

STATUTUL

ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I

DENUMIREA, FORMA JURIDICA, SEDIUL, DURATA DE FUNCTIONARE

ART.1. Denumirea Asociatiei este Asociatiei de proprietari B-dul. Revolutiei, nr. 63, Arad, jud. Arad.

ART.2. Asociatia de proprietari B-dul. Revolutiei, nr. 63, Arad, jud. Arad, este persoana juridica romana, de drept privat, non-profit, constituita in conformitate cu prevederile Legii 230/2007, cu modificarile ulterioare.

Asociatia isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu prezentul STATUT.

Asociatia are cod fiscal si stampila proprie.

ART.3. Sediul Asociatiei este in Arad, Bld. Revolutiei, nr. 63, jud. Arad.

ART.4. Asociatia se infiinteaza pe perioada nedeterminata.

ART.5. Membrii Asociatiei de proprietari sunt toti proprietarii, persoane fizice si juridice, detinatori ai unei unitati imobiliare separate, care au semnat ACORDUL DE ASOCIERE.

Inscrierea ulterioara in Asociatia de proprietari se face la cererea scrisa a solicitantilor, prin semnarea unui act aditional la Acordul de asociere, fara alte formalitati.

CAPITOLUL II

SCOPUL SI OBIECTUL DE ACTIVITATE AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

ART.6. Scopul si obiectul de activitate al Asociatiei de proprietari este asigurarea conditiilor de functionare normala a locuintelor(apartamentelor), precum si a spatiilor, constructiilor si instalatiilor aflate in proprietatea comună indiviza aferenta cladirii.

Asociatia de proprietari este forma juridica de organizare si reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor

ART.7. In scopul realizarii obiectului de activitate, Asociatia de proprietari are urmatoarele

ATRIBUTII:

a. Incheie contracte cu furnizorii de produse, servicii si utilitati

b. Reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea, modificarea, modernizarea proprietatii comune.

c. Angajaza, suspenda si demite din functie administratorul proprietatii comune si personalul necesar bunei gospodariri a acestei proprietati.

d. Adopta si amendeaza bugetul de venituri si cheltuieli.

e. Adopta si amendeaza fondul de rulment, de reparatii, si celelalte fonduri legal constituite.

f. Asigura calcularea si incasarea cheltuielilor comune de la proprietari.

g. Impune sistemul de penalitati pentru intirziere la plata cotelor de intretinere si a fondurilor.

h. Initiaza si apara in procese, interesele comune legate de imobil.

i. Asigura plata utilitatilor si serviciilor furnizate Asociatiei in baza contractelor incheiate cu diversi furnizori.

j. Angajaza credite bancare in numele proprietarilor, pentru lucrari majore cu privire la exploatarea, intretinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune.

CALITOLUL III

MIJLOACELE MATERIALE SI BANESTI ALE ASOCIAȚIEI

ART.8. In scopul asigurarii fondurilor necesare pentru plati curente Asociatia de proprietari isi constituie FONDUL DE RULMENT.

Acesta se dimensioneaza astfel incit sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice.

Stabilirea quantumului se face prin echivalare cu suma ce a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare inregistrate de Asociatie in anul expirat, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei.

Fondul de rulment se actualizeaza anual. El se constituie prin plata anticipata a cotei ce revine fiecarui proprietar, iar reintregirea lui se face lunar, prin plata sumelor afisate pe lista de plata.

In situatiile in care prin contractul de inchiriere incheiat cu proprietarul, chiriasul se obliga, sa participe la plata cheltuielilor curente ale condominiului in care locuieste, acesta va participa si la formarea fondului de rulment.

Fondul de rulment incasat se poate restitu in situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actul de transmitere a dreptului de proprietate sau a locuintei, nu se stipuleaza altfel, la cererea proprietarului.

Fiecare proprietar va beneficia de propriul fond de rulment pentru acoperirea cheltuielilor comune lunare.

Restantele la fondul de rulment constituie elemente ale sistemului de penalitati.

Fondul de rulment se incaseaza distinct de cota de contributie lunara.

ART.9. Pentru repararea partilor de constructii-instalatii, aflate in proprietatea comuna, Asociatia va constitui un fond de reparatii care va putea fi folosit cu acordul Adunarii generale a Asociatiei, si in conformitate cu bugetul de venituri si cheltuieli aprobat.

Fondul de reparatii se constituie pina la limita maxima aprobată de Adunarea generală si in functie de necesitatile stabilite de Comitetul executiv, prin contributia lunara a membrilor.

In momentul pierderii calitatii de membru al Asociatiei, fondul de reparatii nu se restituie, urmând a fi alimentat in continuare de noul proprietar.

ART.10. Asociatia poate obtine venituri din activitati economice, alte activitati desfasurate, dobinzi, care se vor utiliza in exclusivitate pentru imbunatatirea confortului si eficienței condominiului si pentru intretinerea si repararea proprietatii comune.

Surse de obtinere a acestor venituri pot fi: inchirierea unor spatii aflate in proprietatea comuna indiviza, a spatilor pentru instalarea de reclame, antene, firme luminoase, dobinzi bancare etc.

Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale Asociatiei, nu se platește proprietarilor si nici nu pot fi folosite la completarea fondului de rulment, sau pentru plata utilitatilor.

Aceste venituri se evidențiază intr-un fond special.

ART.11. Sumele realizate din aplicarea penalitatilor de intirzire, vor face obiectul fondului de penalitati, care se va utiliza numai pentru plata penalitatilor impuse Asociatiei de catre terți, si pentru cheltuieli de reparatii ale partilor comune, sau pentru alte cheltuieli de natura administrativa.

ART.12. Cotele de contributie la cheltuielile Asociatiei de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de acestia, in termen de maxim 20 de zile de la data afisarii listei de plata, data care trebuie, sa fie inscrisa in lista de plata.

Lista de plata se afisaza in termen de 5 zile de la data primirii ultimei facturi de utilitati.

Totii proprietarii au obligatia sa plateasca, lunar conform listei de plata a cheltuielilor Asociatiei de proprietari, in avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contributie ce le revine la cheltuielile Asociatiei, inclusiv cele aferente fondurilor din Asociatie.

Anul fiscal al Asociatiei de proprietari este anul calendaristic.

Asociatia de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancara, in conditiile legii.

CAPITOLUL IV

DREPTURILE SI OBLIGATIILE MEMBRILOR ASOCIATIEI DE PROPRIETARI

Art. 13. DREPTURILE

a. Proprietarii membri ai Asociatiei au dreptul, sa participe, cu drept de vot la Adunarea generala a proprietarilor, sa isi inscrie candidatura, sa candideze, sa aleaga si sa fie alesi in structura organizatorica a Asociatiei, daca au capacitate deplina de exercitiu.

b. Sa cunoasca toate aspectele, care tin de activitatea Asociatiei si sa aiba acces, la cerere, la orice document al acesteia.

c. Sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile Asociatiei, si eventual sa o conteste, la presedintele Asociatiei, in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata.

Presedintele Asociatiei este obligat, sa raspunda la contestatie in termen de 7 zile.

d. Sa foloseasca partile comune de constructie si instalatii ale condominiului conform destinatiei pentru care au fost construite.

e. Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari proprietatii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de catre autoritatea publica a modificarilor constructiei, fara a pune in pericol integritatea structurala cladirii, sau a altor proprietati individuale.

f. Zidurile dintre apartamente sau spatiile alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii si din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spatiilor respective pe baza autorizatiei de modificare a constructiei, eliberata de autoritatea publica si cu instiintarea Asociatiei.

Zidurile dintre unitatile imobiliare separate si proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii, pot fi reamplasate, numai prin modificarea Acordului de asociere, in baza hotariri tuturor proprietarilor si a autorizatiei de modificare a constructiei, eliberata de autoritatea publica.

g. Proprietarul va aduce la cunostinta Asociatiei orice modificare a proprietatii individuale, pentru inscrierea in jurnalul evenimentelor din Cartea tehnica a constructiei, prin depunerea in copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de receptie, si a schitelor.

h. Proprietarul isi poate greva ori inchiria proprietatea, fara a fi afectate exercitarea drepturilor si indeplinirea responsabilitatilor legate de Asociatia de proprietari.

i. Proprietarul poate, in baza unei cereri scrise, catre Presedintele Asociatiei, diminuarea temporara a cotelor de contributie la cheltuielile lunare, numai pentru cele calculate per persoana, daca lipsa din apartament este mai mare de 15 zile calendaristice pe luna.

j. Sa participe la activitatilile lucrative ale Asociatiei, benevol, in functie de capacitatatile profesionale.

Art.14. OBLIGATIILE

a.Sa mentina in bune conditii proprietatea sa individuala, pe propria cheltuiala.

Nici un proprietar nu poate incalca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu.

b. Sa asigure accesul in proprietatea sa, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat sau comisiei a Asociatiei, atunci cind este necesar si justificat, sa se inspecteze, sa se verifice, sa se repare, ori sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spatiu, sau pentru efectuarea verificarilor periodice a functionarii instalatiilor, conductelor, apometrelor, repartitoarelor etc.

Fac exceptie cazurile de urgență, cind accesul se poate cere fară preaviz.

c. Sa contribuie la constituirea mijloacelor banesti si materiale ale Asociatiei, si sa achite in termenul stabilit cotele de contributie care le revin in cadrul cheltuielilor Asociatiei de proprietari.

d. Sa ia masuri, in cadrul Asociatiei pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termica, precum si pentru cresterea performantei energetice a cladirii, dupa caz, potrivit prevederilor legale, si sa achite cota-partea din costurile aferente.

Indiferent de natura interventiilor, se va avea in vedere menținerea aspectului armonios si unitar al intregii cladiri.

In cladirile afectate de seisme ori alte calamitati, proprietarii au obligatia de a lua de urgență masuri de consolidare, conform prevederilor legale in vigoare.

Lucrarile de reparatii, interventii etc. se vor executa numai cu personal autorizat, potrivit legii.

e. Sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuieli pentru lucrarile de reparatii, daca ei sau alte persoane, care actioneaza in numele lor, au provocat daune oricarei parti din proprietatea comună sau unui alt apartament sau spatiu.

f. Proprietarii, care isi instraineaza unitatea imobiliara separata pe care o detin in condominiu, sunt obligati, ca la intocmirea formelor de instrainare sa faca dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile Asociatiei, sau sa transmita toate obligatiile catre dobinditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plata catre Asociatie, existente la data tranzactiei, si sa indice orice alte informatii relevante sau avind consecinte asupra drepturilor si obligatiilor privitoare la proprietatea care este instrainata.

g. La dobindirea proprietatii, sa depuna in copie la Asociatie actul de proprietate, ori extras CF.

h. Sa modifice instalatiile de distributie a utilitatilor in interiorul unui condominiu ori a unei proprietati din cadrul unui condominiu, numai in conditiile legii, pe baza referatului tehnici de specialitate emis de furnizorul de utilitati, in care se arata efectele modificarii instalatiei respective.

Pe baza acestui referat, Comitetul executiv va hotari asupra efectuarii modificarii.

In cazul producerii locale la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnici mentionat.

i. Sa respecte Statutul Asociatiei de proprietari.

j. Sa se supuna hotaririlor Adunarii generale a Asociatiei.

k. Sa participe la adunarile generale ale Asociatiei

l. Sa nu aduca prejudicii materiale ori morale Asociatiei

m. Nu pot ocupa functii de conducere in Comitetul executiv, si in Comisia de cenzori persoane avind grad de rudenie pina la al 4-lea inclusiv.

CAPITOLUL V

STRUCTURA ORGANIZATORICA, MOD DE FUNCTIONARE, MANAGEMENTUL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI

A. STRUCTURA ORGANIZATORICA

ART.15. ADUNAREA GENERALA

Proprietarii membrii ai Asociatiei de proprietari se intrunesc in Adunarea generala ordinara sau extraordinara.

Adunarea generala ordinara are loc cel putin o data pe an, in primul trimestru, la convocarea Presedintelui Asociatiei, sau a Comitetului executiv al Asociatiei.

Pentru situatii speciale sau de maxima urgența, Adunarea generala extraordinara a Asociatiei poate fi convocata oricind de catre Comitetul executiv sau de cel putin 20% din numarul proprietarilor, membrii ai Asociatiei.

Proprietarii trebuie anuntati prin afisare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra datei adunarii generale cu cel putin 7 zile inainte ca aceasta sa aiba loc, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunarii generale.

Adunarea generala a Asociatiei poate adopta hotariri, daca majoritatea proprietarilor, membri ai Asociatiei sunt prezenti, personal, sau prin reprezentant.

Daca nu este intrunit cvorumul de jumata plus unu, Adunarea va fi suspendata si reconvocata in termen de maxim 10 zile de la data primei convocari.

La Adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membrii Asociatiei au fost convocați, hotaririle pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora.

Dovezi ale convocarii si reconvocarii constituie afisul de la avizier si tabelul nominal convocator cu semnaturi.

Hotaririle Adunarii generale a Asociatiei de proprietari sunt obligatorii si pentru proprietarii din condominiu, care au votat impotriva, care nu au fost prezenti, cit si pentru proprietarii, care nu sunt membri ai Asociatiei de proprietari.

In luarea hotaririlor in Adunarea generala a Asociatiei de proprietari, se vor avea in vedere URMATOARELE:

- a. fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa.
- b. pentru hotaririle cu privire la stabilirea fondurilor de investitii necesare pentru consolidare, reabilitare si modernizare, votul fiecarui proprietar are o pondere egala cu cota-partea din proprietatea comună.
- c. proprietarul poate fi reprezentat in Adunarea generala de catre un membru al familiei sau de catre un alt proprietar, care are o imputernicire scrisa si semnata de catre acesta, in numele caruia voteaza.
- d. un membru al Asociatiei de proprietari poate reprezenta unul sau mai multi membri absenti, daca prezinta o imputernicire scrisa si semnata de catre proprietarii in numele caruia voteaza.
- e. in cazul unui vot paritar, votul Presedintelui Asociatiei este decisiv.

In situatii exceptionale, hotaririle pot fi luate prin acordul scris al majoritatii proprietarilor unei scari sau unui bloc, membrii ai Asociatiei, pentru probleme care ii vizeaza in mod direct, pe baza de tabel nominal.

Hotaririle Adunarii generale se consemneaza in registrul de procese-verbale al Asociatiei de proprietari, se semneaza de catre toti membrii Comitetului executiv, si se comunica in scris tuturor proprietarilor.

Daca o hotarie a Adunarii generale este contrara legii, Statutului sau Acordului de asociere, sau este de natura sa aduca daune intereselor proprietarilor, acestia pot ataca in justitie respectiva hotarie in termen de 45 zile de la data la care au luat cunostinta despre adoptarea acesteia.

Actionarea in justitie nu intrerupe executarea hotariei, decit in cazul in care instanta dispune suspendarea acesteia.

Asociatia de proprietari poate intermedia servicii intre furnizorii de servicii si proprietarii consumatori, in special cu privire la serviciile publice de utilitati, in baza unor contracte de prestari servicii sau de furnizare, cu caracter individual.

Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile si obligatiile cu privire la serviciul furnizat, aparțin pe de o parte furnizorului si de alta parte proprietarului.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilitati, furnizorul serviciului va actiona impotriva proprietarului restantier.

Serviciul de intermediere din partea Asociatiei de proprietari va consta in repartizarea valorii facturilor catre proprietari, prin inscrierea acestora in lista lunara de plata, incasarea acestor sume de la proprietari, plata acestor sume catre furnizor, instiintarea furnizorului cu privire la debite.

ART.16. ATRIBUTIUNILE ADUNARII GENERALE A ASOCIATIEI DE PROPRIETARI:

a. alege si revoca din functie Presedintele, membrii Comitetului executiv si membrii Comisiei de cenzori.

b. adopta si modifica bugetul de venituri si cheltuieli.

c. mandateaza Comitetul executiv, reprezentat prin Presedinte in vederea angajarii, respectiv eliberarii din functie, a administratorului de condoniu, sau a altor angajati ori prestatori, in scopul administrarii si bunei functionari a cladirii.

d. exercita alte atributii conferite prin Statut, Acordul de asociere, sau prin votul proprietarilor Asociatiei.

e. in activitatea sa, Adunarea generala a Asociatiei de proprietari adopta, modifica sau revoca HOTARIRI.

ART.17.COMITETUL EXECUTIV

Comitetul executiv este format dintr-un numar impar de membri, proprietari, alesi de Adunarea generala si reprezinta Asociatia de proprietari in activitatea de exploatare si administrare a condoniu, cu exceptia atributiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietatile lor individuale.

Presedintele Asociatiei de proprietari este si presedintele Comitetului executiv.

Sedintele Comitetului executiv se desfasoara lunar si sunt legal intrunite daca participa jumata plus unu din numarul membrilor sai.

Sedintele Comitetului executiv sunt convocate de Presedinte sau de jumata plus unu din numarul membrilor sai.

Deciziile Comitetului executiv se consemneaza in registrul de decizii al Comitetului executiv si se afiseaza la avizier.

Pentru neindeplinirea atributiunilor ce le revin, membrii Comitetului executiv raspund personal sau in solidar, dupa caz, in fata legii si a proprietarilor pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART.18. ATRIBUTIUNILE COMITETULUI EXECUTIV

a. aduce la indeplinire Hotaririle Adunarii generale a Asociatiei urmarind respectarea prevederilor legale a Statutului si a Acordului de Asociere.

b. emite daca este cazul decizii scrise privind regulile pentru ducerea la indeplinire a hotararilor Adunarii generale si pentru respectarea prevederilor legale, a Statutului si Acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea Asociatiei de proprietari.

c. intocmeste proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si pregeste desfasurarea adunarilor generale. Dupa aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli, va urmari derularea acestuia in conditiile legii.

d. reglementeaza folosirea, intretinerea, repararea, inlocuirea si modificarea partilor proprietatii comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietatii comune, in conformitate cu actele normative in vigoare.

e. intocmeste sau propune planuri de masuri si activitati, conform cu responsabilitatile ce le revin si urmareste realizarea lor.

f. supravegheaza desfasurarea tuturor activitatilor din cadrul Asociatiei de proprietari in mod special situatia incasarilor si platilor lunare.

g. angajeaza sau demite personalul, incheie sau reziliaza contractele in ceea ce priveste activitatea de administrare si intretinere a cladirii, a partilor comune de constructii, instalatii precum si pentru alte activitati conform cu scopul asociatiei: administrare, contabilitate, casierie, ingrijire, mecanica, instalatii, spatii verzi etc.

Angajarea personalului necesar Asociatiei se face de Comitetul executiv, reprezentat de presedinte in conformitate cu prevederile legislatiei specifice in vigoare. Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru indeplinirea atributiunilor ce ii revin si adopta decizii asupra quantumului salariilor, indemnizatiilor, remuneratiilor si premiilor ce se acorda personalului incadrat cu contract de munca sau conventie civila de prestari servicii in limita bugetului aprobat de Adunarea generala. Comitetul executiv decide asupra acordarii unor drepturi banesti membrilor Asociatiei de proprietari sau persoanelor care desfasoara activitati lucrative in folosul asociatiei, in conditiile legii, in limita bugetului adoptat de Adunarea generala.

h. isi asuma obligatiile in numele Asociatiei de proprietari sau in numele proprietarilor membri ai Asociatiei de proprietari, privind interesele legate de cladire.

i. initiaza sau apara in procese, in numele Asociatiei de proprietari sau in numele proprietarilor, membri ai Asociatiei, interesele legate de cladire.

j. stabileste sistemul propriu de penalitati al Asociatiei, pentru restantele afisate pe liste de plata ce privesc cheltuielile Asociatiei de proprietari.

k. avizeaza documentele Asociatiei de proprietari.

l. asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei.

m. asigura urmarirea comportarii in timp a constructiei pe toata durata de existenta a acesteia.

n. gestioneaza situatiile exceptionale, conflictuale si de criza.

o. exercita alte atributii, care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale.

p. aproba lunar prin presedintele Asociatiei, lista cu cotele de contributie la plata cheltuielilor Asociatiei de proprietari.

r. pentru proprietarii, chiriasii sau persoanele care locuiesc temporar in imobil si care lipsesc mai mult de 15 zile calendaristice pe luna, pe baza unei cereri inaintate presedintelui

Asociatiei, pana la data de 10 a lunii, pentru care se solicita scutirea, acesta aproba scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana, pe luna respectiva.

s. analizeaza problemele ridicate de membrii Asociatiei de proprietari, sesizarile, reclamatii si propunerile acestora si ia masuri pentru rezolvare, in conformitate cu hotararile Adunarii generale, a statutului Asociatiei si a prevederilor legale in vigoare.

t. ia toate masurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului, a zonei in care se efectueaza reparatii la partile comune, urmand ca sumele aferente repartitiilor respective sa fie suportate de toti proprietarii, proportional cu cota indiviza.

u. membrii Comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii Adunarii generale, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.

ART.19. PRESEDINTELE ASOCIATIEI.

a. este candidatul care a obtinut cel mai mare numar de voturi la alegerea Comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin vointa sa si a majoritatii proprietarilor in cadrul Adunarii generale.

b. presedintele Asociatiei de proprietari reprezinta Asociatia in derularea contractelor angajate de aceasta si isi asuma obligatii in numele acesteia.

c. presedintele Asociatiei de proprietari reprezinta Asociatia in relata cu tertii, inclusiv in actiunile initiate de Asociatie impotriva unui proprietar, care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in procesele initiate de un proprietar, care contesta o hotarare a Adunarii generale a proprietarilor.

d. presedintele Asociatiei urmareste indeplinirea obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor si punerea in aplicare a deciziilor comitetului executiv.

e. presedintele Asociatiei pastreaza si urmareste tinerea la zi a cartii tehnice a constructiei si a celorlalte documente privitoare la activitatea Asociatiei.

f. stampila Asociatiei se pastreaza si se foloseste numai de catre presedintele sau de vicepresedintele Asociatiei.

g. in cazul in care presedintele se afla in imposibilitatea de a-si exercita atributiile, acestea vor fi indeplinite de catre un vicepresedinte, numit de presedintele Asociatiei de proprietari, dintre membrii comitetului executiv, urmad ca in termen de 90 de zile de la data cand s-a constatat indisponibilitatea, sa fie convocata o Adunare generala pentru a alege un nou presedinte.

h. presedintele Asociatiei poate fi remunerat pe baza de contract de mandat, in limitele bugetului de venituri si cheltuieli si aprobat prin hotararea Adunarii generale.

i. pentru neindeplinirea atributiunilor ce ii revin, presedintele Asociatiei, raspunde personal sau solidar dupa caz in fata legii si a proprietarilor, pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART.20. COMISIA DE CENZORI

Comisia de cenzori urmareste si asigura respectarea legalitatii in administrarea bunurilor materiale si a fondurilor financiare ale asociatiei de proprietari.

Comisia de cenzori este formata dintr-un numar impar de membri, care trebuie, sa aiba cel putin studii medii. Daca dintre membrii Asociatiei nu se poate alege comisia de cenzori, atunci Adunarea generala va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara Asociatiei, persoana fizica sau juridica de specialitate, pe baza de contract sau conventie de prestari servicii.

Cenzorii alesi ai Asociatiei pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotararii Adunarii generale a proprietarilor, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli. Cenzorul angajat din afara Asociatiei, poate fi remunerat conform hotararilor Adunarii generale a proprietarilor.

Pentru neindeplinirea atributiilor ce le revin, cenzorul sau comisia de cenzori, raspund personal sau solidar in fata legii si a proprietarilor, pentru daunele si prejudiciile cauzate proprietarilor in mod deliberat.

ART.21. ATRIBUTIUNILE CENZORULUI SAU COMISIEI DE CENZORI.

a. verifica legalitatea actelor si documentelor, a hotararilor, deciziilor, regulilor si reglementelor.

b. verifica executia bugetului de venituri si cheltuieli.

- c. verifica gestiunea finantier-contabila, in urma careia intocmeste act de control trimestrial,
- d. verifica modul de stabilire a cotelor de contributie la cheltuielile comune lunare, a modului de constituire, cheltuire si reconstituire a fondurilor Asociatiei.
- e. cel putin o data pe an, intocmeste si prezinta Adunarii generale, rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii Asociatiei, propunand masuri si descarcarea de gestiune.

B. MANAGEMENTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.

Art.22. Activitatea de administrare a condominiului include activitati de administrare tehnica, de contabilitate si casierie.

Asociatia de proprietari angajeaza persoane fizice atestate pentru functia de administrator sau incheie contracte cu persoane juridice specializate, pentru realizarea serviciilor necesare administrarii, intretinerii, investitiilor si reparatiilor asupra proprietatii comune.

Administratorul trebuie, sa prezinte garantii morale si profesionale, acceptate de Comitetul executiv al Asociatiei de proprietari, din cladirea pe care urmeaza sa o administreze si sa nu fi suferit nici o condamnare. Persoanele fizice vor fi angajate prin incheierea unui contract individual de munca, conform celor stabilite prin negociere directa.

ADMINISTRATORUL ASIGURA MANAGEMENTUL DE PROPRIETATE AL CONDOMINIULUI PRIN:

- a.prestarea serviciilor conform atributiilor, obligatiilor si responsabilitatilor atribuite de Comitetul executiv, conform prevederilor prezentului Statut.
- b. gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti, indeplinind si functia de casier.
- c. efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii si prestatorii de servicii, pentru exploatarea si intretinerea cladirii, urmarind derularea si realizarea acestor contracte.

In acest sens, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, administratorul supune spre analiza, selectie de oferte, si aprobatie comitetului executiv al Asociatiei de proprietari, ofertele operatorilor economici, care satisfac cerintele in vederea executarii lucrarilor, conform legislatiei in vigoare.

- d. indeplineste si functia de contabil, tinand evidenta in partida simpla, conform prevederilor Ministerului de finante.
- e. asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comună, raspunzand pentru functionalitatea si integritatea elementelor proprietatii comune.
- f. gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatatile publice.
- g. procurarea mijloacelor materiale necesare intretinerii si reparatiilor curente ale elementelor proprietatii comune.

h. urmareste realizarea contractelor pentru furnizarea utilitatilor, reparatiilor etc. supraveghind lucrurile de reparatii si intretinere, participand la efectuarea receptiilor si efectuand platile aferente.

i. intocmeste lista de plata a cheltuielilor comune lunare, pe care o incaseaza dupa verificarea ei de cenzor si aprobatie de catre presedinte, executand apoi platile pentru utilitatile si serviciile prestate catre Asociatie.

j. propune presedintelui , comitetului executiv motivat, din oficiu sau la sesizarea altor persoane, anularea cererii de scutire a cheltuielilor privind consumurile, atunci cand se constata ca solicitantul nu a inaintat in timp util cererea sau solicitarea nu este conformata cu realitatea.

k. sesizeaza comitetul executiv in vederea notificarii restantierilor la plata cheltuielilor comune si aplicarea procedurii de recuperare a restantelor cu penalizarile aferente.

l. indeplinirea oricaror altor obligatii expres prevazute de lege, precum si a celor stabilite prin contractul incheiat cu Asociatia de proprietari.

C. MODUL DE FUNCTIONARE AL ASOCIAȚIEI

Art.23. Asociatia de proprietari, organizeaza si conduce contabilitatea proprie in baza prevederilor Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si potrivit ordinelor tehnice emise de Ministerul de Finante, in partida simpla.

Asociatia va depune la Primaria Municipiului Arad, situatia soldurilor elementelor de activ si pasiv, intocmita potrivit Ordinului Ministerului de Finante, pana la data 1 martie, pentru situatia existenta la 31 decembrie si pana la data de 1 septembrie, pentru situatia existenta la 30 iunie.

Spatiile din proprietatea comuna a Asociatiei, vor putea fi utilizate de catre terti, persoane fizice sau juridice, numai cu acordul majoritatii proprietarilor membri a Asociatiei si al proprietarilor direct afectati de vecinata, in baza unui contract de inchiriere, de folosinta sau de concesiune.

Asociatia de proprietari are obligatia sa ia masuri cu privire la imbunatatirea confortului termic al cladirii.

Modificările constructive si utilizarea in alte scopuri a unor parti sau elemente de constructie ale cladirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereti, suspendarea de stalpi, pereti, scari interioare si alte asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectati, si dupa caz, pe baza unui proiect tehnic intocmit de institutiile de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum si cu autorizatia pentru executarea de lucrari, in conditiile legii.

Schimbarea destinatiei locuintelor, precum si a spatilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, fata de destinatia initiala, conform proiectului initial al cladirii de locuinte, se poate face numai cu avizul comitetului executiv si cu acceptul proprietarilor direct afectati cu care se invecineaza, pe plan orizontal si vertical, spatiul supus schimbării.

Pentru lucrari majore, cu privire la exploatarea, intretinerea, repararea, consolidarea, reabilitarea si modernizarea proprietatii comune, Asociatia de proprietari poate angaja in numele proprietarilor si cu semnatura lor individuala, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comuna, Asociatia de proprietari in numele proprietarilor asociati, poate incheia polite de asigurare.

Administrarea, intretinerea, investitiile si repararea proprietatii comune sunt in sarcina Asociatiei de proprietari.

Daca proprietarul unui apartament ori spatiu sau oricare alta persoana care actioneaza in numele sau, provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau unui alt apartament ori spatiu, respectivul proprietar sau respectiva persoana are obligatia, sa repare stricaciunile ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

In cazurile in care in cladirile de locuinte, unul dintre proprietari sau chiriasi, impiedica folosirea normala a cladirii de locuit, creeind prejudicii celorlalți proprietari sau chiriasi, dupa caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora, pot solicita instantei sa hotarasca masurile pentru folosirea normala a cladirii, precum si plata daunelor.

Notarii publici nu vor autentifica actele de instrainare fara o adeverinta din partea Asociatiei de proprietari, care sa reprezinte dovada achitarii la zi a cotelor de contributie la cheltuielile Asociatiei, eliberata sub semnatura presedintelui si a administratorului, cu precizarea numelui si prenumelui acestora si cu stampila Asociatiei.

Actele de instrainare incheiate cu nerespectarea acestei obligatii, sunt nule de drept. In cazul existentei unei datorii catre Asociatie, instrainarea proprietatii se poate face numai daca se introduce in contract o clauza privitoare la preluarea datoriilor de catre cumparator.

CAPITOLUL VI

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR ASOCIAȚIEI.

Art24. Toti proprietarii au obligatia, sa plateasca lunar conform listei de plata a cheltuielilor comune lunare, in avans, pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contributie ce le revine la cheltuielile Asociatiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor Asociatiei.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligatiilor financiare pe fiecare proprietate individuala revine administratorului.

Lista de plata se semneaza de administrator si de un membru al comisiei de cenzori si se aproba de presedinte prin semnatura si aplicarea stampilei Asociatiei, persoanele semnatare certificand si raspunzand de corectitudinea listei de plata.

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

ART.25. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE NUMAR DE PERSOANE.

Cheltuielile care sunt determinate de numarul de persoane care locuiesc in condominiu si nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar, pe baza unor dispozitive de masura, se repartizeaza proportional cu numarul de persoane, care locuiesc sau desfasoara activitati in cladire, in luna pentru care se calculeaza lista de plata, acesta fiind: cheltuielile cu energia electrica utilizata pentru functionarea instalatiilor comune, gazele naturale, colectarea deseurilor menajere si vidanjere.

La folosirea sistemului de iluminat permanent, fara automat, repartizarea consumului pentru iluminarea casei scarielor se va face egal pe apartamente.

ART.26. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMURI INDIVIDUALE

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezinta cheltuielile Asociatiei pentru apa rece, canalizare si apa calda menajera.

Daca sunt intrunite conditiile prevazute in actele normative in vigoare, cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apa, atunci repartizarea costurilor acestor utilitati se stabileste dupa urmatorul regulament astfel:

-citirea lunara se va face de catre fiecare locatar/proprietar (autocitire) iar indexurile astfel citite se comunica administratorului in ultima zi a lunii.

-Asociatia va efectua un control periodic, de regula anual, sau de cite ori sa considera necesar, asupra apometrelor/repartitoarelor individuale pentru verificarea bunei lor functionari, cu un preaviz de 5 zile.

-proprietarul este singurul raspunzator de functionarea corecta si legala a repartitoarelor/apometrelor montate pe proprietatea sa.

-cheltuielile cu apa rece, apa calda si cu cantitatile de apa deversate in sistemul de canalizare se vor intocmi tinind cont de citirile repartitoarelor, astfel cum au fost ele comunicate de catre proprietari.

In cazul in care datorita diferentelor date de toleranta legala diferita a claselor de precizie a contoarelor, apar diferente intre suma repartitoarelor individuale si indicele contorului de bransament, pe baza caruia se face facturarea, atunci repartizarea cheltuielilor se face proportional cu consumurile din proprietatile individuale.

Adica valoarea totala a facturii se imparte la totalul consumurilor repartitoarelor individuale autocitite, rezultand valoarea unui mc consumat, care se inmulteste apoi cu numarul de mc consumati de fiecare proprietar.

Cind se constata pierderi in partile exterioare ale proprietatilor individuale, se vor lua masuri imediate de remediere a acestor pierderi, care se vor repartiza in mod egal pe apartamente.

In cazul schimbarii repartitoarelor de catre proprietar, acesta va transmite administratorului in copie, documentatia de montaj si procesul verbal de receptie-punere in functiune.

Pentru situatia cand Asociatia constata ruperea sigiliilor, interventii pe traseul de apa, in vederea folosirii acestora fara a fi trecuta prin contor, sau orice alte actiuni de utilizare frauduloasa a contoarelor, concomitent cu neluarea in consideratie a inregistrarii contoarelor, se sesizeaza organele de urmarire penala.

Perioada considerata fara repartitor, se considera de la verificarea anterioara si pana la punerea in functiune a repartitorului, consumul pe aceasta perioada recalculandu-se.

Cand consumul de apa calda este sub cantitatea zilnica pe locuitor stabilita de Ministerul Sanatatii pentru acoperirea necesarului fiziologic, igienei individuale si prepararii hranei, consumul calculat va fi cel prevazut de Normele acestui minister.

Cand proprietarul nu comunica consumurile de apa, pentru calcularea listei de plata, se ia in considerare citirea lunii anterioare, urmand sa se regularizeze luna urmatoare.

ART.27. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE COTA - PARTE INDIVIZA DE PROPRIETATE

Cheltuielile pe cota-partie indiviza de proprietate, in functie de suprafata utila a apartamentelor si a spatilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta, reprezinta cheltuielile efectuate pentru administrarea, intretinerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor de constructii si instalatii din condominiu aflate in proprietatea comuna.

Cheltuielile pe cota-partie indiviza de proprietate reprezinta cheltuielile Asociatiei cu privire la proprietatea comuna, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrari de intretinere, service, reparatii, si, dupa caz, de consolidare, reabilitare, eficienta energetica, modernizare la partile de constructii si instalatii aflate in si pe proprietatea comuna, astfel cum este descrisa in cartea tehnica a constructiei si in acordul de asociere <subsolul, conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, incalzire, energie electrica, casa scarii, podul, spalatoria, uscatoria, terasa, ascensorul, interfonul – partea de instalatie de pe proprietatea comuna -, centrala termica proprie, crematoriul, tubulatura de evacuare a deseurilor menajere, structura de rezistenta, fatadele, acoperisul si altele asemenea, conform Acordului de asociere>, personalul angajat sau contractat al Asociatiei <salarii, sau remuneratii pentru administrator, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curatenie etc.>, indemnizatii acordate membrilor Asociatiei ori persoanelor alese <presedinte, membrii comitetului executiv si ai comisiei de cenzori>, prime, credite bancare, contracte sau polite de asigurari, alte servicii administrative catre proprietatea comuna.

Daca facturarea serviciilor publice de utilitati este individuala, pentru consumurile de pe spatiiile comune furnizorii vor incheia contracte de furnizare cu Asociatia, in conditiile stabilite de comun acord.

Cheltuielile pe cota-partie indiviza de proprietate se repartizeaza proportional cu cota-partie indiviza de proprietate din proprietatea comuna a fiecarui proprietar, calculata in functie de suprafetele utile ale tuturor apartamentelor si spatiior cu alta destinatie decit aceea de locuinta.

Cota-partie indiviza de proprietate din proprietatea comuna a fiecarui proprietar, este inscrisa in acordul de asociere.

Modificările asupra cotei parti indivize se consemneaza in acordul de asociere.

Suprafata utila a proprietatii individuale si cota-partie indiviza de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, dupa caz, contractul de vinzare-cumparare, fisa cadastrala, contractul de construire, sau procesul-verbal de predare-primire, contractul de schimb sau donatie, si/sau cele determinate pe baza de masuratori si inscrise intr-o documentatie cadastrala receptionata de Oficiul de cadastru si publicitatea imobiliara competent.

In cazul in care suma cotelor-parti indivize din actele de proprietate, care sunt fractiuni abstracte pentru fiecare unitate imobiliara separata din cladirea, care constituie condominiul, nu este egala cu 100, Comitetul executiv al Asociatiei solicita intocmirea unei noi documentatii cadastrale punind la dispozitie cartea tehnica a imobilului si cu respectarea prevederilor in vigoare privitor la autorizarea, calitatea si siguranta constructiilor.

Cota-partie indiviza de proprietate reprezinta raportul procentual dintre suprafata utila a apartamentului sau a spatului cu alta destinatie decit aceea de locuinta si suma suprafetelor utile ale tuturor apartamentelor din condominiu.

ART.28.REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE BENEFICIARI

Cheltuielile pe beneficiari reprezinta cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiaza in mod individual proprietarii, toti sau in parte, si care sunt gestionate financiar prin intermediul Asociatiei.

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul si gestiunea consumurilor individuale de apa rece, apa calda, caldura, gaze, energie electrica, deseuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spatiilor comune –boxe, casa scarii, holuri, spatiu ghena, terasa etc.-; gestiunea ajutoarelor banesti, gestiunea contractelor cu caracter individual; intretinerea interfonului si a partii de instalatie din interiorul proprietatii individuale; verificarea metrologica a contoarelor individuale de energie termica, in cazul distributiei orizontale; reviziile instalatiilor interioare de gaze, apa si incalzire; alte servicii individuale catre proprietari.

Cheltuielile pe beneficiari se repartizeaza conform valorii, care revine fiecarui beneficiar in cauza.

Pentru proprietarii, care beneficiaza de anumite servicii si determina consumuri suplimentare, in conditiile in care nu exista nici o interdictie legala in acest sens, calculul cotei de contributie aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice in vigoare sau, in lipsa acestora, conform deciziei Comitetului executiv, in functie de cantitatea consumata.

ART.29.REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PE CONSUMATORI TEHNICI

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezinta cheltuielile Asociatiei pentru: incalzirea proprietatilor individuale - apartamente, spatii cu alta destinatie decit aceea de locuinta <energia termica sub forma de caldura; combustibil si energia electrica pentru incalzire; salariu/remuneratie pentru fochist si echipament de lucru; costuri pentru functionarea instalatiilor de incalzire centrala>.

Cheltuielile cu consumurile comune de energie termica din spatiile aflate in proprietatea comună, si anume casa scarii, culoare, spalatorii, uscatorii, subsoluri, holuri, si alte asemenea, se repartizeaza proportional cu cota-parte indiviza, care ii revine fiecarui proprietar, astfel cum aceasta este inscrisa in actul de proprietate sau cum a fost recalculata conform prevederilor HG 1588/2007

Pentru calculul cheltuielilor cu incalzirea spatiilor comune, precum si pentru alocarea, incasarea si plata sumelor aferente contractului individual de prestari de servicii energetice, societatea prestatoare incheie un contract de prestari de servicii cu Asociatia. Valoarea contractului se negociaza intre parti.

Proprietarii apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta deconectati de la sistemul de alimentare centralizata cu energie termica al cladirii au obligatia sa-si asigure o alta sursa de incalzire.

Daca proprietarul unui apartament sau ai unui spatiu cu alta destinatie decit aceea de locuinta modifica suprafața echivalenta termic de incalzire din respectiva unitate imobiliara separata, pe care o detine, cota-parte de participare la cheltuielile pentru incalzire se va recalculta prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafetei utile luate in calcul, fara a modifica cota-parte indiviza a respectivei unitati imobiliare separate.

Coefficientul se calculeaza conform normelor tehnice elaborate de ANRSC, in baza unui studiu de specialitate.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizeaza in functie de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice si metodologiei elaborate de ANRSC.

ART.30. REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE ALTA NATURA

Cheltuielile de alta natura reprezinta cheltuieli efectuate pentru plata unor servicii, care nu pot fi repartizate dupa criteriile de mai sus.

Cheltuielile de alta natura reprezinta cheltuielile Asociatiei cu privire la: lucrările de întreținere; reparări și înlocuire la antenele colective de televiziune; cutiile postale, cheile de la usa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numarul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea facindu-se în raport cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curatatul cosurilor de fum, care se repartizează fiecarui proprietar proportional cu numarul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la cosurile de fum ale clădirii.

Alte cheltuieli in cadrul Asociatiei se repartizeaza in conformitate cu normele si normativele avute in vedere la facturarea comuna a acestora si/sau in conformitate cu clauzele prevazute in contractele incheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

CAPITOLUL VII DIZOLVAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

ART.31. Asociatia se poate dizolva cind scopul pentru care a fost înființata nu se mai indeplinește, sau cind numarul proprietarilor clădirii scade sub 3.

Hotărirea de dizolvare se ia cu votul majorității membrilor asociati.

In momentul dizolvării patrimoniul Asociatiei va fi distribuit membrilor, proportional cu cotele-parti din proprietatea comună, sau după cota de participare la constituirea bunurilor Asociatiei.

Hotărirea de dizolvare va fi depusă la Judecătoria unde Asociatia a fost înregistrată.

CAPITOLUL VIII SISTEMUL DE PENALITATI AL ASOCIAȚIEI

ART.32. Asociatia de proprietari poate stabili prin Comitetului executiv un sistem de penalitati al Asociatiei pentru orice suma, cu titlu de restanta, afisata pe lista de plata.

In Asociatia noastră, Comitetul executiv a decis ca penalizarile vor fi in quantum de 0,2% pentru fiecare zi de intirziere, si care se vor aplica numai după o perioada de 30 de zile, care depaseste termenul stabilit pentru plata, fara ca suma penalitatilor sa depasasca suma la care s-au aplicat penalizarile.

Termenul de plata a cotelor de contributie la cheltuielile Asociatiei, afisate pe lista lunara este de maximum 20 de zile calendaristice.

Sumele rezultate din aplicarea penalitatilor de intirziere vor face obiectul fondului de penalitati al Asociatiei si se vor utiliza numai pentru plata penalitatilor impuse Asociatiei de catre terți si pentru cheltuieli cu reparatiile asupra proprietatii comune, sau alte cheltuieli de natura administrativa.

CAPITOLUL IX LITIGII. PRIVILEGIUL IMOBILIAR

ART.33. Asociatia de proprietari are dreptul de a actiona in justitie pe orice proprietar, care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile Asociatiei mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

Sentinta va fi pusa in executare in modalitatile prevazute in Codul de procedura civila.

Asociatia are potrivit legii un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra proprietatii individuale ale proprietarilor din condominiu, precum si un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora pentru sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile Asociatiei, după cheltuielile de judecata datorate tuturor creditorilor in interesul carora au fost facute.

Privilegiul imobiliar se inscrie in Cartea funciara la cererea Presedintelui Asociatiei.

Cererea va cuprinde numele, prenumele, denumirea si sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul inscrierii, cu indicarea actului in masura sa justifice cererea, localitatea in care este situat imobilul, numarul cadastral al imobilului si numarul de Carte funciara, după caz.

La cerere se va anexa un exemplar original al listelor lunare de plata a cotelor de contributie, din care rezulta suma datorata.

Cererea si extrasele de pe liste de plata vor purta stampila Asociatiei si semnatura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori si a presedintelui Asociatiei, cu precizarea numelor si prenumelor acestora.

Privilegiul se radiază la cererea presedintelui Asociatiei, pe baza chitantei ori a altor inscrisuri prin care Asociatia confirma plata sumei datorate.

Executarea silita a privilegiului imobiliar se va putea face numai in temeiul unei hotariri judecatoresti.

CAPITOLUL X SEDIUL ADMINISTRATIEI

ART.34. Pentru desfasurarea activitatii de administrare a condoniuilui, se va destina uscatoria, fara desfiintarea utilitatii si scopului destinat acestiei.

In acest spatiu se vor face incasarile cheltuielilor comune lunare, se vor desfasura sedintele comitetului executiv, sedintele comisiei de cenzori, vor fi pastrate documentele Asociatiei si inventarul material al Asociatiei.

In acest spatiu se vor putea desfasura si alte activitati ce deriva din obligatiile administratorului, conform prezentului Statut.

CAPITOLUL XI DISPOZITII FINALE

ART.35. Activitatea Asociatiei de proprietari se desfasoara cu respectarea actelor normative in vigoare, a metodologiei de incheiere, executare si incetare a raporturilor de munca, a legislatiei locative, tehnice si de specialitate, a legislatiei economico-financiare si de contabilitate precum si a altor prevederi legale.

Arhivarea documentelor Asociatiei se va face conform prevederilor legale in vigoare si vor fi pastrate la sediul Asociatiei, in spatiul destinat in acest scop, in conditiile si pe termenul prevazut de lege.

Controlul activitatii Asociatiei va fi efectuat de organele imputernicite in acest scop, Asociatia punind la dispozitie actele si informatiile necesare.

Evidentele contabile vor fi tinute in lei, conform prevederilor legale in vigoare.

In cazul decesului unui asociat, activitatea Asociatiei va continua cu succesorii legali sau testamentari ai acestuia.

Litigiile Asociatiei cu persoane fizice sau juridice, sint de competenta organelor judecatoresti prevazute de legea romana.

Prezentul Statut a fost redactat in trei exemplare si a fost adoptat in Adunarea generala a Asociatiei de proprietari din data de _____.

ASOCIATIA DE PROPRIETARI
PRESEDINTE

