

STATUTUL asociației de proprietari

.....

1.CAPITOLUL I - Denumirea, forma juridică, obiectul de activitate, sediul, durata și membrii asociației de proprietari

ARTICOLUL 1 - Denumirea asociației de proprietari

Denumirea asociației de proprietari este

ARTICOLUL 2 - Forma juridică a asociației de proprietari

(1) Asociația de proprietari ... este persoana juridică română de drept privat, nonprofit (fără scopuri patrimoniale).

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

Asociația de proprietari are stampilă proprie.

ARTICOLUL 3 - Obiectul de activitate

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

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

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

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

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

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

e) adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente;

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

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

(3) Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

(4) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

(5) Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități pe baza unor contracte de prestări servicii sau furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

(6) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

(7) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

ARTICOLUL 4 - Sediul asociației

Sediul asociației de proprietari este în România, localitatea, str. nr., județul/sectorul(locul/ adresa de primire a corespondenței).

ARTICOLUL 5 - Durata asociației de proprietari

Durata asociației de proprietari este nelimitată.

ARTICOLUL 6 - Membrii asociației de proprietari

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

2.CAPITOLUL II - Patrimoniul asociației de proprietari

ARTICOLUL 7

(1) Patrimoniul asociației de proprietari este format din:

a) mijloace bănești, în valoare de lei, care pot fi majorate sau reduse în urma deciziei adunării generale a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor legale. Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin vărsarea de lichidități;

b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje și mijloace fixe necesare în administrarea proprietății comune,

(2) Mijloacele bănești ale asociației de proprietari sunt alcătuite din fondurile constituite la înființarea asociației, din sumele prevăzute și încasate conform listelor lunare de plată a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile asociației, care reprezintă contravaloarea facturilor sau actelor de plată, precum și din alte venituri ale asociației.

Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

(3) În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. De regulă, fondul de rulment se dimensionează astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației, iar în cazurile asociațiilor de proprietari nou-înființate, prin constatarea și însușirea experienței în domeniu a unor asociații de proprietari echivalente ca mărime.

(4) Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanță personalizată separată.

(5) În situațiile în care, prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul, chiriașul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului în care locuiește, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

(6) Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

(7) 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.

(8) Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

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

(10) 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 măsură în care nu au fost cheltuite, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

ARTICOLUL 8

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

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

ARTICOLUL 9

Gestionarea patrimoniului, precum și activitatea financiar-contabilă se exercită de un cenzor sau de o comisie de cenzori aleși din cadrul proprietarilor, sau de persoane fizice sau juridice de specialitate angajate pe bază de contract sau convenție civilă de prestări servicii.

ARTICOLUL 10

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

CAPITOLUL III - Structura organizatorică

ARTICOLUL 11 - Adunarea generală

(1) Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală. După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor.

(2) Întrunirea adunării generale va fi anunțată în scris prin afișare la loc vizibil, cu cel puțin 7 zile înainte de data convocării.

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

(4) În cazul în care cvorumul nu este întrunit, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări, când proprietarii prezenți pot hotărî, cu majoritate de voturi, asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi, indiferent de cvorum.

(5) Hotărârile adunării generale vor fi luate cu majoritate de voturi (cu cel puțin jumătate plus unu din voturile proprietarilor prezenți la adunarea generală). În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației, pentru problemele care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(6) Hotărârile adunării generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociației de proprietari se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari.

(7) Fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa.

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. În cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației este decisiv.

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. Un membru al asociației poate reprezenta unul sau mai mulți membrii absenți.

(8) Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot iniția o acțiune în justiție împotriva respectivei decizii, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu întrerupe aplicarea deciziei decât atunci când instanța hotărăște suspendarea aplicării deciziei respective.

(9) Adunarea generală are următoarele atribuții principale:

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 bugetul 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 al imobilului 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 asociați.

Alte atribuții: _____

(10) Discuțiile și hotărârile adunării generale se consemnează într-un registru de procese - verbale. Procesul verbal se va semna de toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

ARTICOLUL 12 - Comitetul executiv

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

(2) Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.

(3) Comitetul executiv al 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 regulile 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 asociației 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, în conformitate cu actele normative în vigoare;

e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități, conform cu responsabilitățile ce le revin, și urmărește realizarea lor;

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

g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;

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

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

j) stabilește sistemul propriu de penalizări al 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) aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;

r) stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;

s) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

ș) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.

Alte atribuții: _____

(4) Ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și 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.

(5) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.

(6) După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli, comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

(7) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

(8) Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

(9) Comitetul executiv decide 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.

(10) Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

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

ARTICOLUL 13 - Comisia de cenzori/cenzorul

(1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii.

(3) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va manda comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

(4) 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.

(5) Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

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

(7) 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 a 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.

Alte atribuții: _____

(8) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(9) Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

ARTICOLUL 14 - Președintele

(1) Conducătorul executiv al asociației de proprietari este președintele.

(2) Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.

(3) Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

3.1) președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.

3.2) președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

3.3) președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.

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

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

3.6) convoacă comitetul executiv lunar sau ori de câte ori este nevoie;

3.7) întocmește ordinea de zi a sedintei comitetului executiv și conduce lucrările acesteia;

3.8) președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

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

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

Alte atribuții: _____

(4) Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.

(5) În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.

(6) Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

ARTICOLUL 15 - Contabilul asociației de proprietari

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

ARTICOLUL 16 - Casierul asociației de proprietari

În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă.

CAPITOLUL IV - Managementul asociației de proprietari

ARTICOLUL 17

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

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

ARTICOLUL 18 - Administratorul

(1) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

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

(3) Asociația de proprietari angajează administratorul, persoană fizică, pe baza de contract individual de muncă, care prevede drepturile și obligațiile fiecăreia dintre părți, stabilite prin negociere.

(4) Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

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

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

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

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

a) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii 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;

f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

Alte atribuții: _____

Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier.

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. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

ARTICOLUL 19 – Venituri și cheltuieli comune

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

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

(3) Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

(4) Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plata a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

(5) 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 alta natura.

(6) 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.

(7) Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de alta natura, 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.

(8) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plata. 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 plata, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

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 de reparații ale proprietății comune sau pentru alte cheltuieli de natură administrativă.

Dacă terții impun penalități asociației de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

- a) restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu quantumul restanțelor;
- b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

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

(10) 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 taxa 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 procedura civilă.

(11) 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 cota 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 judecătoriei, la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plata a cotelor de contribuție din care rezulta 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 imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și cele privitoare la privilegiul asupra tuturor bunurilor mobile sunt scutite de taxa de timbru.

CAPITOLUL V - Drepturile și obligațiile proprietarilor

ARTICOLUL 20

Proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

A. Drepturi:

- a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;
- b) să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;
- c) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- d) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;
- e) să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;

f) să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

B. Obligații:

a) să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;

b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat 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, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari;

c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;

d) să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. 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, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;

e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;

f) la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;

g) la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;

h) să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

i) nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

ARTICOLUL 21

(1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul asociației de proprietari.

(3) Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.

(4) Unitățile care au administrat clădirile și sunt deținătoare a cărții construcției au obligația de a o preda asociațiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai există, să o reconstituie pe cheltuiala proprie.

ARTICOLUL 22

Proprietarul este obligat sa mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu alta destinație decât aceea de locuința, în stare buna, pe propria cheltuiala. Niciun proprietar nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comuna sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

ARTICOLUL 23

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

ARTICOLUL 24

(1) Proprietarii sunt obligați sa ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termica și eficienta energetica, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura interventiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

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

ARTICOLUL 25

Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare alta persoana care acționează în numele sau provoacă daune oricărei părți din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoana are obligația sa repare stricăciunile ori sa plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

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

ARTICOLUL 26

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

ARTICOLUL 27

(1) Proprietarii care isi înstrăinează apartamentele sau spațiile cu alta destinație decât aceea de locuința sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare sa 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 adeverinta din partea societății de proprietari, care sa reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberata în original sub semnatura 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 clauza privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

ARTICOLUL 28

(1) Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, pot fi reamplasate, prin acord între proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective și cu

înștiințarea asociației de proprietari, pe baza autorizației de modificare a construcției eliberată de autoritatea publică locală, în condițiile legii.

(2) Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului, 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, în condițiile legii.

ARTICOLUL 29

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

CAPITOLUL VI - Dizolvarea asociației de proprietari

ARTICOLUL 30

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

ARTICOLUL 31

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

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

ARTICOLUL 32

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

ARTICOLUL 33

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

CAPITOLUL VII - Dispoziții finale

ARTICOLUL 34

(1) 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 și consiliile locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului București.

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

ARTICOLUL 35

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

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

ARTICOLUL 36

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

ARTICOLUL 37

(1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor și, respectiv, ale sectoarelor municipiului București, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, vor exercita controlul financiar-contabil și gestionar asupra activității asociației de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

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

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

ARTICOLUL 38

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

ARTICOLUL 39

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

ARTICOLUL 40

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

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

ARTICOLUL 41

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

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

ARTICOLUL 42

Prezentul statut a fost redactat în ... exemplare.

PREȘEDINTE

ASOCIAȚIA DE LOCATARI

STR.....

TIMIȘOARA

CĂTRE,
JUDECĂTORIA TIMIȘOARA

Asociația de locatari din Timișoara, str., reprezentată de
.....,cu domiciliul în, str.bl., sc.ap.
.....având B.I./C.I. nr.seria., în calitate de președinte, prin prezenta solicităm transformarea
asociației de locatari în asociație de proprietari.

Menționăm că prezentul dosar conține file, reprezentând :

- procesul verbal al adunării generale de constituire ;
- acordul de asociere ;
- statutul ;
- extrasul de carte funciară colectiv ;
- copiile actelor de identitate ale membrilor comitetului executiv și a cenzorului/comisiei de cenzori.

Vă mulțumim !

Președinte