



# MONITORUL OFICIAL

## AL

# ROMÂNIEI

Anul IX — Nr. 338 bis

PARTEA I  
LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE

Marti, 2 decembrie 1997

### SUMAR

<u>Nr.</u>	<u>Pagina</u>
	ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE
139/N. — Ordin al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea Precizărilor privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.....	1-16

## ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE  
ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

### ORDIN

#### pentru aprobarea Precizărilor privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Pentru a veni în întâmpinarea tuturor celor implicați în procesul de constituire și funcționare a asociațiilor de proprietari care se vor constitui ca urmare a aplicării Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare;

în baza Hotărârii Guvernului nr. 507/1997 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 456/1994 privind organizarea și funcționarea Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrul lucrărilor publice și amenajării teritoriului emite următorul ordin:

1. Se aprobă Precizările privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

2. Asociațiile de locatari vor lua măsuri pentru punerea în aplicare a precizărilor și pentru transformarea asociațiilor

respective sau a unei părți dintre acestea în asociații de proprietari.

3. Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, prin grija Direcției lucrări publice și locuințe, și intră în vigoare la data publicării lui.

Ministrul lucrărilor publice și amenajării teritoriului,  
**Nicolae Noica**

București, 11 noiembrie 1997.



## P R E C I Z Ă R I

### privind constituirea, înregistrarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

#### Avantajele asociațiilor de proprietari

*Asociația de proprietari* reprezintă forma de asociere a proprietarilor unui condominiu.

Prin *condominiu*, în sensul definit de Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, se înțelege, de regulă, o clădire sau un bloc de locuințe din care unele părți pot avea altă destinație decât aceea de locuință, alte părți reprezintă apartamentele, iar restul constituie proprietatea comună indiviză, aferentă în cotă-parte fiecăreia dintre proprietățile enumerate și de care nu poate fi separată.

Nu se exclude însă posibilitatea creării unei asociații de proprietari în clădirile în care toate proprietățile individuale sau în marea lor majoritate sunt spații cu altă destinație decât aceea de locuință (spre exemplu, clădiri de birouri).

În contextul celor de mai sus, în marea majoritate a cazurilor, asociația de proprietari se constituie pe o clădire, dar sunt și cazuri în care:

- asociația de proprietari se poate constitui pe o scară sau pe un tronson de clădire la care în proprietatea comună, așa cum este ea definită mai sus, nu sunt cuprinse cote-părți de proprietate aferente proprietăților individuale din celelalte scări sau tronsoane ale clădirii (terasă, elemente de structură, instalații, echipamente, folosința terenului aferent construcției, curți, grădini etc.);

- conform situațiilor exceptate de lege, asociația de proprietari se poate constitui pe mai multe clădiri învecinate, legate de un interes comun (centrală termică de bloc, grădini, anexe gospodărești etc.) și numai dacă în fiecare dintre aceste clădiri sunt mai mult de doi proprietari și mai puțin de 20.

Această asociere are ca scop administrarea clădirii în mod eficient și controlat de către membrii asociației de proprietari.

Asociația de proprietari se înființează pe baza unui acord de asociere și a unui statut la care consimt proprietarii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din clădire. Asociația de proprietari devine persoană juridică cu caracter non-profit, prin sentință judecătorească.

Asociația de proprietari este *persoană juridică nonprofit*, având în vedere că banii din fondul de dezvoltare, cei proveniți din dobânzile de la societățile bancare sau din alte surse nu se împart membrilor asociației, ci se folosesc numai pentru îmbunătățirea sau pentru repararea proprietății comune, în funcție de hotărârile adunării generale a proprietarilor.

Avantajele care decurg din înființarea unei asociații de proprietari sunt următoarele:

#### 1. *Asociația de proprietari acționează ca persoană juridică, cu toate drepturile și responsabilitățile ce decurg din această calitate*

Asociația de proprietari încheie direct contractele cu furnizorii de servicii publice: apă potabilă, agent termic și apă caldă, gaze, energie electrică, salubritate (agenții economici prestatori de servicii).

Asociația de proprietari poate încheia contracte cu prestatori particulari de servicii (instalatori, electricieni, grădinari, zidari, mecanici, lucrători pentru servicii de dezinsecție, deratizare, igienizare) prin intermediul agenților economici la care aceștia lucrează sau prin contract individual de prestări de servicii.

La contractarea serviciilor cu furnizorii, asociația de proprietari este parte contractantă, cu obligații și drepturi, și poate impune clauze contractuale care să o avantajeze.

Asociația de proprietari poate acționa în justiție pe proprietarii rău-platnici sau pe cei care au încălcat drepturile celorlalți proprietari, prevăzute în regulamentele asociației de proprietari.

În funcție de hotărârile adunării generale a proprietarilor, asociația de proprietari poate stabili încasarea unor penalități, aplicate proprietarilor care nu-și respectă obligațiile de plată a cotei de cheltuieli de întreținere și/sau a cotelor de contribuție pentru repararea sau îmbunătățirea bunurilor din proprietate.

#### 2. *Proprietarii decid prioritatea executării lucrărilor care le afectează clădirea, cine și în ce condiții le realizează:*

Asociația de proprietari deține documentele tehnice ale imobilului (cartea tehnică, expertizele tehnice etc.), iar adunarea generală a proprietarilor are următoarele atribuții:

- aprobă planul anual de reparații și lucrări de întreținere;
- programează reparațiile capitale (în funcție de situația financiară de la început de an și de urgența reparațiilor);
- stabilește planul lucrărilor de investiții și îmbunătățiri ale clădirii (amenajarea boxelor în subsoluri, asanarea subsolurilor, deratizarea, zugrăvitul scărilor, amenajarea uscătorilor, repararea terasei sau a acoperișului etc.);
- hotărăște contractarea lucrărilor cu personal de specialitate, după analiza ofertelor;
- efectuează controlul îndeplinirii clauzelor contractuale privind

#### 3. *Membrii asociației de proprietari dețin controlul asupra situației financiare a acesteia, având în vedere că:*

- hotărăsc prin vot prioritățile asociației de proprietari;
- pot veni cu propuneri și inițiative pentru îmbunătățirea proprietății;
- decid prin vot bugetul asociației de proprietari;
- pot controla în orice moment situația financiară;
- pot propune investiții sau cheltuieli benefice pentru asociația de proprietari;
- primesc un raport financiar trimestrial;
- cunosc regulile de plată și își pot programa plata întreținerii.

Aceste avantaje pledează pentru administrarea proprietăților imobiliare care au cotă-parte în proprietate indiviză prin asociații de proprietari, având în vedere că:

- proprietarii trebuie să-și exercite drepturile și să-și asume responsabilitățile cu privire la proprietatea pe care o dețin în comun;
- proprietarii trebuie să trăiască în condiții civilizate, în curățenie și în confort, dacă se implică în întreținerea și în menținerea calității proprietății pe care o dețin;
- proprietarii doresc să aibă apă și căldură, atât timp cât își achită regulat cotele de întreținere;
- fiecare proprietar dintr-un imobil este răspunzător pentru modul în care este întreținută clădirea și împrejurimile acesteia;
- fiecare proprietar are dreptul și trebuie să fie informat asupra modului în care se folosesc banii asociației de proprietari la care are cotă-parte de contribuție;
- prestatorii de servicii (termoficare, apă, agenții economici de salubritate, gaz, energie electrică etc.) preferă să aibă contracte cu persoane juridice care sunt răspunzătoare în fața legii pentru acțiunile lor;
- asociația de proprietari, fiind constituită, de principiu pe o clădire, nu preia și datorile unor proprietari rău-platnici, decât în alte clădiri, cu care nu are nici o legătură, și, nu în ultimul rând, pentru că este mai ușor de administrat o unitate mică, o singură

## Etapele constituirii unei asociații de proprietari

### 1. Întrunirea proprietarilor pentru stabilirea acțiunilor necesare constituirii asociației de proprietari

Premergător datei de organizare și de desfășurare a unei adunări generale de constituire a asociației de proprietari se va organiza o întrunire a tuturor proprietarilor, în care se va discuta și se va vota înființarea asociației de proprietari.

Întrunirea proprietarilor se poate realiza astfel:

a) pentru proprietarii din clădirile în care nu există asociații de locatari, prin constituirea unui grup de inițiativă, care să convoace pe toți proprietarii din clădire, persoane fizice sau juridice. Uzual, acest grup se poate constitui și prin participarea celor care, în numele proprietarilor, au participat la recepția părților comune ale clădirii.

b) pentru asociațiile de locatari, comitetul executiv al acestora poate convoca o adunare generală extraordinară în care să se hotărăscă asupra transformării asociației respective sau a unei părți din aceasta în asociație de proprietari.

În cadrul primei întruniri a proprietarilor este necesar să se stabilească:

- cine întocmește statutul. În cazul în care se hotărăște să se apeleze la persoane fizice sau juridice de specialitate, se stabilește și se aprobă reprezentantul proprietarilor care va urmări achiziționarea acestor servicii, costurile etc.;

- cine întocmește acordul de asociere în formă scrisă;

- modalitatea de înregistrare a proprietății asupra imobilului (individual sau prin procură dată unui reprezentant, necesitatea unor notificări care se vor adresa proprietarilor de apartamente sau ai unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință din clădire, persoane fizice sau juridice, care nu sunt prezenți la întrunirea respectivă, pentru înscrierea proprietății etc.);

- pentru acoperirea cheltuielilor ocazionate de înființarea asociației de proprietari, până la înregistrarea sa ca persoană juridică (întocmirea și redactarea statutului și a acordului de asociere, legalizarea documentelor asociației, efectuarea corespondenței), este necesar ca toți proprietarii să contribuie cu o sumă de bani acoperitoare (stabilită prin aprecierea cheltuielilor necesare), sumă care va constitui patrimoniul asociației de proprietari și care va fi precizat ca atare în cadrul statutului. Această sumă se poate dimensiona și pentru acoperirea cheltuielilor ocazionate de înregistrarea asociației de proprietari la judecătoria, înregistrarea la administrația financiară, deschiderea contului în bancă (provizoriu și definitiv, încheierea contractelor cu furnizorii de utilități, preluarea patrimoniului de la asociația de locatari din care a făcut parte, comandarea ștampilei, organizarea și desfășurarea adunărilor organizatorice etc.). Până la deschiderea unui cont în bancă, în numele asociației de proprietari ca persoană juridică, sumele precizate mai sus se pot acumula într-un depozit (cont) într-o societate bancară, deschis de reprezentantul proprietarilor, membrii fondatori, în numele asociației în curs de înființare. Toate plățile ce se vor efectua din acest cont se vor justifica pe bază de documente de plată, cheltuielile repartizându-se în funcție de cota-parte indiviză de proprietate. După înregistrarea asociației de proprietari ca persoană juridică și deschiderea contului propriu, sumele din contul inițial se vor transfera în contul asociației de proprietari, preluându-se în contabilitatea acesteia, împreună cu documentele de justificare a cheltuielilor efectuate.

### 2. Înscrierea proprietății în registrele de carte funciară sau, acolo unde acestea nu sunt constituite, în registrele de transcripțiuni imobiliare, la birourile de publicitate imobiliară ale judecătorilor

În toate cazurile, în vederea înscrierii asociației de proprietari, se va solicita eliberarea unui extras de carte funciară sau a numărului și datei de transcriere, prin care să se ateste înscrierea, respectiv transcrierea proprietății. Procedurile de urmat pentru înscrierea, respectiv transcrierea proprietății, sunt precizate în anexa nr. 1.

Pentru clădirile de locuit la care sunt efectuate aceste înscrieri sau transcrieri de proprietate nu se vor face altele noi.

### 3. Organizarea și desfășurarea adunării generale de constituire a asociației de proprietari

Adunarea generală de constituire va fi convocată de grupul de inițiativă sau, după caz, de comitetul executiv al asociației de

În cadrul adunării generale se vor lua decizii cu privire la:

- hotărârea de a se constitui în asociație de proprietari;
- stabilirea numelui și sediului asociației de proprietari;
- semnarea acordului de asociere, prevăzut în anexa nr. 2, și adoptarea statutului asociației de proprietari, prevăzut în anexa nr. 3;
- alegerea comitetului executiv, a prezidiului și a comisiei de cenzori;
- elaborarea procesului-verbal de constituire a asociației de proprietari.

În vederea înregistrării asociației de proprietari la judecătoria, pentru dobândirea personalității juridice, în prealabil, fiecare proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință trebuie să-și transcrie actele care constituie titlu de proprietate sau, acolo unde există carte funciară, să fie înscrisă întreaga proprietate asupra clădirii.

În situația în care nu se poate realiza această condiție prevăzută în art. 4 din anexa nr. 2 la Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, și în pct. 48 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997, se poate adopta următoarea soluție:

- adunarea de constituire a asociației de proprietari poate adopta decizia de înregistrare ca persoană juridică cu votul majorității proprietarilor prezenți;

- dacă proprietarii, care au fost prezenți la adunarea generală constitutivă, și-au transcris actele de proprietate solicitate de lege sau, după caz, întreaga proprietate asupra clădirii a fost înscrisă în cartea funciară, se apreciază că aceștia au calitatea necesară de a cere înregistrarea ca persoană juridică a asociației de proprietari la judecătoria.

În acest scop, în procesul-verbal al adunării generale constitutive se va menționa expres că proprietarii prezenți au hotărât înregistrarea la judecătoria ca asociație de proprietari și, totodată, se va nominaliza persoana împuternicită de ei să ceară înregistrarea la judecătoria. Având în vedere că acest mod de rezolvare a înregistrării asociațiilor de proprietari s-a transmis judecătorilor numai cu titlu informativ, este necesar ca proprietarii sau reprezentantul acestora să se documenteze la judecătoriile de care aparțin, pentru obținerea procedurii de aplicare a acestora.

### 4. Legalizarea statutului și a acordului de asociere și depunerea actelor de înregistrare a asociației de proprietari la judecătoria, în vederea obținerii sentinței judecătorești de înființare

Legalizarea se face la orice birou notarial.

Aceste documente se vor legaliza într-un număr de copii necesar înregistrării asociației de proprietari la judecătoria.

De regulă, aceste acte sunt solicitate de judecătorii într-un exemplar original și o copie legalizată, numărul acestora fiind stabilit de către judecătorii.

Judecătoria va putea dispune înregistrarea asociației de proprietari ca persoană juridică, la cererea persoanei împuternicite prin procesul-verbal al adunării constitutive. La această cerere se vor atașa:

- un exemplar al procesului-verbal sus-menționat, semnat de proprietarii care au participat la adunarea constitutivă;
- acordul de asociere, întocmit în condițiile art. 8 din anexa nr. 2 la Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare;
- statutul asociației, aprobat prin procesul-verbal al adunării generale constitutive;
- dovada patrimoniului asociației de proprietari (cu extras de cont).

Toate aceste acte este necesar să fie întocmite în cel puțin două exemplare originale, dintre care unul se va depune la judecătoria;

- dovada/dovezile de transcriere a actelor de proprietate, cel puțin de către proprietarii care au fost prezenți și au consimțit la înregistrarea asociației de proprietari ca persoană juridică (sau un certificat eliberat de grupul de la Registrul de transcripțiuni imobiliare, care atestă numai faptul că actele de proprietate au fost transcrise).

În cazul clădirilor din localitățile supuse regimului de carte funciară, prevăzută de Decretul nr. 115/1938, întrucât se poate înscrie întreaga clădire într-o carte funciară colectivă, chiar dacă nu toți proprietarii au cerut înscrierea proprietății individuale potrivit prevederilor art. 59 din această lege, nu se creează dificultăți la înregistrarea asociațiilor de proprietari la judecătoria, proprietatea

Cu privire la cererea asociației de proprietari, instanța de judecată se va pronunța printr-o sentință care se va înscrie în Registrul special privind persoanele juridice, după ce sentința rămâne definitivă.

Înregistrarea asociațiilor de proprietari la judecătoria este supusă taxei judiciare de timbru de 50.000 lei, potrivit art. 4 lit. b) din Legea nr. 146/1997, și unui timbru judiciar de 3.000 lei, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 32/1995, cu modificările ulterioare.

#### 5. Comandarea ștampilelor

Stampila se poate comanda la orice agent economic de profil de către persoana delegată de asociația de proprietari, în prima adunare generală de organizare.

Pentru a afla condițiile de eliberare a ștampilei, documentele necesare și costul confecționării acesteia, asociația de proprietari se poate adresa unităților de profil.

#### 6. Deschiderea contului la o societate bancară

Asociația de proprietari își poate alege societatea bancară la care dorește să-și deschidă cont. Aceasta poate fi C.E.C. sau orice societate bancară cu capital de stat sau privat din România.

Pentru deschiderea contului la societatea bancară sunt necesare, de regulă, următoarele acte:

- copie legalizată de pe statutul asociației de proprietari;
- copie legalizată de pe acordul de asociere;
- copie legalizată de pe sentința judecătorească de constituire a asociației de proprietari;
- formular pentru specimen de semnătură, care se completează la societatea bancară și suma pe care asociația de proprietari dorește să o depună, reprezentând capitalul social.

Deschiderea contului la societatea bancară se face de către președintele asociației de proprietari împreună cu contabilul acesteia.

#### 7. Înregistrarea la administrația financiară

Pentru ca asociația de proprietari să fie luată în evidența administrației financiare trebuie să obțină un număr de cod fiscal. Asociația de proprietari nu plătește T.V.A.

Pentru obținerea numărului de cod fiscal sunt necesare, de regulă, următoarele acte:

- formularul de înregistrare la administrația financiară, completat la mașina de scris, semnat și ștampilat;
- copie de pe statutul asociației de proprietari;
- copie de pe acordul de asociere;
- copie de pe sentința judecătorească de constituire a asociației de proprietari.

Înregistrarea la administrația financiară se face de către persoana desemnată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

#### 8. Încheierea contractelor cu furnizorii de utilități edilitar-gospodărești (apă-canal, termoficare, gaz, electricitate, salubritate etc.)

La încheierea contractelor sunt necesare următoarele documente:

- copie de pe sentința judecătorească de constituire a asociației de proprietari;

- copie de pe documentul de confirmare a codului fiscal și numărul contului din societatea bancară;
  - contractul-tip al agentului economic prestator de servicii;
  - scrisoare de garanție bancară pentru o sumă acoperitoare a costurilor pe o perioadă de o lună de vârf pentru serviciul furnizat.
- Contractul-tip al agentului economic furnizor se poate completa cu obiecții la contract, acceptate de ambele părți.

#### 9. Prelucarea patrimoniului de către asociația de proprietari de la asociația de locatari

Este necesar ca asociația de proprietari să preia de la asociația de locatari următoarele valori și documente justificative, care se consemnează într-un proces-verbal de predare-primire a patrimoniului (aferent condominiului/clădirii pentru care aceasta s-a constituit):

- soldul în casă;
- soldul contului disponibil în societatea bancară sau la C.E.C.;
- situația sumelor neachitate la data constituirii asociației de proprietari de către membrii săi, care au făcut parte din asociația de locatari, contribuțiile restante la fondurile speciale, în cazul în care din respectivele fonduri s-au efectuat plăți de către asociația de locatari (sau dacă aceste plăți sunt în curs de efectuare pentru prestații sau lucrări contractate);
- situația debitorilor, alții decât membrii asociației de locatari;
- evidența fondului de rulment și a garanțiilor pentru furnizarea de utilități;
- soldul fondului de reparații;
- soldul altor fonduri legal constituite;
- creditorii;
- mijloacele materiale și mijloacele fixe.

Etapele preluării patrimoniului asociației de proprietari de la asociația de locatari pot fi următoarele:

A. Încheierea unui protocol între asociația de proprietari și asociația de locatari din care aceasta a făcut parte, după modelul prezentat în anexa nr. 4.

B. Verificarea corectitudinii documentelor de către comisiile de cenzori ale celor două asociații (asociația de locatari, respectiv de proprietari). Cele două comisii de cenzori pot lucra în comun.

C. Plata sumelor restante ale membrilor asociației de proprietari către asociația de locatari. Această plată se poate face din suma pe care asociația de proprietari trebuie să o primească de la asociația de locatari, reprezentând cuantumul total al fondului de rulment colectat de la membrii noii asociații de proprietari.

D. Încheierea unui angajament de plată pentru decontările ulterioare între asociația de locatari și asociația de proprietari. Se va folosi formularul prezentat în anexa D la protocol.

E. Prelucarea mijloacelor fixe, dacă este cazul. Se va folosi formularul prezentat în anexa A la protocol.

În cazul în care președintele asociației de proprietari este și președintele asociației de locatari, pentru asociația de locatari vor semna documentele toți membrii comitetului executiv al acesteia.

*ANEXA Nr. 1  
la precizări*

### ÎNSCRIEREA PROPRIETĂȚII la birourile de publicitate imobiliară ale judecătoriilor

În vederea constituirii asociațiilor de proprietari din clădirile cu mai multe locuințe, potrivit Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, Regulamentului-cadru al asociațiilor de proprietari, cuprins în anexa nr. 2 la Legea locuinței nr. 114/1996, precum și Normelor metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997, dreptul de proprietate al fiecărui proprietar trebuie înscris în prealabil în cartea funciară, iar până la înființarea cărții funciare, în registrele de publicitate imobiliară în vigoare.

În prezent, până la finalizarea lucrărilor de cadastru și de carte funciară, potrivit Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, sunt aplicabile în cea mai mare parte a teritoriului țării dispozițiile Codului civil și ale Codului de procedură civilă cu privire la transcrierea actelor de dobândire a dreptului de proprietate imobiliară, iar în Transilvania, Banat și Bucovina sunt aplicabile dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1933, referitoare la cartea funciară.

La cererea de transcriere în registrele de publicitate imobiliară sau, după caz, de înscriere în cartea funciară a titlului de proprietate, birourile de publicitate imobiliară și birourile de publicitate

altă destinație decât aceea de locuință din clădire — cu specificarea adresei și a poziției apartamentului, respectiv a spațiului — se atașează, în original sau în copie legalizată:

1. înscrisul care atestă dreptul de proprietate sau de concesiune ori, după caz, de folosință asupra terenului;
2. contractul de construire sau, după caz, de vânzare-cumpărare a apartamentelor care fac parte din clădire;
3. după caz, procesul-verbal de predare-primire a apartamentului;
4. planșele sau schițele de identificare, prin localizare și suprafață, a fiecărui spațiu sau apartament din alcătuirea clădirii, întocmite și certificate de către fiecare proprietar.

La judecătoriile care țin registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, fiecare proprietar din clădirile cu mai multe locuințe trebuie să ceară, în mod individual, transcrierea dreptului său de proprietate asupra apartamentului și/sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, cât și asupra cotei-părți indivize din părțile comune ale clădirii și ale terenului, în baza documentelor justificative.

înregistrează cu un singur număr de înregistrare, pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință.

Documentația se depune în două exemplare originale, împreună cu cererea. Al doilea exemplar, dacă nu este original, se depune în copie legalizată. Unul dintre exemplare — originalul — se eliberează de către grefier proprietarului, cu atestarea numărului și a datei de înregistrare a operațiunii de transcriere. Transcrierea mai multor proprietăți se poate cere și în baza unei procuri, dată printr-un înscris, sub semnătură privată, de către proprietarii din aceeași clădire, unuia dintre ei, și care va fi semnată de proprietarii interesați ori de reprezentanții lor legali. Procura pentru înregistrarea proprietăților imobiliare se poate da și unei terțe persoane fizice sau juridice, în care caz va fi întocmită în formă autentică; se va da câte un număr de înregistrare, separat, pentru transcrierea actelor de proprietate asupra fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință.

În regim de carte funciară se procedează în conformitate cu art. 59 din Decretul-lege nr. 115/1938: în urma depunerii cererii, cu anexarea documentației sus-menționate, se va deschide o carte funciară colectivă pentru întreaga clădire formată din mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință și câte o carte funciară individuală pentru fiecare apartament sau spațiu.

Potrivit art. 111 și 112 din Decretul-lege nr. 115/1938, cererea de înscriere în cartea funciară colectivă a dreptului de proprietate asupra clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință se poate introduce de către proprietarii acestora, eventual prin procura dată în condițiile arătate la transcriere. De asemenea, înscrierea se poate cere și de către titularul anterior al dreptului de proprietate din cartea funciară de la care se transmite acest drept (persoană fizică sau juridică — direct sau prin procură autentică) ori, după caz, de către consiliul local.

Înscrierea în cartea funciară individuală a fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, precum și asupra cotei-părți indivize din clădire și din teren se face la cererea titularului dreptului de proprietate.

Se apreciază că înscrierea clădirii cu mai multe apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință într-o foaie colectivă este o dovadă suficientă pentru a considera operațiunea de publicitate efectuată în vederea constituirii asociației de proprietari. Prin înscrierea în cartea funciară colectivă se vor înlătura piedicile ce ar rezulta din faptul că nu toți proprietarii și-au înscris dreptul lor, mai ales că o asemenea înscriere se face în măsura în care proprietarul își manifestă opțiunea în acest sens.

Se va proceda în același mod la transcrierea și, după caz, la înscrierea dreptului de proprietate asupra apartamentelor și/sau spațiilor din clădire cu altă destinație decât aceea de locuință, dacă aceste operațiuni de publicitate nu au fost efectuate până în prezent.

Până la o nouă reglementare legală, transcrierea titlurilor de proprietate sau, după caz, intabularea drepturilor de proprietate ale membrilor asociațiilor de proprietari este supusă taxei judiciare de timbru de 650 lei, potrivit prevederilor cap. XI din Ordonanța Guvernului nr. 10/1993, și unui timbru judiciar de 1.500 lei, în baza Ordonanței Guvernului nr. 32/1995, cu modificările ulterioare. Aceleași taxe sunt datorate și pentru apartamentele din blocurile de locuințe dobândite potrivit Legii nr. 85/1992, precum și pentru cele care se construiesc în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996, în vederea constituirii asociațiilor de proprietari. Formele de publicitate imobiliară pentru locuințele dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995 sunt scutite de taxe de timbru.

*ANEXA Nr. 2  
la precizări*

## ACORD DE ASOCIERE\*)

— model —

### 1. Asocierea

1.1. Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (locuințe/apartamente și/sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință) din condominiul (clădirea/tronsonul de clădire, scara) situat în localitatea....., str. .... nr. ...., județul....., sectorul....., am hotărât să ne asociem în asociație de proprietari.

1.2. Asocierea a fost determinată de existența proprietății comune, indivizibilă legată de proprietățile individuale pe care le deținem în cadrul condominiului. Asociația de proprietari constituie forma de organizare și de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreținerea, funcționarea, dezvoltarea și exploatarea proprietății pe care o deținem în comun.

### 2. Descrierea proprietății

2.1. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) bloc de locuințe cu spații comerciale la parter (nivelul.....) și cu alte spații destinate unor activități lucrative.....;

b) regim de înălțime: subsol pe (nr.) niveluri, demisol, parter, mezanin și număr de etaje. Subsolvurile sunt niveluri tehnice sau, după caz, destinate unor activități lucrative, depozite, adăposturi de apărare civilă etc.;

c) structura în funcție de destinația proprietății:  
— un număr de..... apartamente, cu o suprafață utilă totală de .....m<sup>2</sup>, destinate locuirii, din care:

- cu 1 cameră/garsoniere:.....(nr.).....
- cu 2 camere: ..... (nr.).....
- cu 3 camere: ..... (nr.).....
- cu 4 camere: ..... (nr.).....
- etc. ....;

— un număr de..... spații comerciale, birouri, sedii de societăți comerciale etc., situate la ..... (nivelul)

de .....m<sup>2</sup>;

d) structura clădirii: (de exemplu: diafragme din beton armat, integral prefabricate, cu pereți interiori neopantați, stâlpi și grinzi, precum și cadre; diafragme din beton armat sau înlocuitori, planșee din beton armat sau din lemn etc., cu acoperiș tip șarpantă/terasă);

e) clădirea a fost dată în folosință în anul ..... și este/nu este inclusă în lista monumentelor istorice;

f) clădirea este legată la rețelele de utilități (termoficare, apă rece, canalizare, telefonie, electricitate etc.) comunale sau, după caz, are centrală termică proprie etc.

2.2. Proprietatea, în cadrul asociației de proprietari, este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comună

2.3. Proprietatea individuală (apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință) aparține exclusiv proprietarului și este un bun al său, asupra căruia poate decide în deplină libertate. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință constă în suprafața cuprinsă între zidurile, subdiviziunile dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință și zidurile de perimetru cu suprafața interioară a acestora. Zidurile interioare, podelele și tavanele se consideră ca făcând parte din apartament, respectiv din spațiul în care sunt cuprinse. Zidurile de învecinare între apartamente și/sau spații fac parte în cotă-parte egală din fiecare dintre acestea. Sunt considerate că fac parte din proprietatea individuală și dependențele situate la același nivel sau la niveluri diferite, nelegate structural de apartamentul sau de spațiul respectiv, dar făcând parte din acesta. Proprietății asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință îi corespunde și o cotă-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere.

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

Proprietatea comună include următoarele: terenul aferent construcției, în suprafață totală de .....m<sup>2</sup>, fundațiile, fatada, intrările, suprafața exterioră a zidurilor de perimetru și a proprietăților individuale, scările comune, casa scării, casa ascensorului, aschizurile, trotuarele, centrala termică sau punctul termic, canalizarea, instalațiile de apă și încălzire centrală, de gaze, electricitate și telefonie de la punctul de bransament sau de racordare la rețeaua stațională (exclusiv acesta) până la punctul de racord la instalația interioară a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, spațiile, uscătorii, culoarele clădirii, subsolul sau nivelul tehnic, încăperile personalului de

serviciu al clădirii, încăperea/construcția destinată depozitării gunoaielor, tubul colector, instalații de ventilație, canale termice, spațiile care deservesc crematoriul, podul, acoperișul și învelitoarea acestuia, antena și cablul TV până la priza de bransament. Se consideră, de asemenea, în diviziune forțată, boxele din subsoluri sau camerele de serviciu din mansarde, magazii și garaje, platforme exterioare sau încorporate clădirii, amplasate, de regulă, separat de proprietatea individuală, dacă au destinația de a servi, în comun, toate aceste proprietăți individuale. Suprafețele exterioare zidurilor de perimetru ale proprietăților individuale, podelele și tavanele din jurul acestor proprietăți și orice conducte, cabluri, linii de utilități, care trec prin acestea și care deservesc mai mult de o asemenea proprietate, sunt considerate obiecte de folosință comună, fiind supuse stării de diviziune forțată.

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

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

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

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

### 3. Înregistrarea proprietății

3.1. Proprietățile imobiliare sunt în număr de ....., în totalitate, înscrise în registrul de transcripțiuni/înscrisțiuni/carta funciară.

3.2. În cadrul condominiului, un număr de ..... proprietăți imobiliare sunt proprietate de stat și sunt gestionate de .....

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

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

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

### 4. Restricții privind folosința și construcțiile

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

4.2. Proprietatea comună, definită la pct. 2.2., se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional, cu cotă-parte indiviză de proprietate la întreținerea și la repararea ei.

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

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

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

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

Proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia, doar dacă aceste lucrări sunt realizate pe riscul și pe cheltuiela sa și în conformitate cu condițiile stabilite de lege.

4.6. Orice instalație suplimentară față de cele cuprinse în cartea tehnică a construcției pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, antene de televiziune, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice etc.) sau

poate realiza numai cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale.

4.7. Reprezentantii asociației de proprietari au dreptul să intre într-un apartament sau într-un spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în baza unui preaviz de 15 zile, semnat pentru luare la cunoștință de către proprietar și înmănat acestuia, pentru a repara, a efectua lucrări de întreținere, a renova sau a înlocui părți ale proprietății comune din apartament sau din spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, sau la care accesul se poate face numai prin apartamentul ori spațiul respectiv.

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

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

4.8. Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul asociației de proprietari. Ocupanții apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință trebuie să acorde atenție folosirii obiectelor zgomotoase, instrumentelor muzicale, echipamentelor cu amplificare audio, televizoarelor, radiourilor, astfel încât să nu deranjeze în nici un fel pe ceilalți colocatari ai blocului. (Se pot preciza și alte restricții, ca de exemplu: depozitarea de substanțe și produse periculoase etc.).

Proprietarii care dețin animale în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, în nume propriu sau al ocupanților acestora, răspund pentru deteriorarea proprietății comune de către animale și trebuie să ia măsuri pentru a nu afecta liniștea și confortul colocatorilor din imobil.

### 5. Administrare, sancțiuni și reguli interne

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

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

5.3. Administrarea clădirii se va face în conformitate cu prevederile prezentului acord de asociere, precum și cu regulile și regulamentele statutului asociației de proprietari, care se vor adopta prin vot de către proprietari.

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

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

5.5. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective, în termen de 60 de zile de la adoptarea ei.

Acțiunea în justiție nu suspendă executarea hotărârii sau aplicarea prevederilor, decât dacă instanța hotărăște că o astfel de suspendare este necesară.

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

### 6. Revocarea sau amendarea acordului de asociere

6.1. Prezentul acord de asociere poate fi revocat sau amendat cu

## 7. Semnarea acordului de asociere

Data:

Acordul fiecărui proprietar se consemnează în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Numărul apartamentului/ al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, pe condominiu și nivel curent	Numele și prenumele (denumirea deținătorului)	Calitatea <sup>1)</sup>	Semnătura/ștampila <sup>2)</sup>
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
.				
.				
.				

<sup>1)</sup> Se va preciza calitatea de proprietar sau de coproprietar, reprezentant legal al proprietarilor.

<sup>2)</sup> Ștampila se va folosi de către persoanele juridice.

## NOTĂ :

Persoanele semnatare ale acordului de asociere trebuie să posede capacitate juridică deplină. Minorii sau interzișii, deși sunt membri ai asociației de proprietari, nu-și exercită personal drepturile conferite de lege, ci prin reprezentanți legali.

În cazul coproprietarilor unei proprietăți imobiliare, dacă nu este dată o delegare de reprezentare în formă autentică, se va solicita acordul fiecăruia dintre aceștia.

ANEXĂ

la Acordul de asociere

al Asociației de proprietari .....  
(denumirea)

## TABEL

cu cotele-părți indivize din proprietatea comună, ce revin fiecărei proprietăți individuale din cadrul condominiului

Numărul apartamentului (al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință), pe nivel curent	Suprafața utilă (m <sup>2</sup> )	Cota-parte indiviză din proprietate (procent sau valoare absolută)	Numărul de persoane care gospodăresc împreună

## NOTĂ :

În tabel se vor înscrie numele și prenumele deținătorilor din cadrul condominiului.



**STATUTUL  
asociației de proprietari\*)**

— model —

**CAPITOLUL I**

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

**ARTICOLUL 1**

**Denumirea asociației de proprietari**

Denumirea asociației de proprietari este .....

**ARTICOLUL 2**

**Forma juridică a asociației de proprietari**

Asociația de proprietari ..... este persoană juridică  
(denumirea)

română de drept privat, nonprofit (fără scopuri patrimoniale), constituită în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare. Asociația de proprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul statut. Asociația de proprietari are ștampila proprie.

**ARTICOLUL 3**

**Obiectul de activitate**

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

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

- încheie contracte cu furnizorii de produse și de servicii și își asumă obligații în nume propriu și/sau al proprietarilor;
- angajează și, după caz, suspendă din funcție administratorul (managerul) proprietății comune indivize sau personalul necesar bunei gospodării a acestei proprietăți;
- reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune;
- adoptă și amendează bugetul de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; asigură calcularea și încasarea cotelor obișnuite și speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizări pentru întârzierea la plata cotelor de întreținere;
- adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente;
- inițiază și apără în procese, în nume propriu și/sau al asociațiilor, interesele comune legate de clădire;
- exercită și alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul asociațiilor.

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

**ARTICOLUL 4**

**Sediul asociației**

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

**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 și/sau juridice, deținători de una sau mai multe locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu (pentru cazurile în care asociația se constituie pe mai multe clădiri, în condițiile de excepție prevăzute de lege), care au semnat acordul de asociere, prezentați în anexă.

**CAPITOLUL II**

**Patrimoniul asociației de proprietari**

**ARTICOLUL 7**

Patrimoniul asociației de proprietari este format din:

- Mijloace bănești, în valoare de ....., care pot fi majorate sau reduse în urma deciziei adunării generale a asociației, cu respectarea prevederilor legale. Mărirea acestor fonduri se poate face numai prin vărsarea de lichidități.
- Mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje și mijloace fixe, necesare în administrarea proprietății comune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Mijloacele materiale se dobândesc prin cumpărare sau prin donație. Sumele necesare pentru cumpărarea mijloacelor materiale, altele decât cele care sunt cuprinse în cheltuielile administrative, se obțin prin contribuția proprietarilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună, și se restituie sau se depozitează, în măsura în care nu au fost cheltuite, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

#### ARTICOLUL 8

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

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

#### ARTICOLUL 9

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

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

#### 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*

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

Întrunirea adunării generale va fi anunțată în scris, cu cel puțin 10 zile înainte de data întrunirii.

Pentru ca hotărârile adunării generale să fie valide, este necesar un cvorum de două treimi din numărul proprietarilor prezenți personal sau prin reprezentanți desemnați de ei.

În cazul în care cvorumul nu este întrunit, adunarea generală va fi convocată la o dată ulterioară, când proprietarii prezenți pot hotărâ asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi, indiferent dacă este întrunit sau nu cvorumul de două treimi (dar nu mai puțin de majoritate simplă).

Hotărârile adunării generale vor fi luate cu majoritate de voturi, adică cu mai mult de 50% din voturile proprietarilor prezenți la adunarea generală.

Pentru situația în care pe ordinea de zi figurează modificarea statutului sau dizolvarea asociației de proprietari, este necesar un cvorum de voturi mai mare de 80% din numărul total al acestora. Fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul asociației de proprietari, cu dreptul la un vot.

Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură să producă daune considerabile intereselor unei minorități a proprietarilor, orice pro-

vei decizii, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu trebuie să se interpună în executarea (aplicarea) deciziei, decât atunci când instanța hotărăște suspendarea aplicării deciziei respective.

Adunarea generală are următoarele atribuții:

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

- adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele;
- hotărăște cu două treimi din numărul voturilor celor prezenți, asupra necesității constituirii fondului de rulment, fondului de reparații și a altor fonduri speciale;

- hotărăște cu acceptul a 80% din numărul membrilor asociației modificările ulterioare ale statutului asociației de proprietari și/sau ale acordului de asociere;
- hotărăște asupra: naturii și volumului mijloacelor materiale și bănești, necesare desfășurării activității asociației de proprietari; modului de folosire a mijloacelor bănești, sumele până la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli în numele asociației de proprietari și limita maximă sau cuantumul sumelor ce se pot reține în casa proprie pentru efectuarea plăților curente (plafonul de casă);

- hotărăște modul de asigurarea al managementului clădirii (persoană fizică sau juridică);

- hotărăște volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru o bună funcționare a clădirii;

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

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

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

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

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

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

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

- validează sistemul de penalizări stabilit de comitetul executiv al asociației de proprietari;

- hotărăște cu cel puțin 80% din numărul voturilor tuturor membrilor asociației de proprietari asupra necesității angajării de credite bancare pentru îndeplinirea scopurilor asociației de proprietari și modul de garantare a acestora;

- hotărăște cu două treimi din numărul voturilor celor prezenți destinația excedentului bugetar al asociației de proprietari; adoptă măsuri pentru acoperirea deficitului bugetar pentru anul care a trecut;

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

- hotărăște destinația spațiilor cumpărate sau preluate de asociația

- poate decide cu două treimi din numărul voturilor celor prezenți preluarea în administrare sau în concesionare a terenurilor aferente (exterioare) condominiului (clădirii);
  - adoptă măsuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiașe, membre ale asociației de proprietari, pe perioade limitate; adoptă programe de instruire și conștientizare a proprietarilor asupra importanței folosirii raționale a utilităților (apă, curent electric, gaze naturale etc.);
  - hotărăște cu cel puțin două treimi din numărul voturilor tuturor asociațiilor schimbarea instalațiilor mai importante ca: încălzirea centrală, boilerulele cu apă caldă, rezervoarele cu apă, lifturile și alte dotări de amploare similară;
  - adoptă măsuri privind condițiile ce trebuie îndeplinite de deținătorii de animale de casă din cadrul condominiului.
- Discuțiile și deciziile adunării generale se consemnează într-un registru de procese-verbale, care se păstrează la președintele asociației de proprietari; procesul-verbal se va semna de toți membrii participanți.

## ARTICOLUL 12

### Comitetul executiv

Autoritatea de a stabili direcțiile privind funcționalitatea și managementul (administrarea) condominiului (clădirii) este delegată de către asociația de proprietari către comitetul executiv al acesteia.

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

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

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

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

Președintele asociației de proprietari va fi și președintele comitetului executiv.

Atribuțiile comitetului executiv sunt:

- aduce la îndeplinire hotărârile adunării generale, execută bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari și întocmește proiectul bugetului pentru anul următor; prezintă dări de seamă asupra activității desfășurate, precum și propuneri de măsuri pentru îmbunătățirea acesteia; în situații excepționale, hotărăște rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul în curs, în prima adunare generală validându-se această rectificare; convoacă adunarea generală în ședințe extraordinare ori de câte ori este nevoie;
- răspunde de îngrijirea, păstrarea în bune condiții și supravegherea utilităților clădirii, spațiilor comune și instalațiilor. Angajarea personalului se face pe bază de contract individual de muncă sau de convenție civilă, prin negociere;
- analizează oferte și negociază contracte, în cazul în care managementul (administrarea) clădirii, parțial sau total, va fi asigurat de persoane juridice (societăți comerciale, instituții specializate, asociații);
- răspunde de încasarea lunară a cotelor de contribuție de la proprietari; emite somații către restanțierii care depășesc termenul de plată; rezolvă contestațiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contribuție;
- emite decizii de imputare, în condițiile Codului muncii, pentru pagubele produse asociației de proprietari de personalul încadrat și de alte persoane; urmărește recuperarea pagubelor. În caz de neidentificare a persoanelor vinovate, dă dispoziții de reparare din contul asociației de proprietari, în condițiile prevăzute de lege;
- negociază contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociației de proprietari, pentru închirierea sau întrebuintarea unor elemente sau suprafețe din proprietatea comună. Elementele propriilor spații comune sunt prevăzute în acordul de asociere;
- propune adunării generale ca managementul de proprietate și managementul financiar, inclusiv atribuțiile comisiei de cenzori,

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

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

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

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

• împuternicește administratorul (managerul de proprietate) pentru a putea inspecta apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în vederea reparațiilor la instalațiile proprietate comună, înlăturării pierderilor de apă datorate instalațiilor pe verticală sau pe orizontală defecte ori altor pierderi care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor, citirii contoarelor individuale, acolo unde există, și, dacă este cazul, în funcție de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurării unei igiene corespunzătoare, sugerând, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsecții, dezinsecții, deratizări asupra proprietății individuale și rezolvarea altor probleme;

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

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

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

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

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

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

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

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

• propune adunării generale măsuri și soluții cu privire la dezvoltarea condominiului (clădirii) și eficientizarea activității asociației de proprietari, modificări ale statutului, participări cu capital, cumpărări sau închirieri de spații, concesionări de terenuri, contractări de credite, asigurări etc.; răspunde tuturor întrebărilor și solicitărilor venite de la proprietari; încurajează și sprijină inițiative personale ale membrilor asociației, în scopurile acesteia. Comitetul executiv lucrează valabil în prezența a jumătate plus unu (majoritatea simplă) din numărul membrilor săi și adoptă hotărâri cu cel puțin două treimi din numărul membrilor săi.

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

#### ARTICOLUL 13

##### **Comisia de cenzori**

Membrii asociației de proprietari pot alege dintre ei sau din afara asociației o comisie de cenzori care va verifica situația financiară și contabilitatea și va consilia asociația în ceea ce privește problemele financiare și statutare.

Numărul membrilor comisiei de cenzori, care nu poate fi mai mic de trei, și durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generală de constituire a asociației de proprietari.

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

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

Comisia de cenzori are următoarele atribuții:

- verifică îndeplinirea condițiilor statutare privind prezența și votul în adunările generale;

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

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

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

- stabilește registrele asociației, necesare desfășurării unui bun management financiar;

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

- propune spre aprobare adunării generale a asociației de proprietari sau, după caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu măsuri necesare desfășurării managementului financiar; propune imputarea și recuperarea sumelor ce reprezintă despăgubiri pentru pagube produse de personalul ce deservește asociația de proprietari sau de membri ai acesteia. Recomandă comitetului executiv sesizarea instanțelor de urmărire penală, când constată săvârșirea unor infracțiuni financiar-contabile;

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

#### ARTICOLUL 14

##### **Președintele**

Conducătorul executiv al asociației de proprietari este președintele.

Președintele este înlocuit de vicepreședinte, care îi va îndeplini atribuțiile, în cazul absenței acestuia sau când se află în imposibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile.

Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

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

- reprezintă asociația de proprietari în încheierea și derularea contractelor și își asumă obligații în numele asociației;

- reprezintă asociația de proprietari împotriva unor terți, inclusiv în instanțele de judecată, în numele asociației;

proprietar, membru al asociației, care nu și-a îndeplinit obligațiile statutare față de asociație, sau în procesele inițiate de unul dintre proprietari, care contestă o decizie a asociației;

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

- are drept de semnătură asupra conturilor asociației de proprietari;
- primește cererile și reclamațiile de la proprietari și sesizările administratorului (managerului), pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

- convoacă comitetul executiv ori de câte ori este nevoie;
- întocmește ordinea de zi a ședinței comitetului executiv și conduce lucrările acesteia;

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

- păstrează și folosește ștampila asociației de proprietari.

#### ARTICOLUL 15

##### **Secretarul comitetului executiv**

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

Secretarul va păstra registrele și actele, după cum va hotărî comitetul executiv.

#### ARTICOLUL 16

##### **Contabilul (trezorierul) asociației de proprietari**

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

Funcția de contabil (trezorier) poate fi îndeplinită de cel care este numit în funcția de secretar.

#### CAPITOLUL IV

##### **Managementul asociației de proprietari**

#### ARTICOLUL 17

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

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

#### ARTICOLUL 18

##### **Administratorul (managerul de proprietate)**

Administratorul (managerul de proprietate), persoană fizică, poate fi desemnat dintre membrii asociației de proprietari sau dintre alte persoane cu cunoștințe profesionale sau cu experiență necesară în domeniu.

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

Asociația de proprietari angajează administratorul (managerul de proprietate) și contabilul, persoane fizice, pe bază de contract individual de muncă sau de convenție civilă, pe perioadă determinată, în care sunt prevăzute drepturile și obligațiile fiecăreia dintre părți, stabilite prin negociere.

Asociația de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din funcție sau poate rezilia contractul individual de muncă sau convenția civilă încheiată cu oricare din personalul angajat, persoană fizică sau juridică, dacă se constată că este afectată buna funcționare a clădirii.

Pentru reparații și pentru alte activități de întreținere, administratorul (managerul de proprietate), ținând cont de cost, timp de execuție și calitate, propune comitetului executiv, spre analiză și aprobare, agenți economici care satisfac cerințele în vederea execuției, în conformitate cu legislația în vigoare.

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, sau poate fi delegat un agent economic specializat, persoană juridică.

Încadrarea personalului cu contract individual de muncă se face cu respectarea dispozițiilor legale privind repartizarea forței de muncă.

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

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

- asigură managementul financiar al asociației de proprietari prin:
  - gestiunea bunurilor și fondurilor bănești;
  - întocmirea listelor lunare de plată;
  - încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari;
  - efectuarea plăților și încasării veniturilor;
  - sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;

- calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală;

- actualizarea, dacă este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;

- întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și a registrelor asociației de proprietari specifice managementului financiar;

- prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori, a rapoartelor sau a documentelor necesare unor verificări financiar-contabile a asociației de proprietari;

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

- controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, dacă acestea există, conform prevederilor legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu există contorizare la nivel de asociație de proprietari;

Dacă toți proprietarii sunt abonați individuali ai furnizorilor de servicii, contabilul nu răspunde de modul de facturare a consumurilor sau de achitarea facturilor, decât în condițiile existenței unui contract între asociația de proprietari și furnizorul respectiv;

- verificarea existenței contractelor între persoanele juridice, membre ale asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apă, gaze, energie electrică și termică, salubritate etc.);

- respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;

- asigură managementul de proprietate al asociației de proprietari prin:

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

- răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, față de mijloacele materiale ale asociației de proprietari și de utilizarea în bune condiții a acestora;

- procurarea mijloacelor materiale necesare întreținerii și reparațiilor curente ale elementelor proprietății comune; răspunderea asupra integrității acestora;

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

- urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru: reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de activități;

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

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

- controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoierului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în special, la respectarea termenilor de plată și a condițiilor de plată;

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

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

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

- îndeplinește orice alte obligații prevăzute de legislația în vigoare.

## ARTICOLUL 19

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

Anul fiscal al asociației de proprietari va fi anul calendaristic.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cheltuielile comune (fonduri stabilite; cheltuieli administrative; întreținerea liftului; întreținerea interfonului; salarii pentru fochist, instalator, electrician, portar etc.; prime; credite bancare; alte servicii către proprietatea comună) se calculează în funcție de cota-parte indiviză din proprietatea comună. Energia termică sub formă de căldură sau combustibilul pentru încălzire (cheltuieli de încălzire) se repartizează după suprafața radiantă (sau echivalentă cu cea locuibilă) a fiecărui spațiu aparținând proprietarilor, în cadrul cheltuielilor comune.

Cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună a fiecărui proprietar este prevăzută în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți se consemnează în acordul de asociere.

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

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

Pentru neplata cotelor de contribuție prevăzute în lista de plată afișată lunar, inclusiv a celor neprevăzute, asociația de proprietari, prin sistemul de penalizări propriu, impune o penalizare oricărui proprietar care se face vinovat, după o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit.

Urmărirea de către asociația de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restanțieri se face în baza extrasului din ultima listă de plată. Cheltuielile efectuate în scopul recuperării datoriei vor fi suportate de restanțierii care nu plătesc la termen.

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

## CAPITOLUL V Obligațiile proprietarilor

### ARTICOLUL 20

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

### ARTICOLUL 21

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

### ARTICOLUL 22

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

- să plătească în avans cota ce le revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;
- să anunțe administrația dacă găzduiește persoane străine mai mult de 15 zile calendaristice consecutive;
- să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;
- să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condominiului (clădirii), să anunțe comitetul executiv al asociației de proprietari despre intenția de a schimba destinația proprietății individuale, cerând acordul în scris, și să prezinte, în copie, toate documentele necesare desfășurării activităților propuse (contracte, avize etc.), în termen de 30 de zile lucrătoare de la obținerea acordului;
- să nu schimbe aspectul proprietății comune fără acceptul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari;
- să accepte accesul în spațiul său, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociației de proprietari, atunci când este necesar să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai prin spațiul respectiv. Fac excepție cazurile de maximă urgență, când nu este necesar nici un preaviz;
- în condiții de neparticipare la luarea deciziilor și la desfășurarea activităților în cadrul asociației de proprietari, să nu aducă prejudicii morale celorlalți proprietari asociați sau celor care desfășoară activități pentru asociație;
- să încheie cu asociația de proprietari contracte de închiriere, pe care le negociază cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafețe din proprietatea comună folosită în interes personal.

### ARTICOLUL 23

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

- să respecte statutul asociației de proprietari;
- să se supună hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari;
- să participe la adunările generale ale asociației de proprietari;
- să nu denigreze activitatea asociației de proprietari în interiorul și exteriorul acesteia;
- să respecte orice angajament făcut față de asociația de proprietari;
- să nu aducă prejudicii materiale asociației de proprietari;
- să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor asociației de proprietari;
- să se conformeze tuturor obligațiilor precizate pentru toți proprietarii din condominiu (clădire), prevăzute la art. 22.

### ARTICOLUL 24

Proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca în termen de 60 de zile lucrătoare de la constituirea asociației de proprietari să prezinte comitetului executiv un dosar cu copii de pe contractele individuale cu furnizorii de servicii de întreținere și de gaze.

### ARTICOLUL 25

Dacă proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau altei proprietăți individuale, respectivul proprietar trebuie să repare ceea ce a stricat sau să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

### ARTICOLUL 26

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

### ARTICOLUL 27

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

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

### ARTICOLUL 28

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

### ARTICOLUL 29

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

## CAPITOLUL VI Drepturile proprietarilor

### ARTICOLUL 30

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

### ARTICOLUL 31

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

### ARTICOLUL 32

Membrii asociației de proprietari au și următoarele drepturi:

- să participe cu vot deliberativ la adunarea generală a asociației de proprietari să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației. Pentru a beneficia de acest drept, persoana în cauză trebuie să posede capacitate juridică deplină. Minorii sau interzișii nu pot fi aleși în organele de conducere sau de control ale asociației de proprietari;
- să solicite și să primească, ori de câte ori este necesar și motivat, explicații cu privire la calculul cotei de contribuție afișate pe lista de plată și să conteste, în scris, la comitetul executiv al asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei, cuantumul stabilit al acestei cote, iar în cazul în care contestația a fost respinsă, să se adreseze adunării generale; contestația nu suspendă plata contribuției, dar determină, în cazul aprobării ei, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioară, în cadrul comitetului executiv sau adunării generale a asociației de proprietari;
- dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natură să producă daune considerabile unei minorități a proprietarilor, orice proprietar poate acționa în justiție valabilitatea respectivei decizii, în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu întrerupe executarea deciziei decât în cazul în care instanța hotărăște suspendarea acesteia;
- să solicite, în baza unei cereri către președintele asociației de proprietari, înmănușarea și vânzarea, în condițiile legii, a

cheltuielile asociației (reducerea cheltuielilor de întreținere, dar nu și a cheltuielilor comune), dacă lipsa din apartament este de cel puțin 30 de zile calendaristice în decursul a două luni consecutive;

- să pună întrebări și să solicite explicații comitetului executiv, referitoare la activitatea asociației de proprietari;
- să beneficieze, când este cazul, de toate facilitățile rezultate în urma activităților desfășurate de asociația de proprietari, în funcție de cota-parte de proprietate și de gradul de implicare;
- să participe la activitățile lucrative ale asociației, benevol, în funcție de capacitățile profesionale;
- să beneficieze de garanții morale și materiale, stabilite de adunarea generală, pentru inițiative personale, finalizate, în folosul asociației de proprietari;
- să prezinte spre rezolvare probleme specifice asociației de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi soluționate pe cale obișnuită, și să participe activ la acțiunea de soluționare;
- să obțină drepturi bănești, compensații și recompense materiale, în conformitate cu legile existente.

#### CAPITOLUL VII

#### Dizolvarea asociației de proprietari

##### ARTICOLUL 33

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

##### ARTICOLUL 34

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

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

##### ARTICOLUL 35

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

##### ARTICOLUL 36

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

#### CAPITOLUL VIII

#### Dispoziții finale

##### ARTICOLUL 37

Activitatea asociației de proprietari se desfășoară și cu respectarea metodologiei de încheiere, de executare și încetare a

raporturilor de muncă, de conducere a evidenței, de efectuare a operațiunilor de disciplină financiară și de casă, precum și de verificare financiar-contabilă, stabilite de ministerele de resort.

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

##### ARTICOLUL 38

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

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

##### ARTICOLUL 39

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

##### ARTICOLUL 40

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

##### ARTICOLUL 41

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

##### ARTICOLUL 42

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

##### ARTICOLUL 43

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

##### ARTICOLUL 44

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

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

##### ARTICOLUL 45

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

Executarea acestor hotărâri judecătorești se va face conform Codului civil.

##### ARTICOLUL 46

Prevederile prezentului statut au fost redactate în..... exemple autentificate.

#### ANEXĂ

la Statutul Asociației de proprietari

#### LISTA

membrilor Asociației de proprietari.....

cu sediul în ....., str. .... nr. ...., bl. ...., județul/sectorul .....

Scara/nivelul curent	Apartament (spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință)	Numele și prenumele*)

\*) Se vor completa numele și prenumele proprietarului apartamentului/spațiului. În cazul în care este persoană

ANEXA Nr. 4

## PROTOCOL Nr. ....

## încheiat astăzi (zi/lună/an)

— model —

Subsemnații ....., în calitate de președinte al Asociației de locatari ....., cu sediul în ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ...., și ....., în calitate de președinte al Asociației de proprietari ....., cu sediul în ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ...., am procedat la predarea, respectiv primirea, activelor și pasivelor rezultate din constituirea Asociației de proprietari ....., ca urmare a hotărârii adunării generale a proprietarilor din imobilul respectiv, din data de .....

Predarea, respectiv primirea, se face pe baza bilanțului contabil al Asociației de locatari nr. ...., încheiat la ....., și a procesului-verbal al comisiei de cenzori, care atestă verificarea activității gestionare și financiare pe anul ....., și care fac parte integrantă din prezentul protocol.

Următoarele anexe fac parte din prezentul protocol:

- a) situația mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar care se predau, respectiv se preiau (anexa A);
- b) situația analitică a debitorilor și creditorilor care se predau, respectiv se preiau, împreună cu documentele în susținerea soldurilor (anexa B);
- c) situația fondului de rulment constituit pe persoane (anexa C);
- d) situația decontărilor ulterioare, ce trebuie făcute între predător și primitor (anexa D);
- e) situația personalului angajat, care se transferă (anexa E);
- f) situația litigiilor în derulare la diferite organisme și care privesc pe membrii asociației de proprietari (anexa F).

Prezentul protocol a fost încheiat azi....., în 4 exemplare.

Am predat,

Am primit,

Președintele  
Asociației de locatari .....

Președintele  
Asociației de proprietari .....

ANEXA A

la Protocolul nr. .... / .....

## SITUAȚIA

## mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar care se predau, respectiv se preiau

Nr. crt.	Denumirea mijloacelor fixe (obiectelor de inventar)	Cantitatea	Prețul unitar	Valoarea	Observații

Am predat,

Am primit,

\*) Se completează de către administratorul asociației de locatari, pe baza mijloacelor fixe existente, care urmează a fi predate, și a documentelor justificative (chitanțe de cumpărare, facturi etc.).

ANEXA B

la Protocolul nr. .... / .....

## SITUAȚIA

## analitică a debitorilor și creditorilor care se predau, respectiv se preiau

Nr. crt.	Numele și prenumele debitorului (creditorului) (denumirea persoanei juridice)	Suma înregistrată	Suma ce revine imobilului	Dosarul nr. ....	Observații

Am predat,

Am primit,

\*) Se completează de către administratorul asociației de locatari.

La rubrica „Suma înregistrată” se completează suma totală debitoare/creditoare, iar la rubrica „Suma ce revine imobilului” se completează cu suma defalcată, pentru imobilul respectiv, din totalul sumei datorate/credite.

ANEXA C  
la Protocolul nr. .... / .....

**SITUAȚIA**  
**fondului de rulment aferent proprietarilor din Asociația de proprietari.....**

Nr. crt.	Numele și prenumele	Apartament (spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință)	Suma depusă	Observații

Am predat,

Am primit,

ANEXA D  
la Protocolul nr. .... / .....

**SITUAȚIA**  
**decontărilor ulterioare ce trebuie făcute între predător și primitor**

Nr. crt.	Tipul sumei datorate	Numărul și data documentului justificativ	Suma datorată	Observații

Am predat,

Am primit,

\*) Se completează de către administratorul asociației de locatari.

La rubrica „Tipul sumei datorate” se poate completa, de exemplu: *Cote de întreținere restante la data de.....* (sumă datorată de asociația de proprietari către asociația de locatari) sau *fond de rulment până la data de.....* (sumă datorată de asociația de locatari către asociația de proprietari).

ANEXA E  
la Protocolul nr. .... / .....

**SITUAȚIA**  
**personalului angajat care se transferă la Asociația de proprietari.....**

Nr. crt.	Numele și prenumele, ocupația	Forma de încadrare	Salariul lunar	Observații

Am predat,

Am primit,

\*) Personalul care dorește să se transfere la asociația de proprietari trebuie să aleagă între următoarele alternative:

- contract individual de muncă;
- convenție civilă pentru prestări de servicii;
- munca cu ora, pe bază de bon de lucru (în acest caz, cel care prestează serviciul trebuie să fie angajatul unui agent economic de profil sau să lucreze ca persoană fizică autorizată și trebuie să emită chitanță pentru plata serviciilor prestate).

ANEXA F  
la Protocolul nr. .... / .....

**SITUAȚIA**  
**litigiilor în derulare, care privesc pe membrii Asociației de proprietari.....**

Nr. crt.	Numele și prenumele persoanei în litigiu	Cauza, termene	Dosarul nr. ....	Observații

Am predat,

Am primit,

**EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI – CAMERA DEPUTAȚILOR**

Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, str. Izvor nr. 2-4, Palatul Parlamentului, sectorul 5, București,  
cont nr. 30.98.12.301 B.C.N. – C.I.B.

Adresa pentru publicitate : Serviciul relații cu publicul și agenții economici, București,  
Str. Blanduziei nr. 1, sectorul 2, telefon 211.57.30.

Tiparul : Regia Autonomă „Monitorul Oficial”, tel. 600.55.58 și 335.01.11/4028.