h) in cazul in care managementul financiar se hotaraste a fi asigurat de persoane juridice, comisia de cenzori, prin presedinte sau membri delegati, participa la negocierea contractelor respective, stabilind si modalitatile de exercitare a acestuia.

(6) Adunarea generala a asociatiei de proprietari poate hotari transferarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati, pe baza de contract.

ARTICOLUL 14 - Presedintele

(1) Conducatorul executiv al asociatiei de proprietari este presedintele. Presedintele este inlocuit de vicepresedinte, care ii va indeplini atributiile, in cazul absentei acestuia sau cand se afla in imposibilitatea de a-si indeplini atributiile.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a) verifica respectarea si indeplinirea hotararilor adoptate de adunarea generala a asociatiei de proprietari si de comitetul executiv, controleaza persoanele care deservesc asociatia de proprietari si propune solutii corespunzatoare pentru indeplinirea sarcinilor acestora; in cazul in care administrarea condominiului este asigurata de persoane juridice, supravegheaza stricta respectare a clauzelor contractuale;

b) reprezinta asociatia de proprietari in incheierea si derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele asociatiei; reprezinta asociatia de proprietari impotriva unor terti, inclusiv in actiunile judecatoresti initiate de asociatie impotriva unui proprietar, membru al asociatiei, care nu si-a indeplinit obligatiile statutare fata de asociatie, sau in procesele initiate de unul dintre proprietari, care contesta o decizie a asociatiei;

c) avizeaza ordinea de prioritati si planul lucrarilor de intretinere si reparatii ale partilor si instalatiilor comune ale condominiului;

d) are drept de semnatura asupra conturilor asociatiei de proprietari;

e) primeste cererile si reclamatii de la proprietari si sesizarile administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

f) convoaca comitetul executiv trimestrial sau ori de cate ori este nevoie;

g) intocmeste ordinea de zi a sedintei comitetului executiv si conduce lucrarile acesteia;

h) elibereaza adeverintele necesare proprietarilor care isi instraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, din care sa rezulte daca acestia si-

au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin in cadrul asociatiei de proprietari;

i) semneaza deciziile de imputare, precum si orice alte acte (cereri, actiuni de chemare in judecata, sesizari, reclamatii si altele asemenea) emise de comitetul executiv; semneaza contractele individuale de munca sau conventiile civile de prestari de servicii cu personalul angajat, precum si orice alte contracte incheiate de asociatia de proprietari cu persoane fizice sau juridice;

j) pastreaza si foloseste stampila asociatiei de proprietari.

(3) La asociatiile de proprietari care cuprind pana la 10 proprietari presedintele poate indeplini si functia de administrator.

ARTICOLUL 15 - Secretarul comitetului executiv

(1) Secretarul comitetului executiv va pastra si va intocmi procesele-verbale ale sedintelor comitetului executiv si procesele-verbale ale tuturor adunarilor generale ale asociatiei de proprietari.

(2) Secretarul comitetului executiv poate pastra registrele si celelalte acte ale asociatiei de proprietari, potrivit hotararii comitetului executiv.

ARTICOLUL 16 - Contabilul asociatiei de proprietari

Contabilul asociatiei de proprietari raspunde de organizarea si conducerea contabilitatii potrivit legii. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla administratorul poate cumula si functia de contabil.

ARTICOLUL 17 - Casierul asociatiei de proprietari

Casierul asociatiei de proprietari raspunde de efectuarea de incasari si plati in numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operatiunilor de casa. La asociatiile de proprietari care opteaza pentru conducerea contabilitatii in partida simpla administratorul poate cumula si functia de casier.

CAPITOLUL 4

Managementul asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 18

(1) Prin managementul asociatiei de proprietari, managementul condominiului sau administrarea condominiului se intelege managementul de proprietate (administrarea propriu-zisa a condominiului, a instalatiilor si a tuturor elementelor proprietatii comune, functionarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate in proprietatea sau in administrarea asociatiei de proprietari) si managementul financiar (contabilitate si casierie).

(2) Activitatea de management al condominiului se asigura fie de persoane fizice angajate cu contracte individuale de munca sau conventii civile de prestari de servicii, fie de persoane juridice, prin contracte de administrare, potrivit hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 19 - Administratorul

(1) Administratorul, persoana fizica, poate fi desemnat dintre membrii asociatiei de proprietari sau dintre alte persoane cu cunostinte profesionale ori cu experienta necesara in domeniu.

(2) Administratorul, persoana fizica, poate fi angajat si pe functia de contabil, daca indeplineste conditiile prevazute in statut si in normele metodologice.

(3) Asociatia de proprietari angajeaza administratorul si contabilul, persoane fizice, pe baza de contract individual de munca sau de conventie civila de prestari de servicii, care prevede drepturile si obligatiile fiecareia dintre parti, stabilite prin negociere.

(4) Pentru reparatii si pentru alte activitati de intretinere administratorul, tinand cont de cost, timp de executie si calitate, propune comitetului executiv, spre analiza si aprobare, agenti economici care satisfac cerintele in vederea executarii lucrarilor, conform legilor existente.

(5) Pentru asigurarea functionarii centralelor termice apartinand asociatiilor de proprietari sau aflate in administrarea acestora pot fi angajati fochisti si alte persoane, prin contract individual de munca sau prin conventie civila de prestari de servicii, sau poate fi delegat un agent economic specializat, persoana juridica.

(6) Incadrarea personalului cu contract individual de munca se face cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare.

(7) Durata si valoarea contractului individual de munca si a conventiei civile de prestari

de servicii, sarcinile, drepturile si obligatiile se stabilesc prin negocieri intre parti, cu respectarea prevederilor legale.

(8) Administratorul, persoana fizica sau juridica, are urmatoarele atributii principale:

A. asigura managementul financiar al asociatiei de proprietari prin:

- a) gestiunea bunurilor si fondurilor banesti;
- b) intocmirea listelor lunare de plata;
- c) incasarea, in locuri specifice, a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociatiei de proprietari;
- d) efectuarea platilor si incasarilor;
- e) sesizarea comitetului executiv in vederea somarii restantierilor si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor, cu penalizarile aferente;
- f) calcularea si incasarea penalizarilor conform sistemului aprobat de adunarea generala a asociatiei de proprietari;
- g) actualizarea, daca este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) intocmirea si pastrarea evidentelor contabile si a registrelor asociatiei de proprietari, specifice managementului financiar;
- i) prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori, a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificari financiar-contabile ale asociatiei de proprietari;
- j) verificarea sau avizarea, daca este cazul, a indexului contoarelor de retea aferente mai multor asociatii de proprietari;
- k) controlul facturarii corecte a consumurilor in functie de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, daca acestea exista si au fost montate in conformitate cu prevederile legale, si in functie de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu exista contorizare la nivel de asociatie de proprietari;
- l) verificarea existentei contractelor intre persoanele juridice, membre ale asociatiei de proprietari si furnizorii de servicii (apa, gaze, energie electrica si termica, salubritate si altele asemenea);

m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;

B. asigura managementul de proprietate al asociatiei de proprietari prin:

- a) urmarirea comportarii in timp a constructiei, pe toata durata contractului; intocmirea fiselor tehnice periodice cu privire la starea cladirii si a instalatiilor acesteia;
 - b) raspunderea fata de functionalitatea si integritatea elementelor proprietatii comune, fata de mijloacele materiale ale asociatiei de proprietari si de utilizarea in bune conditii a acestora;
 - c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru intretinerea si reparatiile curente ale elementelor proprietatii comune; raspunderea asupra integritatii acestora;
 - d) instiintarea comitetului executiv si luarea masurilor necesare pentru efectuarea la timp si eficient a lucrarilor de intretinere si reparatii;
 - e) urmarirea realizarii contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru reparatii, inchirierea unor spatii sau elemente din proprietatea comuna, activitati sociale si alte tipuri de activitati;
 - f) verificarea existentei contractelor de inchiriere intre asociatia de proprietari si persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spatii ori elemente din proprietatea comuna. Daca aceste contracte nu exista, administratorul ii instiinteaza pe cei in cauza, punandu-le in vedere ca in termen de 30 de zile lucratoare sa incheie contracte cu asociatia de proprietari;
 - g) supravegherea executiei lucrarilor de reparatii si de intretinere si participarea la receptia lor, consemnand finalizarea acestora; asigurarea efectuarii de plati corespunzatoare stadiului lucrarii;
 - h) controlul personalului angajat de asociatia de proprietari pentru curatenie, incarcarea si evacuarea gunoierului menajer si alte activitati, cu privire la indeplinirea obligatiilor contractuale si, in caz de incalcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;
 - i) efectuarea de verificari in vederea inlaturarii defectiunilor aparute la instalatiile de folosinta comuna si a eliminarii pierderilor care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor asociatiei de proprietari (scurgeri de apa si altele asemenea). Daca se constata defectiuni la instalatiile apartinand proprietatii individuale (apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta), se instiinteaza proprietarul respectiv asupra obligatiei de a remedia aceste defectiuni;
 - j) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit in condominiu;
- C. indeplineste orice alte obligatii prevazute de legislatia in vigoare.

ARTICOLUL 20 - Venituri si cheltuieli comune; calculul cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari

- (1) Anul fiscal al asociatiei de proprietari va fi anul calendaristic.
- (2) Inainte de inceputul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza comitetul executiv va pregati si va prezenta proprietarilor, in adunarea generala a asociatiei de proprietari, un buget de venituri si cheltuieli anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate ale asociatiei.
- (3) Bugetul anual de venituri si cheltuieli se adopta prin votul majoritatii simple a adunarii generale a asociatiei de proprietari.
- (4) Toti proprietarii trebuie sa plateasca in avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune - cheltuieli repartizate in functie de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna. Plata se face conform hotararii luate in adunarea generala a asociatiei de proprietari.
- (5) Cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari reprezinta suma pe care fiecare proprietar trebuie sa o plateasca lunar.
- (6) Cheltuielile lunare ale asociatiei de proprietari sunt repartizate in cheltuieli de intretinere si cheltuieli comune.
- (7) Cotele de contributie se calculeaza in baza facturilor emise de furnizorii de servicii, fondurilor aprobate in adunarea generala a asociatiei de proprietari si a normelor metodologice in domeniu.
- (8) Cheltuielile de intretinere (apa rece si calda; combustibil pentru prepararea apei calde; gaze naturale; energie electrica; iluminarea scarii; instalatii scara si forta ascensor; salubritate; salarii pentru administrare, contabilitate, casierie si curatenie; materiale consumabile; pentru intretinere; alte servicii ce deservesc proprietarii) se repartizeaza in functie de numarul de persoane care locuiesc in luna respectiva in condominiu.
- (9) Pentru proprietarii care determina consumuri suplimentare (spalari de masini, covoare si altele asemenea) calculul cotei de contributie se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente.
- (10) Cheltuielile comune (fonduri stabilite; cheltuieli administrative; intretinerea si repararea ascensorului; intretinerea interfonului; salarii pentru fochist, instalator, electrician, portar si altele asemenea; prime; credite bancare; alte servicii catre proprietatea comuna) se calculeaza in functie de cota-parte indiviza din proprietatea comuna.
- (11) Facturile primite de asociatia de proprietari de la furnizorii de servicii, care nu contin index de consum, trebuie sa respecte normele metodologice de repartizare a consumurilor, conform prevederilor legale.
- (12) Stabilirea cotelor-parti din veniturile asociatiei de proprietari, care sunt venituri comune, se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta fiecarui proprietar.
- (13) Pentru neplata cotelor de contributie prevazute in lista de plata afisata lunar, inclusiv a celor neprevazute, asociatia de proprietari, prin sistemul de penalizari propriu, impune o penalizare oricarui proprietar care se face vinovat, dupa o perioada mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit pentru plata, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma cotei de intretinere lunare la care s-a aplicat.
- (14) Urmarirea de catre asociatia de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restantieri se face in baza extrasului din ultima lista de plata. Cheltuielile efectuate in scopul recuperarii datoriilor vor fi suportate de restantierii in cauza.
- (15) Sentinta data in favoarea asociatiei de proprietari pentru sumele datorate de oricare proprietar poate fi pusa in aplicare prin orice modalitate permisa de Codul de procedura civila pentru acoperirea datoriilor.

CAPITOLUL 5

Obligatiile proprietarilor

ARTICOLUL 21

Fiecare proprietar este obligat sa isi mentina proprietatea imobiliara (proprietatea individuala si cota-parte de proprietate comuna indiviza aferenta acesteia) in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii.

ARTICOLUL 22

Proprietarii de apartamente si spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta sunt obligati sa plateasca cotele de intretinere obisnuite sau speciale catre asociatia de proprietari, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale cladirii.

ARTICOLUL 23

Proprietarii din condominiu, indiferent daca fac parte sau nu din asociatia de proprietari, sunt obligati:

- a) sa plateasca in avans cota ce le revine din bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari;
- b) sa anunte, in scris, numele persoanelor care locuiesc temporar, venite in vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti in timpul zilei, de minimum 15 zile pe luna, conform prevederilor art. 18 alin. (5) lit. c) din Normele metodologice privind organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari;
- c) sa semnaleze in timp util orice problema care apare la instalatiile de folosinta comuna;
- d) sa respecte regulamentul intern al asociatiei de proprietari cu privire la normele de convietuire sociala in cadrul condominiului, sa anunte comitetul executiv al asociatiei de proprietari despre intentia de a schimba destinatia proprietatii individuale, cerand acordul in scris, si sa prezinte, in copie, toate documentele necesare desfasurarii activitatilor propuse (contracte, avize si altele asemenea), in termen de 30 de zile lucratoare de la obtinerea acordului;
- e) sa nu schimbe aspectul proprietatii comune fara acceptul scris al comitetului executiv al asociatiei de proprietari;
- f) sa accepte accesul in spatiul sau, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociatiei de proprietari, atunci cand este necesar sa se repare sau sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai prin spatiul respectiv.

Reprezentantul asociatiei de proprietari va fi insotit de persoana care va repara defectiunea si de cel putin un martor din cadrul asociatiei de proprietari. Fac exceptie cazurile de maxima urgenta, cand nu este necesar nici un preaviz;

- g) in conditii de neparticipare la luarea deciziilor si la desfasurarea activitatilor in cadrul asociatiei de proprietari, sa nu aduca prejudicii morale celorlalti proprietari asociati sau celor care desfasoara activitati pentru asociatie;
- h) sa incheie cu asociatia de proprietari contracte de inchiriere, pe care le negociaza cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafete din proprietatea comuna folosita in interes personal.

ARTICOLUL 24

Proprietarii, membri ai asociatiei de proprietari, au urmatoarele obligatii:

- a) sa respecte statutul asociatiei de proprietari;
- b) sa se supuna hotararilor adunarii generale a asociatiei de proprietari;
- c) sa participe la adunarile generale ale asociatiei de proprietari;
- d) sa respecte orice angajament facut fata de asociatia de proprietari;
- e) sa nu aduca prejudicii materiale asociatiei de proprietari;
- f) sa participe, atunci cand este solicitat, la actiuni deosebite, de maxima urgenta, corespunzatoare scopurilor asociatiei de proprietari;
- g) sa se conformeze obligatiilor proprietarilor din condominiu, prevazute la art. 23.

ARTICOLUL 25

Daca proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta sau orice alta persoana care actioneaza in numele sau provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau altei proprietati individuale, trebuie sa realizeze reparatiile necesare ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

ARTICOLUL 26

In cazul spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, respectiv al apartamentelor, cu mai mult de un proprietar, relatiile de coproprietate dintre proprietari vor fi reglementate in conformitate cu prevederile Codului civil.

ARTICOLUL 27

(1) Zidurile dintre apartamentele alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului, pot fi reamplasate, prin acord intre proprietarii apartamentelor sau spatiilor respective si cu instiintarea asociatiei de proprietari, in conditiile legii.

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

ARTICOLUL 28

Daca unul dintre proprietari impiedica, cu buna stiinta si sub orice forma, folosirea normala a cladirii, creand prejudicii celorlalti proprietari, dupa caz, masurile pentru folosirea normala a imobilului se vor hotari pe cale judecatoreasca, la solicitarea asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 29

Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta are obligatia sa se conformeze regulilor prezentului statut, precum si regulilor, regulamentelor, hotararilor si rezolutiilor adoptate legal de asociatia de proprietari.

CAPITOLUL 6

Drepturile proprietarilor

ARTICOLUL 30

Fiecare proprietar, indiferent daca face parte sau nu din asociatia de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din condominiu in conditiile stabilite de lege, de regulamente ale autoritatilor in drept, dar nici un proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel incat sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul statut.

ARTICOLUL 31

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate instraina, in deplina libertate, proprietatea imobiliara pe care o detine in cadrul condominiului.

ARTICOLUL 32

Membrii asociatiei de proprietari au si urmatoarele drepturi:

- a) sa participe cu vot deliberativ la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa aleaga si sa fie alesi in structura organizatorica a asociatiei. Pentru a beneficia de acest drept, persoana in cauza trebuie sa posede capacitate juridica deplina. Minorii si persoanele puse sub interdictie nu pot fi alesi in organele de conducere sau de control ale asociatiei de proprietari;
- b) sa solicite si sa primeasca, ori de cate ori este necesar si motivat, explicatii cu privire la calculul cotei de contributie afisat pe lista de plata si sa conteste, in scris, la comitetul executiv al asociatiei de proprietari, in termen de 10 zile de la afisarea listei, cuantumul stabilit al acestei cote, iar in cazul in care contestatia a fost respinsa, sa se adreseze adunarii generale; contestatia nu suspenda plata contributiei, dar determina, in cazul aprobarii, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioara, in cadrul comitetului executiv sau al adunarii generale a asociatiei de proprietari;
- c) daca o decizie a asociatiei de proprietari este contrara statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natura sa produca daune considerabile unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate actiona in justitie valabilitatea respectivei decizii, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia;
- d) sa solicite, in baza unei cereri catre presedintele asociatiei de proprietari, diminuarea temporara a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei (reducerea cheltuielilor de intretinere, dar nu si a cheltuielilor comune), daca lipsa din apartament este de cel putin 15 zile calendaristice pe luna;
- e) sa puna intrebari si sa solicite explicatii comitetului executiv, referitoare la activitatea asociatiei de proprietari;
- f) sa beneficieze, cand este cazul, de toate facilitatile rezultate in urma activitatilor desfasurate de asociatia de proprietari, in functie de cota-parte de proprietate si de gradul de implicare;
- g) sa participe la activitatile lucrative ale asociatiei, benevol, in functie de capacitatile profesionale;
- h) sa beneficieze de garantii morale si materiale, stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari, pentru initiative personale, finalizate, in folosul asociatiei de proprietari;
- i) sa prezinte spre rezolvare probleme specifice asociatiei de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi solutionate pe cale obisnuita, si sa participe activ la actiunea de solutionare.

CAPITOLUL 7

Dizolvarea asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 33

Asociatia de proprietari se va dizolva in situatia in care numarul proprietarilor condominiului scade sub 5 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentantilor acestora, in conditii de maxima urgenta, cand situatia sau cand starea condominiului o impune.

ARTICOLUL 34

Asociatia de proprietari se va putea dizolva si in urmatoarele cazuri:

- a) cand scopul pentru care a fost legal infiintata nu se indeplineste;
- b) prin hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari, adoptata cu votul a cel putin doua treimi din numarul membrilor asociati.

ARTICOLUL 35

In momentul dizolvarii patrimoniul asociatiei de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociatiei, acesta va fi distribuit proprietarilor proportional cu cotele-parti din proprietatea comuna sau, daca este cazul, dupa cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociatiei.

ARTICOLUL 36

Dizolvarea asociatiei de proprietari va fi anuntata la judecatoria sau administratia financiara unde aceasta a fost inregistrata.

CAPITOLUL 8

Dispozitii finale

ARTICOLUL 37

(1) Activitatea asociatiei de proprietari se desfasoara si cu respectarea metodologiei de incheiere, de executare si incetare a raporturilor de munca, de conducere a evidentei, de efectuare a operatiunilor de disciplina financiara si de casa, precum si de verificare financiar-contabila, stabilite de ministerele de resort si consiliile locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti.

(2) Arhivarea documentelor si a registrelor asociatiei de proprietari se face conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 38

(1) Daca toti proprietarii, membri ai asociatiei, sunt abonati individuali, pe baza de contract, ai furnizorilor de servicii, asociatia de proprietari este degrevata de atributiile avute pana la data respectiva, cu referire la calculul si incasarea cotelor de contributie, precum si la plata facturilor aferente.

(2) Pe baza unui contract intre furnizorii de servicii si asociatia de proprietari, cu aprobarea adunarii generale a asociatiei de proprietari, asociatia poate presta servicii de intermediere, conform statutului si legilor in vigoare.

ARTICOLUL 39

Pentru obtinerea de venituri necesare desfasurarii activitatilor sale, asociatia de proprietari poate desfasura activitati lucrative, in conditiile legii.

ARTICOLUL 40

(1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si, respectiv, ale sectoarelor municipiului Bucuresti, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiei de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari.

(2) In acest scop asociatia de proprietari este obligata sa puna la dispozitie autoritatilor prevazute la alineatul precedent registrele, actele asociatiei si toate informatiile considerate utile de acestea.

(3) In situatia in care se constata fraude sau lipsuri in gestiune, vor fi sesizate organele de cercetare, iar comitetul executiv al asociatiei de proprietari va fi indrumat sa foloseasca caile legale pentru recuperarea prejudiciului si pentru a actiona in justitie impotriva celui care se face vinovat.

ARTICOLUL 41

Organizarea si conducerea contabilitatii asociatiei de proprietari se face potrivit legii.

ARTICOLUL 42

In cazul decesului unuia dintre asociati, activitatea asociatiei de proprietari va putea continua cu succesorii testamentari sau legali, dupa caz.

ARTICOLUL 43

(1) Solutionarea litigiilor dintre asociatia de proprietari si terte persoane fizice sau juridice romane este de competenta instanstelor judecatoresti romane.

(2) Litigiile asociatiei de proprietari cu persoane fizice sau juridice straine sunt de competenta organelor judecatoresti prevazute in legislatia romana.

ARTICOLUL 44

(1) Pentru recuperarea banilor datorati si a dobanzii aferente, asociatia de proprietari ii va putea chema in justitie pe proprietarii care nu isi achita cotele de intretinere datorate mai mult de 90 de zile.

(2) Executarea acestor hotarari judecatoresti se va face conform Codului de procedura civila.

ARTICOLUL 45

Prezentul statut a fost redactat in ... exemplare.

 [Sus](#)

Model de Acord de Asociere al Asociatiei de Proprietari

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord de asociere, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuinte/apartamente si/sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta) din condominiul situat in localitatea ..., str. ... nr. ..., judetul ..., sectorul ..., am hotarat sa ne asociem in asociatie de proprietari.

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

2. Descrierea proprietatii

2.1. Condominiul are urmatoarele caracteristici:

a) bloc de locuinte cu/fara spatii comerciale la parter (nivelul ...) si cu/fara alte spatii destinate unor activitati lucrative ...;

b) regim de inaltime: subsol, demisol, parter, mezanin si numar de etaje. Subsolurile sunt niveluri tehnice sau, dupa caz, destinate unor activitati lucrative, depozite, adaposturi de aparare civila si altele asemenea;

c) structura in functie de destinatia proprietatii:

- un numar de ... apartamente, cu o suprafata utila totala de ... m², destinate locuirii, din care:

- cu 1 camera/garsoniere: ... (nr.) ...;

- cu 2 camere: ... (nr.) ...;

- cu 3 camere: ... (nr.) ...;

- cu 4 camere: ... (nr.) ...;

- etc. ...;

- un numar de ... spatii comerciale, birouri, sedii de societati comerciale si altele asemenea, situate la ..., insumand o suprafata utila de ... m²;

d) structura cladirii (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereti interiori neportanti, stalpi si grinzi, precum si cadre; diafragme din beton armat sau inlocuitori, plansee din beton armat sau din lemn si altele asemenea, cu acoperis tip sarpanta/terasa);

e) cladirea a fost data in folosinta in anul ... si este/nu este inclusa in Lista monumentelor istorice;

f) cladirea este legata la retelele de utilitati (termoficare, apa rece, canalizare, telefonie, electricitate si altele asemenea) comunale sau, dupa caz, are centrala termica proprie

ori alte surse proprii de utilitati.

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

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

Zidurile de invecinare intre apartamente si/sau spatiu fac parte in cota-parte egala din fiecare dintre acestea.

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

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

Proprietatea comuna include urmatoarele: terenul aferent constructiei, in suprafata totala de ...m², fundatiile, fatada, intrarile, suprafata exterioara a zidurilor de perimetru ale proprietatii individuale, scarile comune, casa scarii, casa ascensorului, ascensoarele, trotuarele, centrala termica sau punctul termic, canalizarea, instalatiile de apa si incalzire centrala, de gaze, electricitate si telefonice de la punctul de bransament sau de racordare la reseaua stradala (exclusiv acesta) pana la punctul de racord la instalatia interioara a apartamentului sau spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta, spalatoria, uscatoria, culoarele cladirii, subsolul sau nivelul tehnic, incaperile personalului de serviciu al cladirii, incaperea/constructia destinata depozitarii gunoaielor, tubul colector, instalatii de ventilatie, canale termice, spatiile care deservesc crematorii, podul, acoperisul si invelitoarea acestuia, antena si cablul TV pana la priza de bransament.

Se considera, de asemenea, in indiviziune fortata boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, poduri, magazii si garaje, platforme exterioare sau incorporate cladirii, amplasate, de regula, separat de proprietatea individuala, daca au destinatia de a servi, in comun, toate aceste proprietati individuale. Suprafetele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietatilor individuale, podelele si tavanele din jurul acestor proprietati si orice conducte, cabluri, linii de utilitati, care trec prin acestea si care deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosinta comuna, fiind supuse starii de indiviziune fortata.

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

2.5. Fiecare apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, impreuna cu cota-parte indiviza a sa din proprietatea comuna, reprezinta o parcela individuala de proprietate imobiliara si formeaza o unitate care poate fi instrainata sau transferata in orice mod numai ca un tot.

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

2.7. Pentru identificarea, prin localizare si suprafata, a fiecarui apartament, respectiv spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta, sunt anexate la prezentul acord de asociere planse sau schite, inclusiv ale terenului aferent constructiei.

3. Inregistrarea proprietatii

3.1. Proprietatile imobiliare sunt in numar de ..., in totalitate, inscrite in cartea funciara ori, dupa caz, in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni de la biroul de carte funciara de pe langa judecatoria in a carei circumscriptie este situat imobilul.

3.2. In cadrul condominiului, un numar de ... proprietati imobiliare sunt proprietate a persoanelor juridice de drept public sau privat si sunt gestionate de ... (autoritate sau institutie publica, agent economic, persoana juridica fara scop patrimonial si altele asemenea).

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

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

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

4. Restrictii privind folosinta si constructiile

4.1. Fiecare proprietar, indiferent daca face parte sau nu din prezenta asociatie de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din cladire, in conditiile stabilite de lege, de regulamente ale autoritatilor in drept, dar nici un proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel incat sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere si prin statutul asociatiei de proprietari.

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

4.3. Chiriasii din proprietatile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociatiei de proprietari, ci trebuie sa se supuna regulilor adoptate de asociatia de proprietari, in masura in care acestea se aplica tuturor ocupantilor cladirii.

4.4. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta il poate folosi conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriasi sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chirie sa accepte folosirea acestuia in conditiile prevazute in prezentul acord de asociere sau respectand orice reguli ori regulamente ale asociatiei de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta este obligat sa mentina apartamentul sau spatiul respectiv in buna stare si este raspunzator de daunele provocate din cauza neindeplinirii acestei obligatii.

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

4.6. Orice instalatie suplimentara fata de cele cuprinse in cartea tehnica a constructiei pe proprietatea comuna, in favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, antene de televiziune, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, instalatii telefonice si altele asemenea), pe peretii exteriori ai cladirii, precum si pe peretii interiori ai spatiilor comune sau strapungerea acoperisului se poate realiza numai cu acordul asociatiei de proprietari si dupa obtinerea aprobarilor legale.

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

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

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

4.8. Orice tip de publicitate in/pe proprietatea comuna se poate face numai cu acordul adunarii generale a asociatiei de proprietari. Ocupantii apartamentelor si ai spatiilor cu

alta destinatie decat cea de locuinta trebuie sa se abtina de la actiunile care duc la tulburarea linistii locatarilor intre orele 22,00 - 8,00, prin producerea de zgomote, larma sau prin folosirea oricarui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare. (Se pot preciza si alte restrictii, ca de exemplu: depozitarea de substante si produse periculoase si altele asemenea.)

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

5. Administrare, sanctiuni si reguli interne

5.1. Asociatia de proprietari va raspunde de administrarea si de functionarea condominiului/condominiilor si de intretinerea, repararea, renovarea si imbunatatirea proprietatii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform coteiparti proportionale de proprietate sau, dupa caz, conform numarului de persoane prevazute in anexa la prezentul acord de asociere. (Se pot face precizari concrete privind repartizarea cheltuielilor comune de intretinere pe cota-parte indiviza sau pe numar de persoane, dupa caz, avandu-se in vedere prevederile legale si optiunile asociatiilor de proprietari, acolo unde legea permite acest lucru.)

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

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

5.4. Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament ori spatiu cu alta destinatie decat cea de locuinta se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor si regulamentelor asociatiei de proprietari, precum si hotararilor si rezolutiilor adoptate legal de catre asociatia de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotarari si rezolutii va constitui temeiul actiunii in justitie a asociatiei de proprietari impotriva celor in cauza, pentru recuperarea daunelor sau in vederea obligarii la conformare. In cazul in care un chirias sau alt ocupant al apartamentului ori spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta nu respecta reglementarile mentionate, asociatia de proprietari il poate chema in judecata pe chiriasul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament ori al spatiului cu alta destinatie decat cea de locuinta sau pe ambii, dupa cum hotaraste asociatia de proprietari.

5.5. Daca o hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate intenta actiune in justitie impotriva asociatiei de proprietari, pentru invalidarea hotararii sau a prevederii respective, in termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia.

Presedintele comitetului executiv va reprezenta asociatia de proprietari in procesele intentate impotriva proprietarilor sau de catre proprietari.

Orice hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari ce intra sub incidenta acestei reglementari se aplica numai dupa expirarea termenului de 60 de zile de la adoptarea acesteia.