ORDIN

privind aprobarea conţinutului-cadru al statutului şi al regulamentului de condominiu.

Având în vedere prevederile art. 108 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor,

în conformitate cu prevederile art. 1 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 1/2018 pentru aprobarea unor măsuri de reorganizare în cadrul administraţiei publice centrale şi pentru modificarea unor acte normative,

în temeiul art. 12 alin. (6) din Hotărârea Guvernului nr. 51/2018 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, cu modificările ulterioare,

Viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale şi administraţiei publice, emite următorul ordin:

Art. 1 - Se aprobă conţinutul-cadru al statutului asociaţiei de proprietari, prevăzut în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 2 - Se aprobă conţinutul-cadru al regulamentului condominiului, prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 3 - Prezentul ordin intră în vigoare în termen de 3 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

VICEPRIM-MINISTRU,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI ADMINISTRAŢIEI PUBLICE

PAUL STĂNESCU

Anexa nr. 1

CONŢINUTUL-CADRU AL STATUTULUI ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I – DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1 – Prezentul statut reprezintă ansamblul dispoziţiilor, adoptat de cel puţin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu, prin care se reglementează scopul, structura şi modul de organizare şi funcţionare a asociaţiei de proprietari, cu respectarea prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor.

Art. 2 – Dispoziţiile prezentului statut se completează cu dispoziţiile Legii nr. 196/2018.

Art. 3 – Dispoziţiile prezentului statut sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare şi nu derogă de la acestea.

CAPITOLUL II - DENUMIRE, SEDIUL, DURATA DE FUNCŢIONARE A ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Art. 4 – Asociaţia de proprietari _____[1] cu sediul în _____[2], denumită în continuare ***asociaţia de proprietari***, se constituie/reorganizează[3], în condiţiile Legii nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor, în vederea funcţionării pe durată nedeterminată, pentru îndeplinirea atribuţiilor prevăzute de lege.

Notă:
[1] Se completează cu denumirea completă a asociaţiei de proprietari.
[2] Se completează cu adresa completă a asociaţiei de proprietari.
[3] Dup caz, dacă asociaţia se constituie sau se reorganizează conform Legii nr. 196/2018.

CAPITOLUL III – SCOPUL ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Art. 5 – Asociaţia de proprietari se constituie în scopul exercitării drepturilor şi obligaţiilor legale ce le revin proprietarilor din condominiul asupra proprietăţii comune.

Art. 6 – Asociaţia de proprietari este forma juridică de organizare şi de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor din condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, apolitică şi fără scop patrimonial, înfiinţată în condiţiile legii, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreţinerea, repararea, reabilitarea şi modernizarea proprietăţii comune, menţinerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor şi asumarea obligaţiilor de către toţi proprietarii.

CAPITOLUL III – STRUCTURA VENITURILOR ŞI A CHELTUIELILOR ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

Art. 7 – (1) Toate veniturile obţinute din exploatarea proprietăţii comune, precum amplasarea mijloacelor de publicitate, amplasarea de antene, închirierea spaţiilor comune şi altele asemenea, inclusiv veniturile din dobânzi bancare, aparţin asociaţiei de proprietari, alimentează numai fondul de reparaţii al asociaţiei de proprietari şi nu se plătesc proprietarilor.

(2) Lista acestor venituri, precum şi cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport afişat la avizierul asociaţiei şi se evidenţiază în registrul unic de venituri şi cheltuieli al asociaţiei de proprietari, conform Legii nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor.

Art. 8 – Fondurile asociaţiei de proprietari sunt:

a) fondul de reparaţii;

b) fondul de rulment;

c) fondul de penalităţi;

d) fondul _____[4] aprobat în cadrul adunării generale din data de _____[5] prin Hotărârea Adunării Generale nr. _____[6];

Notă:
[4] Se completează cu denumirea fondului cu caracter special din care trebuie să reiasă clar destinaţia acestuia.
[5] Se completează cu data la care a avut loc adunarea generală în care a fost aprobată constituirea fondului cu caracter special.
[6] Se completează cu numărul Hotărârii Adunării Generale prin care a fost aprobată constituirea fondului cu caracter special.

Art. 9 – (1) Proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari aprobă un fond de reparaţii anual, necesar pentru repararea şi îmbunătăţirea proprietăţii comune, conform art. 71 din Legea nr. 196/2018.

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

(3) Pentru încasarea fondului de reparaţii, administratorul eliberează chitanţă nominală separată.

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

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

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

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

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

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

(3) Toate fondurile speciale ale asociaţiei de proprietari se depun în contul bancar unic al asociaţiei de proprietari, conform Legii nr. 196/2018, au evidenţă separată şi pentru fiecare fond se emite chitanţă separată.

Art. 12 – (1) Cheltuielile asociaţiei de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreţinerea proprietăţii comune, şi cheltuielile pentru asigurarea serviciilor de care beneficiază proprietarii şi care nu sunt facturate individual către proprietăţile individuale.

(2) Cheltuielile asociaţiilor de proprietari, în funcţie de modul de calcul şi de criteriile de repartizare pe proprietăţi individuale, aşa cum sunt prevăzute la art. 75 din Legea nr. 196/2018, sunt următoarele:

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfăşoară activităţi în proprietăţi individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcţie de suprafaţa utilă a proprietăţii individuale;

d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociaţiei de proprietari;

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

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

(4) Niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligaţia de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din proprietatea comună.

(5) Prin excepţie de la prevederile alin. (4), în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcţionarea ascensorului/ ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin.

Art. 13 – (1) Asociaţia de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalităţi pentru orice sumă cu titlu de restanţă, afişată pe lista de plată. Penalităţile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere şi se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităţilor să poată depăşi suma la care s-au aplicat.

(2) În baza Hotărârii Adunării Generale nr. _____[7] din data _____[8], cuantumul penalităţilor de întârziere pentru sumele cu titlu de restanţă, afişată pe lista de plată, este de _____[9] % pentru fiecare zi de întârziere.

(3) Termenul de plată a cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, afişate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afişării.

(4) Sumele rezultate din aplicarea penalităţilor de întârziere, prevăzute la alin. (1), se includ în fondul de penalităţi al asociaţiei de proprietari şi se vor utiliza cu prioritate pentru plata penalităţilor impuse asociaţiei de proprietari de către terţi, precum şi pentru cheltuieli cu reparaţiile asupra proprietăţii comune, reabilitarea termică sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalităţilor de întârziere nu pot fi utilizate şi în alte scopuri.

Notă:

[7] Se completează cu numărul Hotărârii Adunării Generale prin care a fost aprobat fondul cu caracter special.

[8] Se completează cu data la care a avut loc adunarea generală.

[9] Se completează cu valoarea procentului stabilit pentru penalităţi. Penalităţile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere.

CAPITOLUL IV – MEMBRII ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI, PRECUM ŞI DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE ACESTORA

Art. 14 – (1) Prin membru al asociaţiei de proprietari se înţelege proprietarul locuinţei sau spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu, semnatar al acordului de asociere sau a unei cereri depuse la asociaţie, în condiţiile Legii nr. 196/2018.

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

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

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

Art. 15 – Toţi proprietarii membri ai asociaţiei de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociaţiei de proprietari, să îşi înscrie candidatura, să candideze, să aleagă şi să fie aleşi în structura organizatorică a asociaţiei de proprietari, potrivit Legii nr. 196/2018. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie sa aibă capacitate deplină de exerciţiu.

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

(2) Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicaţii cu privire la calculul cotei de contribuţie la cheltuielile asociației de proprietari şi, după caz, să o conteste în scris, în termen de 10 zile de la afişarea listei de plată. Preşedintele asociaţiei de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestaţie în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

Art. 17 – (1) Proprietarii din condominii au obligaţia, conform prevederilor art. 30 din Legea nr. 196/2018, să notifice preşedintelui orice schimbare intervenită, respectiv schimbări în în structura şi numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau naşteri, persoanele luate în spaţiu, precum şi locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinţei.

(2) În condiţiile Legii nr. 196/2018 şi cu respectarea prevederilor legislaţiei în vigoare privind calitatea în construcţii, proprietarul este obligat să menţină proprietatea sa individuală, locuinţă sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în stare bună din punct de vedere tehnic şi funcţional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaş sau angajat al asociaţiei de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalţi proprietari din condominiu şi nu poate afecta funcţionarea normală şi întreţinerea condominiului.

(3) În cadrul proprietăţii individuale, proprietarul are obligaţia să păstreze şi să întreţină în stare de funcţionare şi siguranţă spaţiile interioare, echipamentele şi instalaţiile din dotarea tehnică a proprietăţii individuale, respectiv instalaţiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum şi altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalţi proprietari din condominiu.

(4) Dacă proprietarul unei locuinţe ori al unui spaţiu cu altă destinaţie provoacă daune oricărei părţi din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligaţia să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparaţii.

(5) Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator şi locatar, precum şi nerespectarea obligaţiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locator, de obligaţiile sale faţă de asociaţia de proprietari sau faţă de furnizorii de utilităţi publice, prevăzute în Legea nr. 196/2018.

Art. 18 – (1) Proprietarii sunt obligaţi să ia măsuri pentru consolidarea şi modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalaţiilor şi dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creşterii performanţei energetice, precum şi reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creşterea calităţii arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condiţiile menţinerii aspectului armonios şi unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervenţiilor.

(2) În cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, modificarea aspectului faţadei se face numai în mod unitar pe întreg condominiul, indiferent de numărul asociaţiilor de proprietari

constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentaţii tehnice elaborate în condiţiile legii, cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (2) din Legea nr. 196/2018.

(3) Înainte de modificarea aspectului faţadei condominiului, preşedintele asociaţiei de proprietari solicită, în scris, autorităţii administraţiei publice locale toate informaţiile şi restricţiile referitoare la culoare, aspect, materiale şi altele asemenea, stabilite conform legislaţiei în vigoare, cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (3) din Legea nr. 196/2018.

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

(5) Proprietarii construcţiilor, persoane fizice sau juridice, şi asociaţiile de proprietari, precum şi persoanele juridice care au în administrare construcţii încadrate în clasele de risc seismic şi/sau afectate de seisme, sunt obligaţi să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic al construcţiilor.

CAPITOLUL V – STRUCTURA ORGANIZATORICĂ ŞI MODUL DE FUNCŢIONARE

Art. 19 – Organele asociaţiei de proprietari sunt:

a) adunarea generală;

b) comitetul executiv[10];

c) preşedintele;

d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Notă:
[10] La asociaţiile de proprietari din condominiile care cuprind maximum 10 unităţi de proprietate imobiliară, dacă adunarea generală hotărăşte în acest sens, preşedintele asociaţiei de proprietari poate îndeplini şi funcţia de administrator, şi se constituie următoarele organe: adunarea generală; preşedintele; cenzorul.

Art. 20 – Funcţia de preşedinte, respectiv membru în comitetul executiv este incompatibilă cu funcţia de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

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

(2) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

a) preşedintele asociaţiei de proprietari sau comitetul executiv;

b) cel puţin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari.

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

a) fiecare proprietar, membru al asociaţiei, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare şi modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociaţiei, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;

c) în situaţia în care un proprietar deţine o cotă-parte indiviză de părţi comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părţi indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalţi proprietari;

d) proprietarul, membru al asociaţiei, poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă şi semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

e) un membru al asociaţiei de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă şi semnată de către proprietarii în numele cărora votează. O copie a împuternicirii se ataşează procesului-verbal al şedinţei;

f) preşedintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;

g) în cazul unui vot paritar, votul preşedintelui asociaţiei de proprietari este decisiv;

h) administratorul, reprezentantul administratorului, soţul/soţia acestuia şi alţi membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociaţiei de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

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

(5) Declaraţiile menţionate la alin. (4) sunt redactate astfel încât să reiasă în mod clar şi fără echivoc acordul sau dezacordul proprietarului din condominiu faţă de propunerea de hotărâre a adunării generale a asociaţiei de proprietari.

Art. 22 – Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari are următoarele atribuţii:

a) alege şi revocă din funcţie preşedintele, ceilalţi membri ai comitetului executiv şi cenzorul/comisia de cenzori;

b) adoptă şi modifică statutul şi regulamentul condominiului;

c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

d) adoptă şi modifică bugetul de venituri şi cheltuieli;

e) adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreţinere, reparaţii, modernizare, consolidare şi reabilitare termică şi eficienţă energetică a condominiului;

f) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor, adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea şi modernizarea condominiului, modernizarea instalaţiilor şi dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creşterii performanţei energetice, precum şi pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei în vederea creşterii calităţii ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;

g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii şi indemnizaţii;

h) adoptă hotărâri asupra cuantumului indemnizaţiilor precum şi asupra numărului şi funcţiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociaţiei de proprietari pentru buna administrare, gestionare şi funcţionare a condominiului, dar şi asupra valorii şi a modalităţilor de contractare, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli;

i) stabileşte modalităţile şi tranşele de plată a contribuţiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;

j) stabileşte sistemul de penalizări pentru restanţele afişate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale în vigoare;

k) mandatează preşedintele şi comitetul executiv pentru angajarea şi eliberarea din funcţie a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajaţi ori prestatori, în scopul administrării şi bunei funcţionări a condominiului;

l) poate stabili plafoanele minime de la care achiziţionarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerinţele asociaţiei de proprietari, conform legislaţiei în vigoare;

m) exercită alte atribuţii care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membrii ai asociaţiei:

_____

_____

_____[11]

Notă:
[11] Se completează cu atribuţiile suplimentare conferite prin prezentul statut, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 23 – (1) Membrii comitetului executiv sunt desemnaţi de către adunarea generală a asociaţiei de proprietari, dintre membrii asociaţiei de proprietari[12].

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

Notă:
[12] În cazurile prevăzute la art. 46 alin. (4) din Legea nr. 196/2018, preşedintele asociaţiei de proprietari preia toate atribuţiile şi răspunderile comitetului executiv.

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

a) convoacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari cel puţin o dată pe an şi ori de câte ori este necesar;

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

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

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

e) întocmeşte proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli şi pregăteşte desfăşurarea adunărilor generale;

f) stabileşte condiţiile privind folosirea, întreţinerea, repararea, înlocuirea şi modificarea părţilor proprietăţii comune, conform prevederilor legale în vigoare;

g) ia măsuri pentru recalcularea cotelor-părţi indivize rezultate în urma modificării suprafeţelor utile ale locuinţelor sau spaţiilor cu altă destinaţie din condominiu;

h) întocmeşte şi propune adunării generale planuri de măsuri şi activităţi şi urmăreşte realizarea lor;

i) supraveghează desfăşurarea tuturor activităţilor din cadrul asociaţiei de proprietari, inclusiv situaţia încasărilor şi plăţilor lunare;

j) stabileşte programul de încasări al asociaţiei de proprietari;

k) îşi asumă obligaţii, în baza hotărârii adunării generale, în numele proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari, în ceea ce priveşte administrarea condominiului, luând toate măsurile legale necesare;

l) este consultat în legătură cu toate activităţile care implică asociaţia de proprietari;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcţiei, pe toată durata de existenţă a acesteia;

n) gestionează situaţiile excepţionale şi de criză;

o) urmăreşte recuperarea eventualelor creanţe ale asociaţiei;

p) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obţinute pentru consolidare, reabilitare termică, creşterea calităţii ambiental-arhitecturale a condominiului şi alte lucrări;

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

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

s) ţine evidenţa şi răspunde de păstrarea în bune condiţii a arhivei documentelor financiar contabile a asociaţiei de proprietari;

ş) propune adunării generale cuantumul indemnizaţiilor precum şi numărul şi funcţiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociaţiei de proprietari pentru buna administrare, gestionare şi funcţionare a condominiului, în limita bugetului de venituri şi cheltuieli;

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

_____

_____

_____ [13]

Notă:

[13] Se completează cu atribuţiile suplimentare conferite prin hotărârile adunării generale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare atribuţie suplimentară se introduce însoţită de numărul Hotărârii Adunării Generale prin care respectivele atribuţii au fost conferite şi data la care a avut loc adunarea generală.

(2) Comitetul executiv avizează toate documentele asociaţiei de proprietari, corespondenţa şi registrele privind gestiunea administratorului.

(3) Şedinţele comitetului executiv se ţin cel puţin o dată pe lună, şi se convoacă pe bază de tabel convocator, de preşedintele asociaţiei de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puţin 5 zile înainte de data stabilită pentru şedinţă.

Art. 25 – (1) Preşedintele asociaţiei de proprietari este candidatul, membru al asociaţiei de proprietari, ales prin voinţa sa şi a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenţi în cadrul adunării generale. Preşedintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuţiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

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

Art. 26 – Preşedintele asociaţiei de proprietari are următoarele atribuţii:

a) în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociaţia de proprietari în relaţiile cu terţii, inclusiv în acţiunile în instanţă;

b) semnează documentele asociaţiei de proprietari;

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

d) aduce la cunoştinţă proprietarilor prevederile statutului şi regulamentului condominiului;

e) răspunde în scris la sesizările şi contestaţiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;

f) gestionează modul de îndeplinire a obligaţiilor ce revin asociaţiei de proprietari în raport cu autorităţile publice;

g) prezintă spre verificare la solicitarea organelor de abilitate, toate documentele asociaţiei, oferind toate informaţiile solicitate;

h) poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul condominiului, hotărârile şi deciziile asociaţiei de proprietari, conform prevederilor legale şi statutare;

i) întocmeşte şi actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislaţia în vigoare;

j) păstrează şi asigură completarea la zi a cărţii tehnice a construcţiei;

k) asigură păstrarea documentelor privitoare la activitatea asociaţiei de proprietari, conform legii;

l) întocmeşte tabelul convocator şi afişul pentru avizier pentru adunările generale şi asigură semnarea acestuia de către proprietari;

m) asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu 10 zile înainte de data stabilită pentru aceasta;

n) afişează programul de încasări şi datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv şi ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului;

o) afişează la avizier hotărârile adunării generale şi ale şedinţelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;

p) în cazul modificării cadrului legislativ privind asociaţiile de proprietari, preşedintele convoacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociaţiei;

q) informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricţiile referitoare la culoare, aspect, materiale şi altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informaţiilor furnizate de autorităţile administraţiei publice locale;

r) conduce şedinţele adunărilor generale şi ale comitetului executiv;

s) afişează la avizier lista contractelor asociaţiei de proprietari cu furnizorii de utilităţi publice, cu administratorul şi cu personalul angajat sau contractual al asociaţiei;

t) afişează la avizier lista şi datele de contact ale instituţiilor cu atribuţii de inspecţie şi control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociaţiei de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asociaţiei.

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

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

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

a) urmăreşte aplicarea prevederilor Legii nr. 196/2018 şi ale prezentului statut de către organele de conducere ale asociaţiei de proprietari;

b) verifică gestiunea financiar-contabilă;

c) verifică lunar execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli conform documentelor, registrelor şi situaţiei soldurilor elementelor de activ şi pasiv întocmite de către administrator;

d) cel puţin o dată pe an, întocmeşte şi prezintă adunării generale, rapoarte asupra activităţii sale şi asupra gestiunii asociaţiei de proprietari, propunând măsuri;

e) execută controale inopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilităţii şi a activităţii de casierie, şi consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese-verbale al asociaţiei de proprietari;

f) participă la adunările generale ale asociaţiei şi ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfăşurării acestora.

CAPITOLUL VI – ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR

Art. 29 – (1) Administrarea, exploatarea, întreţinerea, repararea, reabilitarea şi/sau modernizarea, după caz, a proprietăţii comune aferente condominiului sunt în sarcina asociaţiei de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activităţi reprezintă cheltuieli comune.

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

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

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

a) administrează imobilul, propune şi supraveghează lucrări având ca scop conservarea şi întreţinerea acestuia;

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

c) în caz de urgenţă, cu acordul comitetului executiv, iniţiază procedurile în vederea executării tuturor lucrărilor necesare protejării imobilului, cu respectarea legislaţiei în vigoare;

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

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

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

g) gestionează, separat pentru fiecare asociaţie, bunurile materiale şi fondurile băneşti ale asociaţiei, conform legislaţiei în vigoare, hotărârilor adunării generale şi deciziilor comitetului executiv;

h) propune, cel târziu până la sfârşitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale şi prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreţinere şi lucrările de reabilitare şi îmbunătăţire, sumele necesare din fondurile asociaţiei, alte cheltuieli previzibile şi o estimare generală a cheltuielilor asociaţiei de proprietari;

i) efectuează formalităţile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea şi întreţinerea condominiului, derularea şi urmărirea realizării acestor contracte;

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

k) are obligaţia prezentării tuturor datelor, documentelor şi informaţilor privind conţinutul şi respectarea contractului de administrare, precum şi a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestaţiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;

1) gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment şi fondul de reparaţii constituite la dispoziţia asociaţiei de proprietari, precum şi alte fonduri constituite de către aceasta;

m) calculează, întocmeşte, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv şi afişează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreţinere, întocmită conform

reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;

n) întocmeşte lunar şi depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea şi îndrumarea asociaţiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul, situaţia soldurilor elementelor de activ şi pasiv;

o) afişează lunar, la avizier, lista de venituri şi cheltuieli ale asociaţiei, care cuprinde inclusiv veniturile obţinute din exploatarea proprietăţii comune;

p) asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părţilor comune, funcţionalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu şi a celor de acces, intervenţie şi salvare şi comunică de urgenţă preşedintelui asociaţiei de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;

q) îndeplineşte orice alte atribuţii stabilite în cadrul adunării generale a asociaţiei de proprietari în conformitate cu Legea nr. 196/2018:

_____

_____

_____[14]

Notă:

[14] Se completează cu atribuţiile suplimentare conferite prin hotărârile adunării generale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare atribuţie suplimentară se introduce însoţită de numărul Hotărârii Adunării Generale prin care respectivele atribuţii au fost conferite şi data la care a avut loc adunarea generală.

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

(2) Administratorul are obligaţia de a ţine evidenţe contabile separate pentru fiecare condominiu în parte pe care îl are în administrare.

CAPITOLUL VI – REPARTIZAREA CHELTUIELILOR ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VII – DIZOLVAREA ASOCIAŢIEI DE PROPRIETARI

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

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

CAPITOLUL VIII - SOLUŢIONAREA LITIGIILOR, RELAŢIILE CONTRACTUALE, PENALIZĂRILE, CAZURILE DE URGENŢĂ ÎN CARE SE PERMITE, ÎN CONDIŢIILE LEGII, ACCESUL ÎN PROPRIETATEA INDIVIDUALĂ A PREŞEDINTELUI SAU A UNUI MEMBRU AL COMITETULUI EXECUTIV

Art. 36 – (1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea credinţă şi sub orice formă, folosirea normală a condominiului sau a unor părţi componente, potrivit destinaţiei acestora şi creează prejudicii celorlalţi proprietari, proprietarii prejudiciaţi sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris preşedintelui, comitetului executiv al asociaţiei de proprietari şi instituţiilor cu atribuţii privind respectarea ordinii şi liniştii publice sau, după caz, instanţelor judecătoreşti.

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

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

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

(2) Acţionarea în justiţie în conformitate cu prevederile alin. (1) nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanţa dispune suspendarea acesteia.

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

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

Art. 40 – Asociaţia de proprietari, prin preşedinte, are dreptul de a acţiona în instanţă, conform prevederilor art. 78 din Legea nr. 196/2018, proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afişarea listei, informând membrii asociaţiei prin afişare la avizier.

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

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

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

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

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

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

Art. 43 – (1) Furnizorul serviciilor de utilităţi publice are dreptul de a acţiona în instanţă proprietarul care se face vinovat de neplata facturilor individuale emise în baza contractelor individuale sau a convenţiilor individuale, după caz, mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afişarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puţin 7 zile înainte de demararea procedurii de acţiune în instanţă.

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

CAPITOLUL VIII – ASIGURAREA, DUPĂ CAZ, A UNUI SPAŢIU DE ADMINISTRARE SPECIAL AMENAJAT, UNDE SE VA PUTEA DESFĂŞURA SERVICIUL DE ADMINISTRARE ŞI ÎN CARE POT FI PĂSTRATE ÎN SIGURANŢĂ DOCUMENTELE ASOCIAŢIEI.

Art. 44 – Spaţiul de administrare special amenajat în incinta condominiului în care se desfăşoară serviciul de administrare:

_____

_____[15]

Notă:
[15] Se completează cu informaţiile privind identificarea şi delimitarea spaţiului de administrare special amenajat în incinta condominiului în care se desfăşoară serviciul de administrare.

Art. 45 – Spaţiul special amenajat în incinta condominiului în care se desfăşoară activitatea de casierie:

_____

_____[16]

Notă:
[16] Se completează cu informaţiile privind identificarea şi delimitarea spaţiului în care se desfăşoară activitatea de casierie.

Art. 46 – Spaţiul special amenajat în incinta condominiului în care se păstrează în siguranţă documentele asociaţiei:

_____

_____[17]

Notă:
[17] Se completează cu informaţiile privind identificarea şi delimitarea spaţiului în care se păstrează în siguranţă documentele asociaţiei.

CAPITOLUL VIII – DISPOZIŢII FINALE

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

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

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

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

(3) Orice modificare sau completare a prezentului statut sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înfiinţare, fără alte formalităţi. În acest sens, atât acordul de asociere şi statutul asociaţiei de proprietari, actualizate, se depun de către preşedintele asociaţiei de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul şi care a emis încheierea judecătorească de înfiinţare.

(4) Modificările şi/sau completările aduse prezentului statut sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile faţă de proprietarii care nu sunt membri ai asociaţiei de proprietari sau faţă de terţi.

Persoana însărcinată cu întocmirea statutului asociaţiei de proprietari:

Nume şi prenume:	Adresă:	Semnătura:
_____	_____	_____

Acordul proprietarilor din condominiu:

Nume şi prenume:	Adresă:	Semnătura:
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____
3. _____	_____	_____
4. _____	_____	_____
5. _____	_____	_____
6. _____	_____	_____
7. _____	_____	_____
8. _____	_____	_____
9. _____	_____	_____
... _____	_____	_____

Anexa nr. 2

CONŢINUTUL-CADRU AL AL REGULAMENTULUI CONDOMINIULUI

CAPITOLUL I – DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1 – (1) Prezentul regulament reprezintă documentul de ordine interioară al asociaţiei de proprietari _____[1] cu sediul în _____[2], denumită în continuare ***asociaţie de proprietari***, care conţine totalitatea instrucţiunilor, normelor, regulilor care stabilesc şi asigură ordinea şi buna funcţionare a condominiului.

Notă:
[1] Se completează cu denumirea completă a asociaţiei de proprietari.
[2] Se completează cu adresa completă a asociaţiei de proprietari.

(2) În aplicarea prezentului regulament, organele asociaţiei de proprietari şi proprietarii din condominiu vor ţine cont de următoarele principii:

a) principiul egalităţii în drepturi şi obligaţii, în condiţiile legii, indiferent de statutul social;

b) principiul tratamentului egal, al egalităţii între proprietari şi al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;

c) principiul colaborării pentru apărarea drepturilor şi a intereselor comune ce derivă din dreptul de proprietate comună indiviză;

d) principiul asumării şi respectării hotărârilor şi deciziilor luate în cadrul organelor asociaţiei de proprietari cu respectarea prevederilor legislaţiei în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;

e) principiul transparenţei totale în ceea ce priveşte acţiunile sau inacţiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;

f) principiul adoptării unei atitudini decente, corecte şi civilizate în toate raporturile din cadrul asociaţiei de proprietari şi din cadrul condominiului;

g) principiul respectului reciproc în interacţiunea dintre proprietarii din condominiu.

Art. 2 – (1) Prezentul regulament conţine regulile şi condiţiile de folosinţă a părţilor comune ale condominiului şi normele de conduită şi bună vecinătate dintre proprietari.

(2) Dispoziţiile prezentului regulament se completează cu dispoziţiile Legii nr. 196/2018.

(3) Dispoziţiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare şi nu derogă de la acestea.

Art. 3 – Prezentul regulament condominiului a fost iniţiat de _____ _____[3], a fost dezbătut şi adoptat în adunarea generală a asociaţiei de proprietari din data de _____[4] , cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, şi va fi adus la cunoştinţă, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Notă:
[3] Se completează cu denumirea organului iniţiator (preşedintele asociaţiei sau comitetul executiv al asociaţiei de proprietari) şi numele acestora.
[4] Se completează cu data la care a fost dezbătut şi adoptat în adunarea generală prezentul regulament.

Art. 4 – Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricţie exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinaţia imobilului, aşa cum este prevăzută în proiectul tehnic şi cartea tehnică a construcţiei.

Art. 5 – (1) Toţi proprietarii, precum şi chiriaşii din condominiu, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligaţi să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriaşilor şi a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparţine proprietarului.

CAPITOLUL II – FOLOSINŢA PĂRŢILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI

Art. 6 – Fiecare proprietar/locatar poate folosi, în condiţiile legii şi acordului de asociere, atât spaţiul care constituie bunul principal, cât şi părţile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari şi fără a schimba destinaţia clădirii.

Art. 7 – Fiecare proprietar/locatar poate exercita folosinţa bunurilor comune, cu condiţia să respecte destinaţia acestuia şi să permită exercitarea folosinţei de către ceilalţi proprietari în condiţii normale.

Art. 8 – (1) Proprietarii din condominiu au obligaţia de a menţine şi întreţine curăţenia proprietăţii comune, să protejeze şi să menţină aspectul şi integritatea clădirii.

(2) Proprietarii din condominiu sunt obligaţi să respecte întocmai măsurile stabilite de autoritatea administraţiei publice locale pentru asigurarea igienei publice şi salubrităţii, precum şi regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuinţa proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor şi să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunităţii.

Art. 9 – Proprietarul este obligat să asigure întreţinerea spaţiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

Art. 10 – Instalaţiile comune se utilizează numai conform destinaţiei acestora. Instalaţiile şi bunurile comune care necesită, conform legislaţiei în vigoare, verificări periodice, nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obţinerea avizelor de funcţionare.

Art. 11 – Este interzisă depozitarea sau abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună, dacă prin acest fapt se împiedică utilizarea normală a clădirii sau a părţilor comune sau dacă se aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari.

Art. 12 – Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu sau în proprietăţile individuale.

Art. 13 – Proprietarii din condominiu pot efectua, în cadrul proprietății individuale, lucrări de modificare şi modernizare a proprietăţii, cu condiţia ca acestea să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, esteticii exterioare a imobilului/condominiu, proiectului iniţial al imobilului, instalaţiilor sanitare ale condominiului, să nu deterioreze sau să afecteze proprietăţile individuale sau pe cele comune, şi să nu încalce drepturile de folosinţă ale celorlalţi proprietari, conform proiectului clădirii.

Art. 14 – Dacă proprietarul unei locuinţe ori al unui spaţiu cu altă destinaţie provoacă daune oricărei părţi din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligaţia să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparaţii, în condiţiile legii.

Notă:
Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate adopta, cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, în condiţiile legislaţiei în vigoare, completări la CAPITOLUL II – FOLOSINŢA PĂRŢILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI.

CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ŞI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI

Art. 15 – Drepturile proprietarilor din condominiu nu pot fi lezate de nici o acţiune sau inacţiune a celorlalţi proprietari din condominiu, de chiriaşi, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

Art. 16 – Niciun proprietar nu poate, prin orice acţiune sau inacţiune, aduce atingere dreptului celorlalţi proprietari din condominiu de acces la serviciile de utilităţi publice.

Art. 17 – Este interzisă restricţionarea accesului pe părţile comune a proprietarilor din condominiu, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de legislaţia în vigoare.

Art. 18 – (1) Este interzisă introducerea şi/sau depozitarea în cadrul condominiului a oricăror substanţe periculoase sau a substanţelor poluante, a deşeurilor, precum şi a oricăror materiale şi/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greşită întrebuinţare, pot conduce la apariţia unor situaţii periculoase, punând astfel în pericol viaţa şi siguranţa proprietarilor/locatarilor sau integritatea clădirii.

(2) Este interzisă depozitarea sau deversarea deşeurilor menajere în alte locuri decât cele special amenajate, conform legislaţiei în vigoare.

Art. 19 – (1) Este interzisă tulburarea, fără drept, a liniştii proprietarilor/locatarilor din condominiu prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă.

(2) Este interzisă tulburarea liniştii proprietarilor/locatarilor din condominiu între orele 22:00 – 08:00, 13:00 – 14:00, conform Legii nr. 61/1991 pentru sancţionarea faptelor de încălcare a unor norme de convieţuire socială, a ordinii şi liniştii publice, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi în intervalul _____[5], de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

Notă:
[5] Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate stabili extinderea sau nu a intervalului orar prevăzut de legislaţia în vigoare în care este interzisă tulburarea liniştii proprietarilor/locatarilor din condominiu.

Art. 20 – Proprietarii/locatarii care deţin animale de companie au obligaţia să respecte prevederile legale pentru deţinerea acestora, precum şi obligaţia de a nu tulbura liniştea locatarilor, de a menţine curăţenia pe

spaţiile comune, precum şi de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalţi proprietari.

Notă:
Adunarea generală a asociaţiei de proprietari poate adopta, cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, în condiţiile legislaţiei în vigoare, completări la CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ŞI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI.

CAPITOLUL IV – DISPOZIŢII FINALE

Art. 21 – În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriaşi, ceilalţi proprietari pot sesiza preşedintele şi/sau comitetul executiv al asociaţiei de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

Art. 22 – În baza prezentului regulament nu sunt stabilite sau aplicate sancţiuni de către organele asociaţiei de proprietari, iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenţie[6].

Notă:
[6] Asociaţia de proprietari sau organele asociaţiei de proprietari nu reprezintă agenţi constatatori în sensul legislaţiei în vigoare.

Art. 23 – Prezentul regulament se poate modifica/completa cu acordul majorităţii proprietarilor din condominiu, şi va fi adus la cunoştinţă, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptarea modificărilor/completărilor.

Art. 24 – Prezentul regulament este adus la cunoştinţă tuturor proprietarilor din condominiu, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, în termen de 7 zile de la adoptare.

Art. 25 – Prezentul regulament intră în vigoare în termen de _____[7] zile de la adoptare, dar nu mai devreme de îndeplinirea obligaţiei prevăzute la art. 24.

Notă:
[7] Se completează cu termenul de intrare în vigoare a regulamentului. Termenul va fi stabilit numai după aducerea la cunoştinţă a regulamentului tuturor proprietarilor din condominiu, prin afişare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme al acestuia.

COMITETUL EXECUTIV

Preşedintele asociaţiei de proprietari:

Nume şi prenume:	Adresă:	Semnătura:
1. _____	_____	_____

Membrii comitetului executiv al asociaţiei de proprietari:

Nume şi prenume:	Adresă:	Semnătura:
2. _____	_____	_____
3. _____	_____	_____
4. _____	_____	_____
5. _____	_____	_____