

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

HOTĂRÂRE NR. 151/05.09.2024

**cu privire la aprobarea participării Orașului Năvodari ca membru fondator în vederea
constituirii Asociației de Proprietari SP1, în calitate de reprezentant al chiriașilor**

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinara din data de 05.09.2024

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Navodari în calitatea sa de initiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile Legii nr. 196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Năvodari nr. 156/10.07.2014 cu privire la preluarea în administrarea Orașului Năvodari a obiectivului de investiții - Locuințe pentru tineri, destinate închirierii, amplasate în Strada Pescărușului, Zona Sud, bloc SP1 cu 32 u.l., D+P+7E, Orașul Năvodari, conform Protocolului de Predare - Primire nr. 28017/11.06.2014;
- Adresa Agenției Naționale pentru Locuințe nr. 8266/13.05.2024, înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 50855/16.05.2024;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q) din OUG 57/3.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin.(1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aprobă participarea Orașului Năvodari ca membru fondator în vederea constituirii Asociației de Proprietari SP1, în calitate de reprezentant al chiriașilor (inclusiv cei care au achiziționat locuințele în rate).

ARTICOLUL 2 – Se aprobă asocierea Orașului Năvodari cu proprietarii locuințelor din imobilul SP1, în condițiile legii, în vederea constituirii Asociației de Proprietari SP1.

ARTICOLUL 3 – Se aprobă Acordul de Asociere și Statutul Asociației de Proprietari SP1, conform **Anexei 1** și **Anexei 2** la prezenta hotărâre.

ARTICOLUL 4 – Se aprobă stabilirea sediului Asociației de Proprietari SP1, în orașul Năvodari, strada Pescărușului nr. 88, bloc A.N.L./SP1, județul Constanta.

ARTICOLUL 5 – Se împuternicește Primarul orașului Năvodari să reprezinte Orașul Năvodari, în calitate de membru fondator al Asociației de Proprietari SP1, cu puteri depline pentru semnarea documentelor de constituire a asociației și a altor documente necesare în acest scop.

ARTICOLUL 6 – Se desemnează Primarul Orașului Năvodari, în calitate de reprezentant al Orașului Năvodari în Adunarea Generală a Asociației.

ARTICOLUL 7 – În cazul în care persoana desemnată la art.6 este în imposibilitatea îndeplinirii mandatului încredințat, atributul de reprezentare al Orașului Năvodari în Adunarea Generală a Asociației va fi îndeplinit de persoana delegată în vederea exercitării atribuțiilor ce îi revin primarului.

ARTICOLUL 8 – Toate cheltuielile pentru înființarea și funcționarea Asociației de Proprietari SP1 vor fi suportate, în cotă parte, de către proprietarii locuințelor, inclusiv cei care au achiziționat locuințele în rate și titularii contractelor de închiriere.

ARTICOLUL 9 – Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri îi revine Serviciului Relații Publice, Monitorizare Proceduri Administrative, prin Compartimentul îndrumare Asociații de Proprietari.

ARTICOLUL 10 – Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanta, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Compartimentului Comunicare - Relații Publice și Compartimentului îndrumare Asociații de Proprietari.

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 0 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 19 consilieri din 19 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, DUMITRAȘCU COSTEL-AURELIAN

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,
Secretar General, BĂRĂSCU MIHAELA- AURELIA

ACORD DE ASOCIERE

Incheiat conform prevederilor Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor si a prevederilor Legii nr. 152/15.07.1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata cu modificarile si completarile ulterioare

Incheiat la data de _____

1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare - apartamente si garsoniere cu destinatie de locuinte, din **condominiul /cladirea SP1**, situat in localitatea Navodari, Str. Pescarusului, nr.88, lot 1, judetul Constanta, am hotarat sa ne asociem in asociatie de proprietari cu **denumirea " SP1 "**, cu sediul in Navodari, str. Pescarusului, nr.88, bloc A.N.L./SP1, Jud.Constanta.

1.2. Asocierea a fost determinata de existenta proprietatii comune, indivizibil legata de proprietatile individuale pe care le detinem in cadrul condominiului.

1.3. Asociatia de proprietari constituie forma de asociere autonoma si fara scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, avand ca scop administrarea, exploatarea, intretinerea, repararea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune, mentinerea in stare buna a imobilului, respectarea drepturilor si asumarea obligatiilor de catre toti , conform art. 2 (d) al Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

2. Descrierea proprietatii

2.1. Locuintele pentru tineri din condominiul SP1, destinate inchirierii, sunt construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, denumită prescurtat A.N.L., sub autoritatea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, fac obiectul proprietatii private a statului, fiind administrate de autoritatea publica locala a Orasului Navodari, conform art.8(2) din Legea nr. 152/15.07.1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

2.2. Autoritatea administratiei publice locale a Orasului Navodari are obligatia sa initieze procedurile legale pentru infiintarea asociatiei de proprietari in cladirile de locuit pe care le administreaza si in care sunt situate locuinte pentru tineri destinate inchirierii, dupa vanzarea integrala catre chiriasi a 3 unitati locative din cladire, conform art. 10(5) din Legea nr. 152/15.07.1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

2.3. In cadrul condominiului SP1 sunt 32 proprietati imobiliare individuale cu destinatia de locuinta au fost construite prin Agentia Nationala pentru Locuinte si pot fi vandute de catre stat prin intermediul administrator Orasul Navodari catre chiriasi la cererea acestora.

2.4. In cadrul condominiului SP1 sunt 8 proprietati imobiliare proprietate de stat gestionate prin administrator Orasul Navodari, in regim de inchiriere, respectiv apartamentele nr.4, 5, 6, 11, 20, 21, 27, 29.

2.5. In cadrul condominiului SP1 sunt 21 proprietati imobiliare cumparate cu plata in rate lunare egale, respectiv apartamentele nr. 1,2,3,7,8,10,12,13,14,15,16,17,18,19,22,24,26,28,30,31,32. Transferul de proprietate se produce dupa achitarea integral a valorii de vanzare, cu indeplinirea procedurii de publicitate, pana atunci apartamentele raman in administrarea Orasului Navodari, pana la data transferului de proprietate si schimbarea rolului fiscal pe numele acestora. De la data semnarii contractului de vanzare cu plata in rate lunare egale si pana la achitarea integrala a valorii de vanzare, cheltuielile pentru

intretinere, reparatii curente, precum si reparatiile capitale sunt in sarcina titularului contractului de vanzare cu plata in rate lunare egale, conform art.10 (2²) lit.a) si b) din Legea nr. 152/1998., republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

2.6. In cadrul condominiului SP1 sunt 3 proprietati imobiliare cumparate cu plata integrala, respectiv apartamentele nr. 9,23,25., astfel ca a fost initiata constituirea si infiintarea asociatiei de proprietari SP1.

2.7. 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.

2.8. Administratorul locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, respectiv Orasul Navodari exercita, in numele statului, drepturile si obligatiile specifice unui membru al asociatiei de proprietari conform prevederilor art.8(2²) din Legea nr. 152/1998., republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

2.9. Condominiul are urmatoarele caracteristici:

a) bloc de locuinte fara spatii comerciale la parter;

b) regim de inaltime: D+P+7E;

c) structura in functie de destinatia proprietatii este compusa din **32 apartamente** destinate locuirii, din care:

- cu **1 camera: 4 apartamente;**

- cu **2 camere: 16 apartamente;**

- cu **3 camere: 12 apartamente;**

d) structura cladirii este conform cartii tehnice, unitatile detinatoare avand obligatia de a transmite cu titlu gratuit catre asociatia de proprietari la solicitarea acesteia cartea tehnica a constructiei, in conformitate cu prevederile art. 8 din Legea nr. 196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

e) cladirea a fost data in folosinta in anul **2014** si nu este inclusa in lista monumentelor istorice;

f) cladirea este legata la retelele de utilitati (apa rece, canalizare, electricitate, gaze naturale cu centrala termica comuna de bloc si cu centrale termice proprii).

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

2.11. Proprietatea individuala apartine exclusiv proprietarului si este un bun al sau, asupra caruia poate decide in deplina libertate. Fiecare apartament cu destinatia de locuinta consta in suprafata cuprinsa intre zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spatiu cu alta destinatie decat aceea de locuinta si zidurile de perimetru cu suprafata interioara a acestora. Zidurile interioare, 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 dependintele 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 cu destinatia de locuinta ii corespunde si o cota-parte proportionala din proprietatea comuna, alocata conform cotelor inscrise in anexa la prezentul acord de asociere.

2.12. Proprietatea comuna include toate partile din condominiu, care nu sunt parti dintr-un apartament. Toate aceste parti formeaza obiecte ale coproprietatii fortate, adica a starii de indiviziune fortata si perpetua, destinate a fi utilizate in comun de proprietari.

Proprietatea comuna include urmatoarele: **terenul aferent constructiei**, in total **456 mp**, fundatiile, fatada, intrarile, suprafata exterioara a zidurilor de perimetru ale proprietatii individuale, scarile comune,

casa scarii, trotuarele, canalizarea, instalatiile de apa si incalzire centrala, de gaze, electricitate de la punctul de bransament sau de racordare la reseaua stradala (exclusiv acesta) pana la punctul de racord la instalatia interioara a apartamentului, acoperisul tip terasa. Suprafetele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietatilor individuale, 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.

Proprietatea comuna include spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta situate la fiecare nivel al cladirii astfel:

Etaj	Denumire incapere	Suprafata /mp
Demisol	Grup sanitar	6.00
Demisol	Adapost aparare civila	29.94
Demisol	Spatiu tehnic	19.98
Demisol	Spatiu tehnic	21.13
Demisol	Spatiu tehnic	39.40
Demisol	SAS	18.71
Demisol	Hol	17.20
Demisol	Spatiu tehnic	19.13
Demisol	Adapost aparare civila	33.83
Demisol	Central termica	27.27
Demisol	Statie hidrofor	25.08
Demisol	Spatiu tehnic	36.69
Parter	Spatiu depozitare biciclete	4.80
Parter	Camera depozitare gunoi	3.40
Parter	Camera depozitare gunoi	3.57
Parter	Hol	35.51
Etaj 1	Camera depozitare gunoi	2.07
	Hol	21.66
Etaj 2	Camera depozitare gunoi	2.07
	Hol	21.66
Etaj 3	Camera depozitare gunoi	2.07
	Hol	21.66
Etaj 4	Camera depozitare gunoi	2.07
	Hol	21.66
Etaj 5	Camera depozitare gunoi	2.07
	Hol	21.66
Etaj 6	Camera depozitare gunoi	2.07
	Hol	21.66
Etaj 7	Camera depozitare gunoi	2.31
	Hol	15.82

Cladirea de locuinte SP1 are in dotare, din constructive, in proprietate comuna, centrala de bloc cu gaze naturale, statie hidrofor, doua lifturi pentru persoane.

Valoarea centralei termice de bloc se cuprinde in prețul locuințelor. Pana la vanzarea a jumatate plus unu din totalul locuintelor centrala termica ramane in administrarea orasului Navodari in calitate de administrator al statului, conform art. 10(2) lit e) din Legea nr. 152/15.07.1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte republicata. Predarea centralelor termice din administrarea orasului Navodari in administrarea asociatiilor de proprietari nou infiintate se va face la solicitarea acesteia dupa constituirea asociatiei de proprietari SP1.

2.13. Fiecare apartament 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.

3. Inregistrarea proprietatii

3.1. Proprietatile imobiliare sunt in numar de 32, in totalitate, inscrise in registrul de transcriptiuni/inscriptiuni/cartea funciara.

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

3.3. Inscrierea ulterioara in asociatia de proprietari, la momentul dobandirii unei unitati de proprietate imobiliara se face prin semnarea unui act aditional la acordul de asociere, care se ataseaza dosarului de infiintare.

3.4. Acordul de asociere si statutul asociatiei de proprietari, actualizate, se depun de catre presedintele asociatiei de proprietari, ori de cate ori sunt modificari, la judecatoria in a carei raza teritoriala se afla condominiul.

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. 2.6., se afla in grija tuturor proprietarilor, care participa, proportional, cu cota-parte indiviza de proprietate la intretinerea si la 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 cu destinatia de locuinta il poate folosi conform destinatiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriasi sau pentru musafiri.

Proprietarul unui apartament are dreptul de a-l inchiria, cu conditia ca respectivul chirias sa accepte folosirea acestuia in conditiile prevazute in prezentul acord de asociere sau in orice reguli sau regulamente ale asociatiei de proprietari.

4.5. Proprietarul unui apartament cu destinatia 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 poate face lucrari de constructii sau renovari ale acestuia, doar daca aceste lucrari sunt realizate pe riscul si pe cheltuiala sa si in conformitate cu conditiile stabilite de lege.

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, antene, masini si echipamente, dispozitive de aer conditionat, etc.), sau pe peretii exteriori ai cladirii, prin strapungerea peretilor acoperisului, se poate realiza numai cu acordul proprietarilor direct afectati si acordul asociatiei de proprietari si numai dupa obtinerea aprobarilor legale.

4.7. Reprezentantii asociatiei de proprietari au dreptul sa intre intr-un apartament in baza unui preaviz de 5 zile, semnat pentru luare la cunostinta de catre proprietar si inmanat acestuia, pentru a repara, a efectua lucrari de intretinere, a renova sau a inlocui parti ale proprietatii comune din apartament, sau la care accesul se poate face numai prin apartamentul respective, conform art.31 al Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

Daca necesitatea de a intra in apartament sau in spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta este urgenta (cazuri de calamitate: incendiu, inundatie, emanatii de gaz, scurgeri de substante chimice nocive etc.), nu este nevoie de preaviz, iar reprezentantii asociatiei de proprietari pot intra, indiferent daca

proprietarul este sau nu prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate. In cazul cand proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi se vor utiliza caile legale de atac a unor asemenea pozitii, asociatia de proprietari revendicandu-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 asociatiei de proprietari. Depozitarea de substante si produse periculoase este interzisa.

Proprietarii care detin animale in apartament in nume propriu sau al ocupantilor acestora, raspund pentru deteriorarea proprietatii comune de catre animale si trebuie sa ia masuri pentru a nu afecta linistea si confortul locatarilor din imobil.

5. Administrare, sanctiuni si reguli interne

5.1. Asociatia de proprietari va raspunde de administrarea si de functionarea cladirii/instalatiilor si de intretinerea repararea, renovarea si imbunatatirea proprietatii comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-parti proportionale de proprietate sau, dupa caz, conform numarului de proprietati prevazute in anexa la prezentul acord de asociere. (Se pot face precizari concrete in adunarile generale ale proprietarilor privind repartizarea cheltuielilor comune de intretinere pe cota-parte indiviza sau pe numar de proprietati 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 nu va fi exceptat de obligatia de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renuntarii la folosirea unei parti din proprietatea comuna, a abandonarii apartamentului, sau in alte situatii.

5.3. Administrarea cladirii se va face in conformitate cu prevederile prezentului acord de asociere, precum si cu regulile si regulamentele statutului **asociatiei de proprietari, care se vor adopta prin vot de catre** proprietari.

5.4. Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unui apartament se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulamentelor asociatiei de proprietari, precum si hotararilor si rezolutiilor adoptate legal de catre asociatie in cadrul adunarilor generale.

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 nu respecta reglementarile mentionate, asociatia de proprietari poate chema in judecata pe chiriasul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament, sau pe ambii, dupa cum hotaraste asociatia de proprietari.

5.5. Daca o hotarare a adunarii generale a asociatiei de proprietari este contrara legii, statutului sau prevederilor prezentului acord de asociere, orice proprietar care se considera prejudiciat poate ataca in justitie respective hotarare, conform art. 52 al Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor. Actiunea in justitie nu suspenda executarea hotararii sau aplicarea prevederii, decat daca instanta hotaraste ca o astfel de suspendare este necesara.

6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

6.1. Prezentul acord de asociere poate fi modificat sau completat cu acordul a cel puțin jumătate plus unu din numarul proprietarilor.

7. Semnarea acordului de asociere

7.1. Autoritatea administratiei publice locale Navodari a initiat prin prezentul acord de asociere infiintarea asociatiei de proprietari SPI, conform art.10(5) din Legea nr. 152/15.07.1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

7.2. Autoritatea administratiei publice locale Navodari in calitate de administrator al statului pentru locuintele construite are aceleasi drepturi si obligatii ca oricare alt proprietar din condominiu, avand obligatia de a mandata o persoana fizica sau juridica sa o reprezinte in cadrul asociatiei de proprietari SPI care urmeaza sa se constituie, conform art.9(1) din Legea nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

7.3. Autoritatea administratiei publice locale Navodari in calitate de administrator al statului pentru locuintele construite pentru tineri **isi da acordul** ca detinatorii si titularii contractelor de vanzare cu plata in rate lunare egale, care exercita unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuintei, **sa reprezinte statul** in cadrul asociatiei de proprietari SP1 care urmeaza sa se constituie, conform art.9(2) din Legea nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

7.4. Acordul fiecarui detinator al unui drept real asupra locuintei, respectiv proprietar, proprietar cu rate lunare sau chirias, care exercita unul dintre celelalte drepturi reale asupra locuintei se consemneaza in tabelul alaturat sau prin semnarea unui **act aditional** la prezentul acord de asociere, **daca proprietarii nu au fost prezenti la adunarea proprietarilor in vederea constituirii asociatiei de proprietari” SP1”, sau au dobandit ulterior calitatea de proprietari**, conform art.17(7) din Legea 196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

7.5. Prezentul acord de asociere se incheie cu respectarea prevederilor Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor si a prevederilor Legii nr. 152/15.07.1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Data: _____

Preşedinte,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Consilier, DUMITRAŞCU COSTEL-AURELIAN



PROCES VERBAL

Încheiat astăzi _____

În ședința ținută de proprietarii blocului A.N.L./SP1, str.Pescarusului nr.88, Navodari, jud. Constanta, cu ocazia înființării asociației de proprietari și împuternicirii unei persoane fizice sau juridice să întocmească documentația de înființare, în conformitate cu Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

La adunare participă un număr de _____ proprietari din totalul de 32, rezulta ca sunt întrunite condițiile legale (jumătate plus unu) pentru ca lucrările de constituire a asociației de proprietari să se poată desfășura.

Pentru redactarea unui proces-verbal pentru desfășurarea lucrărilor se propune alegerea unui secretar în persoana lui _____, pentru redactarea procesului verbal. Se supune la vot și în unanimitate propunerea se aprobă.

Proprietarii sunt de acord să împuternicească pe dl/dna _____ să definitiveze actele și înscrisurile necesare constituirii asociației de proprietari, în conformitate cu art. 15(1) din Legea nr. 196/2018. Se supune la vot și în unanimitate propunerea se aprobă.

Ordinea de zi anunțată prin convocator cuprinde următoarele:

1. Constituirea Asociației de proprietari ca asociație de sine statatoare, aprobarea denumirii și stabilirea sediului, adoptarea Statutului;
2. Semnarea Acordului de constituire (decizie a cel puțin jumătate plus unu din numărul total al proprietarilor);
3. Alegerea Presedintelui și stabilirea duratei mandatului , nu mai mult de 4 ani;
4. Alegerea Comitetului executiv format din un număr par de membri, nu mai mult de 4 membri și stabilirea duratei mandatului , nu mai mult de 4 ani;
5. Alegerea Comisiei de cenzori, sau cel puțin o persoană cu studii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic, pentru un mandat de 4 ani;
6. Mandatarea presedintelui pentru semnarea contractului de administrare și supunerea la vot pentru alegerea persoanei fizice sau juridice care va fi angajată în funcția de administrator de condominiu;
7. Stabilirea unui fond de rulment și unui fond de reparații proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate pentru întreținerea proprietății comune.

Supusă la vot, ordinea de zi a fost aprobată cu unanimitate de voturi.

Se trece la dezbaterile punctelor din ordinea de zi.

1. Se supune la vot constituirea asociației de proprietari din blocul A.N.L./SP1, cu denumirea "SP1", având sediul în Năvodari, str. Pescarusului nr.88, bl. A.N.L./SP1 și se aprobă în unanimitate de cei prezenți. S-a dat citire Statutului, s-a supus la vot constituirea asociației de proprietari din blocul A.N.L./SP1, cu denumirea "SP1", având sediul în Năvodari, str. Pescarusului nr.88, bl. A.N.L./SP1. Pentru funcționarea sediului asociației s-a aprobat în unanimitate spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat la nivelul ____ al clădirii, în suprafața de _____, care figurează cu denumirea: _____ în acordul de asociere.

2. S-a dat citire Acordului de asociere, fiecare proprietar prezent a semnat pentru exprimarea acordului.

3. Se face propunerea alegerii d-lui (d-nei) _____ pentru funcția de președinte al asociației, nefiind alte propuneri se trece la vot: pentru _____, contra _____, abțineri _____.

D-l (d-na) _____ este ales/aleasa în funcția de Președinte.

Art. 46(8) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor:

“Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor alin. (7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare și, în cazul administratorului și al cenzorului ori, după caz, al membrilor comisiei de cenzori, și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu.”

Prin excepție cazierul va fi prezentat într-un termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.

Președintele asociației de proprietari va fi/nu va fi remunerat pe baza unui contract de mandat, dacă adunarea generală a proprietarilor este de acord cu suma de _____ lei, care va reprezenta pretul contractului.

4. Se fac propuneri pentru alegerea unui comitet executiv, pentru un mandat de 4 ani.

Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci.

Se fac propuneri pentru componența Comitetului executiv al Asociației de proprietari :

1. D-l (d-na) _____ - Președinte

2. D-l (d-na) _____ - Membru

3. D-l (d-na) _____ - Membru

4. D-l (d-na) _____ - Membru

5. D-l (d-na) _____ - Membru

Se trece la vot pentru _____, contra _____, abțineri _____.

— Membrii comitetului executiv pot fi remunerate/ nu pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, dacă adunarea generală a proprietarilor hotărăște pretul de _____ lei pentru fiecare mandat.

5. Se propune alegerea unei comisii de cenzori formată din _____ membri (nu mai mult de cinci), sau cel puțin un membru cu studii medii, în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală a proprietarilor mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică cu studii superioare în domeniul economic sau juridic ori persoană juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, pe bază de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

Se propune ca cenzor d-l (d-na) _____ și se votează pentru _____, contra _____, abțineri _____.

Cenzorul verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, iar trimestrial și anual comisia de cenzori întocmește Rapoartele de verificare a gestiunii, participă la sedințele adunărilor generale ale proprietarilor, cenzorul este mandatat să urmărească și să constate dacă există încălcări ale legislației.

6. Proprietarii prezenți 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.

7. In conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, se propune constituirea unui fond de rulment, astfel incat sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice, pana la suma totala de 200 lei, constituit prin plata lunara de 20 lei, pana la intregirea sumei totale, suma ce poate fi actualizată cu aprobarea adunării generale.

Se supune la vot și se aprobă cu un numar de voturi pentru _____, contra _____, abțineri _____.

Se propune constituirea unui fond pentru reparatii, pentru întreținerea proprietății comune, în suma de 1 leu/mp/lunar, participarea facandu-se proportional cu cota-parte indiviza de proprietate, în functie de suprafata utila, cuantumul fondului putand fi actualizat periodic cu aprobarea adunării generale a proprietarilor.

Se supune la vot și se aprobă cu un numar de voturi pentru _____, contra _____, abțineri _____.

Adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște ca încasarea fondurilor specificate mai sus, să se facă în conformitate cu dispozițiile legale, de către administratorul asociației. Aceste fonduri vor fi depuse în contul Asociației de proprietari ce va fi deschis la banca. Se aproba dreptul de semnatura presedintelui pentru contul asociatiei in scopul autorizarii platilor si administratorului pentru introducerea platilor in vederea autorizarii.

S-a propus si s-a aprobat/ nu s-a aprobat de catre adunarea generala ca modalitatea desfasurarii unor sedinte ale proprietarilor sa se poata face si prin voturi on line, prin conferinta video sau prin corespondenta electronica.

Proprietarii isi pot exercita dreptul de vot si prin corespondenta scrisa, transmisa la sediul asociatiei, sau prin intermediul postei electronice. Votul astfel exprimat este valabil daca corespondenta este primita si exista la secretariatul sedintei la data si ora fixate pentru desfasurare.

S-a propus ca sedintele comitetului executiv sa poata fi tinute si prin telefon, conferinta video sau prin corespondenta electronica, iar continutul procesului verbal intocmit dupa o astfel de sedinta trebuie sa fie confirmat in scris de toti participantii din comitet.

Cheltuielile legate de folosirea, întreținerea și repararea proprietății comune vor fi făcute numai cu aprobarea Comitetului executiv, care anual va prezenta adunării generale a proprietarilor, tinuta de regula in primul trimestru al anului, darea de seamă cu privire la aceste cheltuieli.

Conform art.49(7) din Legea 196/2018, in termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul-verbal al adunării generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari.

Semnăturile proprietarilor prezenți la ședința de constituire a Asociației de proprietari "SPI" desfasurata in data de _____, sunt cuprinse în tabelul anexa.

Președinte, _____

Redactat, _____

TABEL
ACORD DE ASOCIERE

al proprietarilor din Navodari, str. Pescarusului, nr.88, bloc A.N.L./SP1

Data exprimarii acordului _____

Nr. Crt.	Proprietar Nume prenume	Adresa Str.Pescarusului, nr.88, bl.SP1	Seria/ nr. Carte de identitate, CNP	Indicarea titlului de proprietate/ indicarea B.N.P. unde s-a facut incheierea de autentificare	Cota parte indivi ză	Semnătura
1	2	3	4	5	6	7
1				Nr.703/19.04.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	2.15	
2				Nr.803/10.05.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	2.88	
3				Nr.2591/19.12.2018 BNP Sacaleanu Alexandru	2.89	
4				Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	2.19	
5				Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	3.71	
6				Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	2.88	
7				Nr.357/02.03.2021 BNP Sacaleanu Mariea	2.90	
8				Nr.1405/22.07.2022 BNP Sacaleanu Alexandru	3.86	
9				Nr.2608/21.12.2018 BNP Sacaleanu Mariea	3.71	
10				Nr.2605/21.12.2018 BNP Sacaleanu Mariea	2.88	
11				Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	2.90	
12				Nr.2357/15.11.2018 BNP Sacaleanu Alexandru	3.86	

13		Nr.1570/22.08.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	3.71	
14		Nr.783/09.05.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	2.88	
15		Nr.934/27.05.2022 BNP Sacaleanu Alexandru	2.90	
16		Nr.139/28.01.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	3.86	
17		Nr.1262/10.07.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	3.71	
18		Nr.2562/14.12.2018 BNP Sacaleanu Alexandru	2.88	
19		Nr.2292/06.11.2018 BNP Sacaleanu Alexandru	2.90	
20		Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	386	
21		Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	3.71	
22		Nr.2403/19.12.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	2.88	
23		Nr.1403/22.07.2022 BNP Sacaleanu Alexandru	2.90	
24		Nr.2237/31.10.2018 BNP Sacaleanu Mariea	3.86	
25		Nr.2219/26.10.2018 BNP Sacaleanu Alexandru	3.71	
26		Nr.1465/29.07.2022 BNP Sacaleanu Mariea	2.88	
27		Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	2.90	
28		Nr.1468/29.07.2022 BNP Sacaleanu Mariea	3.86	

29		Contract de inchiriere Proprietatea statului roman	1.99	
30		Nr.672/18.04.2022 BNP Sacaleanu Alexandru	2.84	
31		Nr.1592/19.05.2021 BNP Toncu Mihaela	2.82	
32		Nr.1253/09.07.2019 BNP Sacaleanu Alexandru	2.14	

Proprietarii si chirasii isi dau acordul prin semnarea prezentului acord pentru prelucrarea datelor personale in scopul administrarii si functionarii asociatiei de proprietari conform Regulamentului (GDPR) nr.2016/679 privind protectia persoanelor fizice si libera circulatie a acestor date.

Presedinte,

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – Prezentul statut reprezintă ansamblul dispozițiilor, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art. 2 – Dispozițiile prezentului statut se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018.

Art. 3 – Dispozițiile prezentului statut sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și nu derogă de la acestea.

CAPITOLUL II - DENUMIRE, SEDIUL, DURATA DE FUNCȚIONARE A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Art. 4 – Asociația de proprietari „SP1” cu sediul în Navodari, str. Pescarusului, nr.88, bloc A.N.L./SP1, Jud.Constana, denumită în continuare *asociația de proprietari*, se constituie ca asociație de sine statatoare, în condițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în vederea funcționării pe durată nedeterminată, pentru îndeplinirea atribuțiilor prevăzute de lege.

CAPITOLUL III – SCOPUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Art. 5 – Asociația de proprietari se constituie în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor legale ce le revin proprietarilor din condominiu asupra proprietății comune.

Art. 6 – Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor din condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, apolitică și fără scop patrimonial, înființată în condițiile legii, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

CAPITOLUL III – STRUCTURA VENITURILOR ȘI A CHELTUIELILOR ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Art. 7 – (1) Toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune, precum amplasarea mijloacelor de publicitate, amplasarea de antene, închirierea spațiilor comune și altele asemenea, inclusiv veniturile din dobânzi bancare, aparțin asociației de proprietari, alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor.

(2) Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport afișat la avizierul asociației și se evidențiază în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari, conform Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art. 8 – Fondurile asociației de proprietari sunt:

- a) fondul de reparații;
- b) fondul de rulment;
- c) fondul de penalități;
- d) fondul de reparații și fondul de rulment s-au aprobat în cadrul adunării generale a proprietarilor din data de _____ prin hotărârea Adunării Generale de constituire a asociației.

Art. 9 – (1) Proprietarii membri ai asociației de proprietari aprobă un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune, conform art. 71 din Legea nr. 196/2018.

(2) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparații se depun în contul bancar unic al asociației de proprietari, conform Legii nr. 196/2018.

(3) Pentru încasarea fondului de reparații, administratorul eliberează chitanță nominală separată.

Art. 10 – (1) Asociația de proprietari este obligată să stabilească cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment, conform art. 72 din Legea nr. 196/2018.

(2) Fondul de rulment se depune în contul bancar unic al asociației de proprietari, conform Legii nr. 196/2018.

(3) Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul eliberează chitanță nominală separată.

(4) Fondul de rulment încasat se restituie la transmiterea dreptului de proprietate, dacă prin actele translativ de proprietate nu se stipulează altfel.

Art. 11 – (1) În cadrul adunării generale, proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special, precum și modul de constituire al acestora. Constituirea fondurilor cu caracter special nu este obligatorie.

(2) Fondurile cu caracter special aprobate în cadrul adunării generale, cu respectarea prevederilor art. 48 din Legea nr. 196/2018, sunt prevăzute, împreună cu fondul de reparații, fondul de rulment și fondul de penalități, la art. 8 din prezentul statut.

(3) Toate fondurile speciale ale asociației de proprietari se depun în contul bancar unic al asociației de proprietari, conform Legii nr. 196/2018, au evidență separată și pentru fiecare fond se emite chitanță separată.

Art. 12 – (1) Cheltuielile asociației de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea proprietății comune, și cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

(2) Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, așa cum sunt prevăzute la art. 75 din Legea nr. 196/2018, sunt următoarele:

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

(3) Asociația de proprietari are obligația de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar, hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept.

(4) Nici un proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul I din clădirile fără mezanin.

Art. 13 – (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile 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 de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) În baza Hotărârii Adunării Generale din data _____, cuantumul penalităților de întârziere pentru sumele cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată, este de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării.

(4) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere, prevăzute la alin. (1), se includ în fondul de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza cu prioritate pentru plata penalităților impuse asociației de proprietari de către terți, precum și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune, reabilitarea termică sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere nu pot fi utilizate și în alte scopuri.

CAPITOLUL IV – MEMBRII ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI, PRECUM ȘI DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ACESTORA

Art. 14 – (1) Prin membru al asociației de proprietari se înțelege proprietarul locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu, semnat al acordului de asociere sau a unei cereri depuse la asociație, în condițiile Legii nr. 196/2018.

(2) Prin proprietar se înțelege persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu.

(3) În cazul unităților de proprietate imobiliară cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate dintre aceștia sunt reglementate potrivit dreptului comun. Indiferent de numărul proprietarilor unei unități de proprietate imobiliară, aceștia au dreptul la un singur vot pentru unitatea de proprietate imobiliară în cadrul adunării generale a asociației de proprietari.

(4) Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu, încetează statutul de membru al respectivei asociații de proprietari.

Art. 15 – Toți proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, potrivit Legii nr. 196/2018. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

Art. 16 – (1) Proprietarii din condominiu au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia. Proprietarii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare al acestora.

(2) Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

Art. 17 – (1) Proprietarii din condominii au obligația, conform prevederilor art. 30 din Legea nr. 196/2018, să notifice președintelui orice schimbare intervenită, respectiv schimbări în în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței.

(2) În condițiile Legii nr. 196/2018 și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Nici un proprietar, chiriaș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului.

(3) În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz,

apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu.

(4) Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.

(5) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locator, de obligațiile sale față de asociația de proprietari sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în Legea nr. 196/2018.

Art. 18 – (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalațiilor și dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervențiilor.

(2) În cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului fațadei se face numai în mod unitar pe întreg condominiu, indiferent de numărul asociațiilor de proprietari constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (2) din Legea nr. 196/2018.

(3) Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari solicită, în scris, autorității administrației publice locale toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite conform legislației în vigoare, cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (3) din Legea nr. 196/2018.

(4) În cazul condominiilor cu mai multe tronsoane sau scări legate structural, lucrările de consolidare sau modernizare, reabilitare termică și structural-arhitecturală se vor realiza în mod unitar pentru întregul ansamblu, cu respectarea întocmai a caracterului arhitectural al condominiului și al caracterului ambiental al ansamblului/zonă de amplasament în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, regimul monumentelor istorice și al zonelor protejate, după caz.

(5) Proprietarii construcțiilor, persoane fizice sau juridice, și asociațiile de proprietari, precum și persoanele juridice care au în administrare construcții încadrate în clasele de risc seismic și/sau afectate de seisme, sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor.

CAPITOLUL V – STRUCTURA ORGANIZATORICĂ ȘI MODUL DE FUNCȚIONARE

Art. 19 – Organele asociației de proprietari sunt:

- a) adunarea generală;
- b) comitetul executiv;
- c) președintele;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Art. 20 – Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

Art. 21 – (1) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(2) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

- a) președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv;
- b) cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(3) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se au în vedere următoarele:

- a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;
- b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;
- c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari;
- d) proprietarul, membru al asociației, 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;
- e) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează. O copie a împuternicirii se atașează procesului-verbal al ședinței;
- f) președintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;
- g) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv;
- h) administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

(4) Acordul de voință al asociației de proprietari se realizează în adunarea generală a asociației de proprietari. În cazurile excepționale, atunci când sunt necesare adoptarea unor hotărâri în regim de urgență sau atunci când după convocarea adunării generale a asociației de proprietari, conform art. 48 din Legea nr. 196/2018, nu a întrunit numărul membrilor prezenți pentru adoptarea hotărârilor, conform prevederilor legale, acordul de voință al asociației de proprietari se poate realiza și în baza declarațiilor scrise și semnate ale fiecărui proprietar.

(5) Declarațiile menționate la alin. (4) sunt redactate astfel încât să reiasă în mod clar și fără echivoc acordul sau dezacordul proprietarului din condominiu față de propunerea de hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari.

Art. 22 – Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, ceilalți membri ai comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori;
- b) adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului;
- c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- d) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;
- e) adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului;
- f) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor, adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea instalațiilor și dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei în vederea creșterii calității ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;
- g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii și indemnizații;

h) adoptă hotărâri asupra cuantumului indemnizațiilor precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, dar și asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

i) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;

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

k) mandatează președintele și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bune funcționări a condominiului;

l) poate stabili plafoanele minime de la care achiziționarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare;

m) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membrii ai asociației;

n) adunarea generală poate desfășura sedinte ale proprietarilor și prin voturi on line, prin conferința video sau prin corespondența electronică, iar proprietarii își pot exercita dreptul de vot și prin corespondența scrisă, transmisă la sediul asociației, sau prin intermediul poștei electronice. Votul astfel exprimat este valabil dacă corespondența este primită și există la secretariatul sedinței la data și ora fixate pentru desfășurare.

Art. 23 – (1) Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari¹².

(2) Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât, numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci.

Art. 24 – (1) Comitetul executiv are următoarele atribuții:

a) convoacă adunarea generală a asociației de proprietari cel puțin o dată pe an și ori de câte ori este necesar;

b) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului, a acordului de asociere și a regulamentului condominiului;

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

d) propune spre adoptare adunării generale proiectul de regulament al condominiului, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 196/2018;

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

f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale în vigoare;

g) ia măsuri pentru recalcularea cotelor-părți indivize rezultate în urma modificării suprafețelor utile ale locuințelor sau spațiilor cu altă destinație din condominiu;

h) întocmește și propune adunării generale planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

i) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare;

j) stabilește programul de încasări al asociației de proprietari;

k) își asumă obligații, în baza hotărârii adunării generale, în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, în ceea ce privește administrarea condominiului, luând toate măsurile legale necesare;

l) este consultat în legătură cu toate activitățile care implică asociația de proprietari;

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

n) gestionează situațiile excepționale și de criză;

o) urmărește recuperarea eventualelor creanțe ale asociației;

p) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obținute pentru consolidare, reabilitare termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a condominiului și alte lucrări;

q) propune sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației, în conformitate cu art. 77 din Legea nr. 196/2018 și a prevederilor legale în vigoare;

r) notifică instituțiilor publice abilitate, cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare;

s) ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar contabile a asociației de proprietari;

ș) propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

t) exercită alte atribuții legale, care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;

(2) Comitetul executiv avizează toate documentele asociației de proprietari, corespondența și registrele privind gestiunea administratorului.

(3) Ședințele comitetului executiv se țin cel puțin o dată pe lună, și se convoacă pe bază de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință.

(4) Ședințele comitetului executiv se pot ține și prin telefon, conferința video sau prin corespondența electronică, iar conținutul procesului verbal întocmit după o astfel de ședință trebuie să fie confirmat în scris de toți participanții din comitet.

Art. 25 – (1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voiața sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

(2) În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, comitetul executiv convoacă, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

Art. 26 – Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță;

b) semnează documentele asociației de proprietari;

c) supraveghează și urmărește corecta punere în aplicare a hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;

d) aduce la cunoștință proprietarilor prevederile statutului și regulamentului condominiului;

- e) răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;
- f) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;
- g) prezintă spre verificare la solicitarea organelor de abilitate, toate documentele asociației, oferind toate informațiile solicitate;
- h) poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul condominiului, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare;
- i) întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- j) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;
- k) asigură păstrarea documentelor privitoare la activitatea asociației de proprietari, conform legii;
- l) întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari;
- m) asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu 10 zile înainte de data stabilită pentru aceasta;
- n) afișează programul de încasări și datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv și ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului;
- o) afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;
- p) în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, președintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociației;
- q) informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informațiilor furnizate de autoritățile administrației publice locale;
- r) conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;
- s) afișează la avizier lista contractelor asociației de proprietari cu furnizorii de utilități publice, cu administratorul și cu personalul angajat sau contractual al asociației;
- t) afișează la avizier lista și datele de contact ale instituțiilor cu atribuții de inspecție și control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociației de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asociației.

Art. 27 – (1) Cenzorul/comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari să urmărească aplicarea prevederilor Legii nr. 196/2018 și ale prezentului statut de către organele de conducere ale asociației de proprietari și să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, nu mai mare de cinci.

Art. 28 – Cenzorul/comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) urmărește aplicarea prevederilor Legii nr. 196/2018 și ale prezentului statut de către organele de conducere ale asociației de proprietari;
- b) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- c) verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale, rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri;

e) execută controale înopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilității și a activității de casierie, și consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari;

f) participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora.

CAPITOLUL VI – ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR

Art. 29 – (1) Administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea, după caz, a proprietății comune aferente condominiului sunt în sarcina asociației de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activități reprezintă cheltuieli comune.

(2) În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie, conform art. 63 – 65 din Legea nr. 196/2018, contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare.

(3) Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală, și decizia se comunică tuturor proprietarilor.

Art. 30 – Administratorul are, în principal, următoarele atribuții:

a) administrează imobilul, propune și supraveghează lucrări având ca scop conservarea și întreținerea acestuia;

b) supraveghează atât lucrările care privesc administrarea, cât și personalul angajat;

c) în caz de urgență, cu acordul comitetului executiv, inițiază procedurile în vederea executării tuturor lucrărilor necesare protecției imobilului, cu respectarea legislației în vigoare;

d) prestează serviciile prevăzute în contractul de administrare cu responsabilitate și în mod profesional;

e) execută dispozițiile prevăzute în hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu Legea nr. 196/2018 și cu prezentului statut, cu regulamentul condominiului și conform contractului de administrare;

f) organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă și activitatea de casierie;

g) gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației, conform legislației în vigoare, hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;

h) propune, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;

i) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

j) asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

k) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;

l) gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;

m) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;

n) întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul, situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;

o) afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;

p) asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;

q) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu Legea nr. 196/2018:

Art. 31 – (1) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz.

(2) Administratorul are obligația de a ține evidențe contabile separate pentru fiecare condominiu în parte pe care îl are în administrare.

CAPITOLUL VI – REPARTIZAREA CHELTUIELILOR ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Art. 32 – (1) Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale se realizează conform art. 82 din Legea nr. 196/2018.

(2) Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale se realizează conform art. 83 din Legea nr. 196/2018.

(3) Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate se realizează conform art. 84 – 86 din Legea nr. 196/2018.

(4) Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari se realizează conform art. 87 – 89 din Legea nr. 196/2018.

(5) Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici se realizează conform art. 90 din Legea nr. 196/2018.

(6) Repartizarea cheltuielilor de altă natură se realizează conform art. 91 – 93 din Legea nr. 196/2018.

Art. 33 – Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii se realizează conform art. 94 – 101 din Legea nr. 196/2018.

CAPITOLUL VII – DIZOLVAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Art. 34 – În cazul în care numărul proprietarilor din condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstrăinare, proprietarul sau proprietarii cer judecătorecii, în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul, încetarea personalității juridice.

Art. 35 – În cazul distrugerii în întregime sau parțială a condominiului, se aplică prevederile art. 657 din Codul civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VIII - SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, RELAȚIILE CONTRACTUALE, PENALIZĂRILE, CAZURILE DE URGENȚĂ ÎN CARE SE PERMITE, ÎN CONDIȚIILE LEGII, ACCESUL ÎN PROPRIETATEA INDIVIDUALĂ A PREȘEDINTELUI SAU A UNUI MEMBRU AL COMITETULUI EXECUTIV

Art. 36 – (1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-

un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

(2) Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui este contrară prevederilor Legii nr. 196/2018 sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, compartimentele prevăzute la art. 10 din Legea nr. 196/2018 sau, după caz, pot solicita instanțelor judecătorești anularea în tot sau în parte a hotărârii/deciziei și/sau repararea pagubei cauzate.

(3) Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator, se poate adresa în scris compartimentelor prevăzute la art. 10 din Legea nr. 196/2018 sau, după caz, instanțelor judecătorești.

Art. 37 – (1) Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, prezentului statut sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor, aceștia sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său pot ataca în justiție respectiva hotărâre.

(2) Acționarea în justiție în conformitate cu prevederile alin. (1) nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Art. 38 – Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore.

Art. 39 – În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile art. 38, devin aplicabile prevederile art. 31 alin. (2) din Legea nr. 196/2018.

Art. 40 – Asociația de proprietari, prin președinte, are dreptul de a acționa în instanță, conform prevederilor art. 78 din Legea nr. 196/2018, proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.

Art. 41 – În imobilele de tip condominiu, facturarea serviciilor de utilități publice se face de către furnizor, cu respectarea prevederilor art. 94 – 101 din Legea nr. 196/2018, într-unul din următoarele două moduri:

a) facturarea în comun la nivel de asociație de proprietari, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru întreg imobilul care se repartizează tuturor proprietarilor din condominiu, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite prin Legea nr. 196/2018 și/sau prin legislația specifică serviciului de utilitate publică respectiv;

b) facturarea individuală la nivel de proprietar, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu.

Art. 42 – Facturarea individuală la nivel de proprietar în cadrul condominiului se face în baza:

a) convențiilor de facturare individuală, anexe la contractul de furnizare/ prestare încheiat cu asociația de proprietari sau

b) contractului individual de furnizare/ prestare a serviciilor încheiat cu fiecare proprietar.

Art. 43 – (1) Furnizorul serviciilor de utilități publice are dreptul de a acționa în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convențiilor individuale, după caz, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin 7 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță.

(2) Sentința dată în favoarea furnizorului serviciilor de utilități publice, pentru sumele datorate, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisă de Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL VIII – ASIGURAREA, DUPĂ CAZ, A UNUI SPAȚIU DE ADMINISTRARE SPECIAL AMENAJAT, UNDE SE VA PUTEA DESFĂȘURA SERVICIUL DE ADMINISTRARE ȘI ÎN CARE POT FI PĂSTRATE ÎN SIGURANȚĂ DOCUMENTELE ASOCIAȚIEI.

Art. 44 – Spațiul de administrare special amenajat în incinta condominiului în care se desfășoară serviciul de administrare: _____.

Notă: Se completează cu informațiile privind identificarea și delimitarea spațiului de administrare special amenajat în incinta condominiului în care se desfășoară serviciul de administrare.

Art. 45 – Spațiul special amenajat în incinta condominiului în care se desfășoară activitatea de casierie: _____.

Art. 46 – Spațiul special amenajat în incinta condominiului în care se păstrează în siguranță documentele asociației: _____.

CAPITOLUL VIII – DISPOZIȚII FINALE

Art. 47 – Proprietarii comunică datele lor de contact (număr telefon și adresă email) președintelui asociației de proprietari și administratorului, în vederea eficientizării comunicării între organele asociației de proprietari și proprietarii din condominiu, precum și pentru notificarea acestora cu celeritate în cazurile de urgență.

Art. 48 – Hotărârile adunărilor generale se iau în cadrul adunării generale convocată sau reconvocată, după caz, în condițiile Legii nr. 196/2018.

Art. 49 – (1) Pentru modificarea sau completarea prezentului statut ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu.

(2) Modificările și/sau completările aduse prezentului statut trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari într-o ședință convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor prezentului statut și ale Legii nr. 196/2018.

(3) Orice modificare sau completare a prezentului statut sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

În acest sens, atât acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul și care a emis încheierea judecătorească de înființare.

(4) Modificările și/sau completările aduse prezentului statut sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

Președinte,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier, **DUM**

-AURELIAN



Tabel - acord pentru stabilire spatiu de functionare al sediului asociatiei

Nr. Crt.	Proprietar Nume prenume	Adresa	
		Str.Pescarusului, nr.88, bl.SP1/ap.	Semnătura
1		Ap.1	
2		Ap.2	
3		Ap.3	
4		Ap.4	
5		Ap.5	
6		Ap.6	
7		Ap.7	
8		Ap.8	
9		Ap.9	
10		Ap.10	
11		Ap.11	
12		Ap.12	
13		Ap.13	

14		Ap.14	
15		Ap.15	
16		Ap.16	
17		Ap.17	
18		Ap.18	
19		Ap.19	
20		Ap.20	
21		Ap.21	
22		Ap.22	
23		Ap.23	
24		Ap.24	
25		Ap.25	
26		Ap.26	
27		Ap.27	
28		Ap.28	
29		Ap.29	

30	
31	
32	

	Ap.30	
	Ap.31	
	Ap.32	