

STATUTUL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI

CAPITOLUL I

**Denumirea, forma juridica, obiectul de activitate, sediul,
durata si membrii asociatiei de proprietari**

ARTICOLUL 1

Denumirea asociatiei de proprietari

Denumirea asociatiei de proprietari este

ARTICOLUL 2

Forma juridica a asociatiei de proprietari

(1) Asociatia de proprietarieste persoana juridica romana de drept privat, nonprofit ,constituata in baza prevederilor

Legii nr. 230/2007 si HG nr. 1588/2007

(2) Asociatia de proprietari isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu prezentul statut. Asociatia de proprietari are stampila proprie.

ARTICOLUL 3

Obiectul de activitate si scopul

(1) Asociatia de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea conditiilor de functionare normala atât a locuintelor (garsonierelor) , aflate în proprietate exclusiva, cât si a spatiilor, constructiilor si instalatiilor, aflate în proprietate comuna indivizibila, aferenta condominiului.

(2) În scopul realizarii obiectului sau de activitate asociatia de proprietari are urmatoarele atributii principale:

a) încheie contracte cu furnizorii de produse si de servicii si își asuma obligatii în nume propriu si în numele proprietarilor;

b) angajeaza si, dupa caz, suspenda din functie administratorul proprietatii comune indivize si personalul necesar bunei gospodarii a acestei proprietati;

c) reglementeaza folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea si modificarea proprietatii comune;

d) adopta si amendeaza bugetul de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment; asigura calcularea si încasarea cotelor obisnuite si speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizari pentru întârzierea la plata cotelor de întreținere;

e) adopta hotarari sau amendeaza decizii, reguli sau regulamente;

f) initiaza si apara în procese, în nume propriu si/sau al asociatilor, interesele comune legate de cladire;

g) exercita si alte atributii care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul asociatilor.

(3) Pentru furnizarea unor servicii necesare realizarii obiectului sau de activitate asociatia de proprietari poate angaja persoane fizice sau juridice specializate, din cadrul asociatiei si/sau din afara acesteia. Personalul necesar bunei gospodarii a proprietatii comune din cladire poate fi angajat prin contract individual de munca sau prin conventie civila de prestari de servicii, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

ARTICOLUL 4

Sediul asociatiei

Sediul asociatiei de proprietari este în România, localitatea Maracineni, judetul Arges, str. Marului, nr. 401 (sediul ICDP Pitesti, Maracineni).

ARTICOLUL 5

Durata asociatiei de proprietari

Durata asociatiei de proprietari este nelimitata.

ARTICOLUL 6

Membrii asociatiei de proprietari

Membrii asociatiei de proprietari sunt toti proprietarii, persoane fizice sau juridice, detinatori ai uneia sau mai multor locuinte ori viitoare spatii cu alta destinatie decât cea de locuinta din condominiu , care au semnat acordul de asociere, prezentati în anexa, precum si persoanele ce vor deveni membrii ai asociatiei in conditiile legii.

CAPITOLUL II

Patrimoniul asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 7

Patrimoniul asociatiei

(1) Patrimoniul asociatiei de proprietari este format din:

a) mijloace banesti, în valoare de lei, care pot fi majorate sau reduse în urma hotararii adunarii generale a asociatiei de proprietari, cu respectarea prevederilor legale. Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin varsarea de lichiditati;

b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje si mijloace fixe necesare în administrarea proprietatii comune, astfel:

.....
.....
.....
.....
.....

(2) Mijloacele banesti ale asociatiei de proprietari sunt alcatuite din fondurile constituite la înfiintarea asociatiei, din sumele prevazute si încasate conform listelor lunare de plata a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile asociatiei, care reprezinta contravaloarea facturilor sau actelor de plata, precum si din alte venituri ale asociatiei. Asociatia de proprietari are unul sau mai multe conturi la o unitate bancara sau la filiala C.E.C. stabilita de comitetul executiv al acesteia.

(3) Fondul de rulment se constituie pe baza hotarârii adunarii generale a asociatiei de proprietari. Necesitatea constituirii acestuia este determinata de modul de întocmire a listei lunare de plata, termenul de plata a cotelor de contributie si sistemul de penalizari al asociatiei de proprietari si al furnizorilor de servicii.

(4) Fondul de rulment se calculeaza pentru fiecare proprietar în functie de numarul de persoane înregistrate în cartea de imobil si de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna, dupa natura serviciului facturat (modul de repartizare a consumurilor aferente facturilor).

(5) Valoarea fondului de rulment trebuie sa fie egala cu suma corespunzatoare acoperirii cheltuielilor lunare, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, dintr-un an calendaristic.

(6) Daca este cazul, în conditii de instabilitate economica, fondul de rulment se actualizeaza periodic prin depunerea de catre fiecare proprietar a unei sume reprezentând diferenta dintre valoarea existenta si cea necesara acoperirii cheltuielilor lunare ale asociatiei de proprietari, corespunzatoare fiecarui proprietar.

(7) Fiecare proprietar va beneficia de propriul fond de rulment pentru acoperirea cheltuielilor curente.

(8) Fondul de rulment constituit se utilizeaza numai pentru plata facturilor curente, aferente consumurilor lunii anterioare. Dupa plata facturilor curente fondul de rulment se reîntregește lunar prin încasarea cotelor de contributie afisate pe lista de plata a lunii în curs, având ca referinta de calcul aceste facturi curente, corespunzatoare consumurilor lunii anterioare.

(9) În perioadele în care valoarea fondului de rulment este mai mare decât volumul cheltuielilor, diferenta devine depozit bancar purtator de dobânda.

(10) Fondul de rulment se încaseaza distinct fata de cota de contributie lunara.

(11) Fondul de rulment se restituie în întregime respectivului proprietar, în momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, urmând ca viitorul proprietar, membru al asociatiei, sa achite fondul de rulment, corespunzator cheltuielilor aferente lui.

(12) Fondul de reparatii se constituie pâna la limita maxima aprobata de adunarea generala a asociatiei de proprietari la stabilirea bugetului de venituri si cheltuieli anual, în functie de necesitatile stabilite de comitetul executiv, prin contributia lunara a membrilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna.

(13) Dupa efectuarea reparatiilor, fondul de reparatii se reîntregește lunar prin contributia fiecarui proprietar, iar sumele ramase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie într-un depozit bancar, urmând a fi incluse în bugetul anual urmator, potrivit hotarârii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(14) În momentul pierderii calitatii de membru al asociatiei de proprietari, fondul de reparatii nu se restituie decât în conditiile alineatului precedent, urmând a fi alimentat în continuare de viitorul proprietar.

(15) Fondurile special constituite si alte fonduri au acelasi regim ca si fondul de reparatii.

(16) Mijloacele materiale, altele decat cele enumerate în prezentul articol, se dobândesc prin cumparare sau prin donatie. Sumele necesare pentru cumpararea mijloacelor materiale, altele decât cele care sunt cuprinse în cheltuielile administrative, se obtin prin contributia proprietarilor, proportional cu cota-parte din proprietatea comuna, si se restituie sau se depoziteaza, în masura în care nu au fost cheltuite, conform hotarârii adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(17) Patrimoniul asociatiei de proprietari poate proveni si din donatii si sponsorizari.

(18) Apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decât cea de locuinta, cumparate de asociatia de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociatiei.

(19) Gestionarea patrimoniului, precum si activitatea financiar-contabila se exercita de membri comisiei de cenzori sau de persoane fizice sau juridice, asociatii ori agenti economici specializati, în conditiile legii.

(20) Controlul gestiunii patrimoniului, precum si al activitatii financiar-contabile se exercita de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.

(21) Patrimoniul asociatiei de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligatii personale ale asociatilor.

CAPITOLUL III

Structura organizatorica

ARTICOLUL 8

Adunarea generala

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

(2) Întrunirea adunării generale va fi anunțată în scris prin afișare la loc vizibil, cu cel puțin 10 zile înainte de data convocării sau prin convocator semnat de fiecare membru al asociației.

(3) Pentru ca hotărârile adunării generale să fie valabile, este necesară prezenta majorității membrilor asociați, personal sau prin reprezentant.

(4) În cazul în care cvorumul nu este întrunit, adunarea generală va fi convocată la o dată ulterioară, într-un termen de cel mult 10 zile de la data primei convocări, când proprietarii prezenți pot hotărî, cu majoritate de voturi, asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi, indiferent de cvorum.

(5) Hotărârile adunării generale vor fi luate cu majoritate de voturi (cu cel puțin jumătate plus unu din voturile proprietarilor prezenți la adunarea generală).

(6) Hotărârile adunării generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociației de proprietari ori perceperea unei sume speciale destinate achitării cheltuielilor comune neprevăzute în buget, dar necesare, se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor asociației de proprietari.

(7) Votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună. Proprietarul poate fi reprezentat de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o împuternicire semnată de proprietarul în numele căruia votează. Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuternicire scrisă. În cazul egalității de voturi, votul președintelui este decisiv.

(8) Dacă o decizie a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere ori este de natură să producă daune considerabile intereselor celorlalți proprietari, orice proprietar poate iniția acțiune în justiție împotriva respectivei decizii, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acțiunea în justiție nu trebuie să întrerupă aplicarea hotărârii decât atunci când instanța hotărâște suspendarea aplicării acesteia.

(9) Adunarea generală are următoarele atribuții principale:

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

b) adoptă hotărâri sau amendează deciziile, regulile și regulamentele asociației de proprietari;

c) hotărâște cu majoritate de voturi din numărul membrilor prezenți asupra necesității constituirii fondului de rulment, fondului de reparații și a altor fonduri speciale, în condițiile legii;

d) hotărâște cu acordul a cel puțin două treimi din numărul membrilor asociați modificările ulterioare ale statutului asociației de proprietari și/sau ale acordului de asociere;

e) hotărâște asupra: naturii și volumului mijloacelor materiale și banesti necesare desfășurării activității asociației de proprietari; modului de folosire a mijloacelor banesti, sumele până la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli în numele asociației de proprietari și limita maximă sau cuantumul sumelor ce se pot reține în casa proprie pentru efectuarea plăților curente (plafonul de casa);

f) hotărâște modul de asigurare a administrării condominiului de către o persoană fizică sau juridică;

g) hotărâște volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru buna funcționare a condominiului;

h) hotărâște asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor și premiilor pentru personalul angajat cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii, membri sau

nemembri ai asociației de proprietari, și asupra valorii de contractare (procent, criterii și altele asemenea), în cazul în care managementul clădirii este asigurat de persoane juridice; hotărâste care dintre funcțiile din structura organizatorică a asociației de proprietari pot fi salarizate;

i) hotărâste asupra acordării unor drepturi banesti membrilor asociației de proprietari, aleși sau nu în structura organizatorică a asociației, care desfasoara activități folosite de acestea;

j) hotărâste asupra duratei celor care locuiesc temporar, veniți în vizită, sau care prestează activități gospodărești în timpul zilei, precum și asupra perioadei de la care proprietarii, respectiv chiriasii, pot solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană;

k) la constituirea asociației de proprietari, hotărâste numărul membrilor comitetului executiv și ai comisiei de cenzori, precum și durata mandatelor acestora;

l) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației, validându-l dintre aceștia pe președinte;

m) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comisia de cenzori sau hotărâste delegarea atribuțiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociații ori agenți economici specializați, pe baza de contract;

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

o) hotărâste termenul și forma de plată a cotelor de contribuție a membrilor asociației de proprietari;

p) validează sistemul de penalizări stabilit de comitetul executiv al asociației de proprietari;

r) hotărâste cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari asupra necesității angajării de credite bancare pentru îndeplinirea scopurilor asociației de proprietari și modul de garantare a acestora;

s) hotărâste cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari asupra participării cu capital la constituirea de agenți economici sau asupra oportunității cumpărării ori preluării în locație de gestiune a spațiilor comerciale situate la parterul condominiului; de asemenea, decide, cu același număr de voturi, asupra cumpărării de apartamente sau de spații cu altă destinație decât cea de locuință, din cadrul condominiului, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociației de proprietari, în scopul eficientizării activității acesteia; hotărâste destinația spațiilor cumpărate sau preluate de asociația de proprietari;

t) hotărâste cu votul tuturor membrilor asociației de proprietari preluarea în administrare, concesiune sau închiriere a terenurilor aferente condominiului, în condițiile legii;

u) adoptă măsuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiașe, membre ale asociației de proprietari, pe perioade limitate; adoptă programe de instruire și constientizare a proprietarilor asupra importanței folosirii raționale a utilitatilor (apa, curent electric, gaze naturale și altele asemenea);

v) hotărâste cu votul a două treimi dintre membrii asociației de proprietari schimbarea instalațiilor comune precum: încălzirea centrală, boilerule cu apă caldă, rezervoarele cu apă, lifturile și alte dotări de amploare similară;

x) adoptă măsuri privind condițiile ce trebuie îndeplinite de deținătorii de animale de casă din cadrul condominiului.

(10) Discuțiile și hotărârile adunării generale se consemnează într-un registru de procese-verbale, care se păstrează la președintele asociației de proprietari; procesul-verbal se va semna de toți membrii participanți.

ARTICOLUL 9

Comitetul executiv

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

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

(3) Comitetul executiv se va întruni de cel puțin 4 ori pe an. Numarul membrilor ce formeaza comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generala a asociatiei de proprietari, dar va fi un numar impar si nu mai mic de 3.

(4) Comitetul executiv va fi condus de un presedinte care va fi desemnat în persoana celui care întruneste cel mai mare numar de voturi la alegerea comitetului executiv.

(5) Comitetul executiv va alege vicepresedintele si secretarul, care sunt membri ai comitetului executiv.

(6) Presedintele asociatiei de proprietari va fi si presedintele comitetului executiv.

(7) Atributiile comitetului executiv sunt:

a) aduce la îndeplinire hotărârile adunarii generale a asociatiei de proprietari, executa bugetul de venituri si cheltuieli al asociatiei de proprietari si întocmeste proiectul bugetului pentru anul urmator; prezinta dari de seama asupra activitatii desfasurate, precum si propuneri de masuri pentru îmbunatatirea acesteia; în situatii exceptionale, hotaraste rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul în curs, în prima adunare generala validându-se aceasta rectificare; convoaca adunarea generala a asociatiei de proprietari în sedinte extraordinare ori de câte ori este nevoie;

b) raspunde de îngrijirea, pastrarea în bune conditii si supravegherea utilitatilor condominiului, spatiilor comune si instalatiilor. Angajarea personalului se face cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, prin negociere;

c) analizeaza oferte si negociaza contracte;

d) raspunde de încasarea lunara a cotelor de contributie de la proprietari; emite somatii catre restantierii care depasesc termenul de plata; rezolva contestatiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contributie;

e) urmareste, în conditiile legii, recuperarea pagubelor produse asociatiei de proprietari; în cazul persoanelor angajate cu contract individual de munca, sunt aplicabile, în mod corespunzator, dispozitiile Codului muncii; în cazul neidentificarii persoanelor vinovate, da dispozitii de reparare din contul asociatiei de proprietari, în conditiile legii;

f) negociaza contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociatiei de proprietari, pentru închirierea ori întrebuintarea unor elemente sau suprafete din proprietatea comuna. Elementele proprietatii comune sunt prevazute în acordul de asociere;

g) propune adunarii generale ca managementul de proprietate si managementul financiar, inclusiv atributiile comisiei de cenzori, sa fie preluate, pe baza de contract, de catre persoane juridice;

h) hotaraste necesitatea efectuarii operatiunilor de verificare si control asupra modului de gestionare a bunurilor asociatiei de proprietari;

i) înstiinteaza proprietarii despre necesitatea efectuarii reparatiilor la partile si instalatiile comune ale cladirii (pentru apartamentele sau spatiile proprietate de stat înstiintarea va fi facuta institutiei care le are în administrare); avizeaza începerea, într-o ordine de prioritati, a lucrarilor de reparatii;

j) da dispozitii de realizare a unui sistem propriu de protejare a bunurilor asociatiei de proprietari, de securitate a cladirii, a proprietatii;

k) propune adunarii generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna functionare si dezvoltare a cladirii, precum si pentru crearea unei ambianțe placute pentru petrecerea timpului liber în cadrul condominiului de catre proprietarii membri ai asociatiei si alte persoane; urmareste completarea la zi a cartii tehnice a constructiei;

l) împuterniceste administratorul pentru a putea efectua verificari privind: situatia reparatiilor la instalatiile proprietate comuna, înlaturarea pierderilor de apa datorate instalatiilor pe verticala sau pe orizontala defecte ori a altor pierderi în instalatiile interioare, care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde exista, si, daca este cazul, în functie de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzatoare,

sugerând, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsectii, dezinfectii, deratizari asupra proprietatii individuale si rezolvarea altor probleme;

m) participa la receptia lucrarilor angajate de asociatia de proprietari pentru reparatii asupra proprietatii comune, precum si a altor lucrari;

n) stabileste modul de calcul si de încasare a fondului de rulment, daca acesta se constituie, si avizeaza actualizarea acestuia, daca este cazul;

o) hotaraste asupra managementului financiar al asociatiei de proprietari (data afisarii listei de plata, formatul si caracteristicile listei de plata, locul si programul de încasari si altele asemenea), daca acesta este asigurat de o persoana fizica; stabileste si supune validarii adunarii generale a asociatiei de proprietari sistemul de penalizari pentru neplata cotelor lunare de contributie si pentru pierderi datorate inexistentei depozitelor bancare rezultate din exercitiul financiar-contabil, tinând cont de nivelul cel mai ridicat permis de legislatie; hotaraste conditiile în care se efectueaza introducerea la plata a persoanelor care locuiesc clandestin în bloc;

p) hotaraste actionarea în justitie a proprietarilor vinovati de neplata cotelor lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele neprevazute, timp de mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit;

r) hotaraste actionarea în justitie a celor ce se fac vinovati de încălcarea prevederilor contractuale pe care asociatia de proprietari le-a angajat, în cazul în care nu se gasesc solutii de rezolvare prin conciliere;

s) asigura conditiile necesare securitatii si igienei în procesul muncii, precum si masuri de prevenire si stingere a incendiilor, conform prevederilor legale;

t) supune aprobarii adunarii generale a asociatiei de proprietari si transmite hotarârea acesteia cu privire la transformarea suprafetelor apartamentelor în spatii cu alta destinatie decât cea de locuinta sau cu privire la modificarea destinatiei suprafetelor deja transformate, tinând cont de respectarea de catre solicitant a prevederilor statutului si a legilor; anunta furnizorii de servicii daca în termenul prevazut de statut proprietarii cu astfel de solicitari nu prezinta asociatiei dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu acestia. Daca în urma acestor transformari activitatea ce urmeaza sa se desfasoare implica cheltuieli suplimentare pentru asociatie, negociaza si încheie, anual, o conventie cu proprietarul/propietarii;

u) hotaraste societatea bancara/unitatea CEC la care asociatia de proprietari își va deschide unul sau mai multe conturi;

v) propune adunarii generale a asociatiei de proprietari masuri si solutii cu privire la dezvoltarea condominiului si eficientizarea activitatii asociatiei de proprietari, modificari ale statutului, participari cu capital, cumparari sau închirieri de spatii, concesiuni de terenuri, contractari de credite, asigurari si altele asemenea, în conditiile art. 9 alin. (9) lit. s);

x) raspunde tuturor întrebărilor si solicitarilor venite de la proprietari; încurajeaza si sprijina initiative personale ale membrilor asociatiei de proprietari, în scopurile acesteia.

(8) Asociatia de proprietari, prin comitetul executiv, poate suspenda din functie sau poate rezilia contractul individual de munca ori conventia civila de prestari de servicii, încheiata cu oricine din rândul personalului angajat ori, dupa caz, poate rezilia contractele încheiate cu alte persoane fizice sau juridice, în conditiile legii.

(9) Comitetul executiv lucreaza valabil în prezenta a jumatate plus unu din numarul membrilor sai si adopta hotarâri cu cel puțin doua treimi din numarul membrilor prezenti.

(10) Discutiile si hotarârile se consemneaza în registrul de procese-verbale, care se pastreaza la presedinte, procesele-verbale semnându-se de toti membrii comitetului executiv prezenti.

ARTICOLUL 10

Comisia de cenzori

(1) Adunarea generala a asociatiei de proprietari alege dintre membrii asociatiei de proprietari o comisie de cenzori care va verifica situatia financiara si contabila si va consilia asociatia în ceea ce priveste problemele financiare si statutare.

(2) Numarul membrilor comisiei de cenzori, care va fi impar, dar nu mai mic de 3, si durata mandatului acestora se stabilesc la adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari.

(3) Membrii comisiei de cenzori nu pot face parte din comitetul executiv si trebuie sa aiba cunostinte în domeniile financiar, economic si/sau juridic. Comisia de cenzori va alege dintre membrii sai un presedinte.

(4) Mandatul membrilor comisiei de cenzori înceteaza înainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau în cazul imposibilitatii de a-si continua atributiile.

(5) Comisia de cenzori are urmatoarele atributii:

a) verifica îndeplinirea conditiilor statutare privind prezenta si votul în adunarile generale ale asociatiei de proprietari;

b) verifica executia bugetara, propunerile pentru proiectul bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul urmator si propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul în curs;

c) efectueaza controlul preventiv pentru platile cu numerar si urmareste depunerile în contul curent al asociatiei de proprietari ale numerarului ce depaseste plafonul de casa, în cazul în care managementul financiar al asociatiei de proprietari este asigurat de o persoana fizica. Viza de control preventiv se acorda de un membru al comisiei de cenzori, în cazul în care asociatia de proprietari nu are o persoana care îndeplineste functia de contabil;

d) daca managementul financiar este asigurat de o persoana fizica, verifica, cel putin o data pe semestru, gestiunea asociatiei de proprietari, stabilirea si încasarea cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei, consemnând constatarile într-un registru de procese-verbale, care se pastreaza de presedintele comisiei de cenzori sau de un alt membru stabilit de aceasta;

e) verifica daca registrele asociatiei de proprietari îndeplinesc conditiile legale necesare desfasurarii corespunzatoare a managementului financiar;

f) întocmeste, pe baza verificarilor efectuate, si prezinta adunarii generale a asociatiei de proprietari rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei de proprietari, propunând anual descarcarea de gestiune a comitetului executiv si a celui care asigura managementul condominiului;

g) propune spre aprobare adunarii generale a asociatiei de proprietari sau, dupa caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu masuri necesare desfasurarii managementului financiar; propune recuperarea, în conditiile legii, a pagubelor produse de personalul ce deservește asociatia de proprietari sau de membri ai acesteia. Recomanda comitetului executiv sesizarea instantelor de urmarire penala, când constata savârsirea unor infractiuni prevazute de legislatia financiar-contabila;

h) în cazul în care managementul financiar se hotaraste a fi asigurat de persoane juridice, comisia de cenzori, prin presedinte sau membri delegati, participa la negocierea contractelor respective, stabilind si modalitatile de exercitare a acestuia.

(6) Adunarea generala a asociatiei de proprietari poate hotarî transferarea atributiilor comisiei de cenzori unor persoane fizice sau juridice, asociatii sau agenti economici specializati, pe baza de contract.

ARTICOLUL 11

Presedintele

(1) Conducatorul executiv al asociatiei de proprietari este presedintele. Presedintele este înlocuit de vicepresedinte, care îi va îndeplini atributiile, în cazul absentei acestuia sau când se afla în imposibilitatea de a-si îndeplini atributiile.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

a) verifica respectarea si îndeplinirea hotarârilor adoptate de adunarea generala a asociatiei de proprietari si de comitetul executiv, controleaza persoanele care deservește asociatia de proprietari si propune solutii corespunzatoare pentru îndeplinirea sarcinilor acestora; în cazul în care administrarea condominiului este asigurata de persoane juridice, supravegheaza stricta respectare a clauzelor contractuale;

b) reprezinta asociatia de proprietari în încheierea si derularea contractelor si își asuma obligatii în numele asociatiei; reprezinta asociatia de proprietari împotriva unor terti, inclusiv în actiunile judecatoresti initiate de asociatie împotriva unui proprietar, membru al asociatiei, care nu si-a îndeplinit obligatiile statutare fata de asociatie, sau în procesele initiate de unul dintre proprietari, care contesta o decizie a asociatiei;

c) avizeaza ordinea de prioritati si planul lucrarilor de întreținere si reparatii ale partilor si instalatiilor comune ale condominiului;

d) are drept de semnatura asupra conturilor asociatiei de proprietari;

e) primește cererile si reclamatii de la proprietari si sesizarile administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

f) convoaca adunarea generala sau comitetul executiv in conditiile prezentului statut si al legii sau ori de câte ori este nevoie;

g) întocmeste ordinea de zi a sedintei comitetului executiv si conduce lucrarile acesteia;

h) elibereaza adeverintele necesare proprietarilor care își înstraineaza apartamentele sau spatiile cu alta destinatie decât cea de locuinta, din care sa rezulte daca acestia si-au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin în cadrul asociatiei de proprietari;

i) semneaza deciziile de imputare, precum si orice alte acte (cereri, actiuni de chemare în judecata, sesizari, reclamatii si altele asemenea) emise de comitetul executiv; semneaza contractele individuale de munca sau conventiile civile de prestari de servicii cu personalul angajat, precum si orice alte contracte încheiate de asociatia de proprietari cu persoane fizice sau juridice;

j) pastreaza si foloseste stampila asociatiei de proprietari.

(3) La asociatiile de proprietari care cuprind până la 10 proprietari presedintele poate îndeplini si functia de administrator.

ARTICOLUL 11

Secretarul comitetului executiv

(1) Secretarul comitetului executiv va pastra si va întocmi procesele-verbale ale sedintelor comitetului executiv si procesele-verbale ale tuturor adunarilor generale ale asociatiei de proprietari.

(2) Secretarul comitetului executiv poate pastra registrele si celelalte acte ale asociatiei de proprietari, potrivit hotarârii comitetului executiv.

ARTICOLUL 12

Contabilul asociatiei de proprietari

Contabilul asociatiei de proprietari raspunde de organizarea si conducerea contabilitatii potrivit legii, administratorul putand cumula si functia de contabil.

ARTICOLUL 13

Casierul asociatiei de proprietari

Casierul asociatiei de proprietari raspunde de efectuarea de încasari si plati în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operatiunilor de casa, administratorul putand cumula si functia de casier.

ARTICOLUL 14

Administratorul

(1) Administratorul, persoana fizica, poate fi desemnat dintre membrii asociatiei de proprietari sau dintre alte persoane atestate în conditiile legii în domeniu.

(2) Administratorul, persoana fizica, poate fi angajat si pe functia de contabil, daca îndeplineste conditiile prevazute de lege si statut .

(3) Asociația de proprietari angajează administratorul și contabilul, persoane fizice, pe baza de contract individual de muncă sau de convenție civilă de prestări de servicii, care prevede drepturile și obligațiile fiecăreia dintre părți, stabilite prin negociere.

(4) Pentru reparații și pentru alte activități de întreținere administratorul, ținând cont de cost, timp de execuție și calitate, propune comitetului executiv, spre analiză și aprobare, oferte provenind de la agenți economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legilor existente.

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

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

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

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

A. asigură managementul financiar al asociației de proprietari prin:

a) gestiunea bunurilor și fondurilor banesti;

b) întocmirea listelor lunare de plată;

c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari;

d) efectuarea plăților și încasărilor;

e) sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;

f) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari;

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

h) întocmirea și păstrarea evidentelor contabile și a registrelor asociației de proprietari, specifice managementului financiar;

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

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

k) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, dacă acestea există și au fost montate în conformitate cu prevederile legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu există contorizare la nivel de asociație de proprietari;

l) verificarea existenței contractelor între persoanele juridice, membre ale asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apa, gaze, energie electrică și termică, salubritate și altele asemenea);

m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;

B. asigură managementul de proprietate al asociației de proprietari prin:

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

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

c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru întreținerea și reparațiile curente ale elementelor proprietății comune; răspunderea asupra integrității acestora;

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

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

f) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spații ori elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu există, administratorul îi înștiințează pe cei în cauză, punându-le în vedere că în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociația de proprietari;

g) supravegherea executiei lucrarilor de reparații și de întreținere și participarea la receptia lor, consemnând finalizarea acestora; asigurarea efectuării de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;

h) controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoierului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;

i) efectuarea de verificări în vederea înlăturării defectiunilor aparute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari (scurgeri de apă și altele asemenea). Dacă se constată defectiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale (apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință), se înștiințează proprietarul respectiv asupra obligației de a remedia aceste defectiuni;

j) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu;

C. îndeplinește orice alte obligații prevăzute de legislația în vigoare.

CAPITOLUL IV

Bugetul asociației

ARTICOLUL 15

Venituri și cheltuieli comune; calculul cotelor de contribuție

la cheltuielile asociației de proprietari

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Pentru proprietarii care determină consumuri suplimentare (spalări de mașini, covoare și altele asemenea) calculul cotei de contribuție se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente.

(10) Cheltuielile comune (fonduri stabilite; cheltuieli administrative; întreținerea și repararea ascensorului; întreținerea interfonului; salarii pentru fochist, instalator, electrician, portar și altele asemenea; prime; credite bancare; alte servicii către proprietatea comună) se calculează în funcție de cota-parte indiviză din proprietatea comună.

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

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

(13) Pentru neplata cotelor de contribuție prevăzute în lista de plată afișată lunar, inclusiv a celor neprevăzute, asociația de proprietari, prin sistemul de penalizări propriu, impune o penalizare oricărui proprietar care se face vinovat, după o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizarilor să poată depăși suma cotei de întreținere lunară la care s-a aplicat.

(14) Urmărirea de către asociația de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restanțieri se face în baza extrasului din ultima listă de plată. Cheltuielile efectuate în scopul recuperării datoriilor vor fi suportate de restanțierii în cauză.

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

CAPITOLUL V

Obligațiile proprietarilor

ARTICOLUL 16

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

ARTICOLUL 17

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

ARTICOLUL 18

Proprietarii din condominiu, precum și persoanele care locuiesc în acesta, chiar dacă nu fac parte din asociația de proprietari, sunt obligați:

a) să plătească în avans cota ce le revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;

b) să anunțe, în scris, numărul persoanelor care locuiesc temporar în clădire minimum 15 zile pe lună;

c) să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;

d) să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condominiului, să anunțe comitetul executiv al asociației de proprietari despre intenția de a schimba destinația proprietății individuale, cerând acordul în scris, și să prezinte, în copie, toate documentele necesare desfășurării activităților propuse (contracte, avize și altele asemenea), în termen de 30 de zile lucrătoare de la obținerea acordului;

e) să nu schimbe aspectul proprietății comune fără acceptul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari;

f) să accepte accesul în spațiul său, cu un preaviz de 15 zile, al unui reprezentant al asociației de proprietari, atunci când este necesar să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea

comuna, la care se poate avea acces numai prin spatiul respectiv. Reprezentantul asociatiei de proprietari va fi însoțit de persoana care va repara defectiunea si de cel puțin un martor din cadrul asociatiei de proprietari. Fac exceptie cazurile de maxima urgenta, când nu este necesar nici un preaviz;

g) în conditii de neparticipare la luarea deciziilor si la desfasurarea activitatilor în cadrul asociatiei de proprietari, sa nu aduca prejudicii morale celorlalti proprietari asociati sau celor care desfasoara activitati pentru asociatie;

h) sa încheie cu asociatia de proprietari contracte de închiriere, pe care le negociaza cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafete din proprietatea comuna folosita în interes personal.

ARTICOLUL 19

Proprietarii, membri ai asociatiei de proprietari, au urmatoarele obligatii:

- a) sa respecte statutul asociatiei de proprietari;
- b) sa se supuna hotarârilor adunarii generale a asociatiei de proprietari;
- c) sa participe la adunarile generale ale asociatiei de proprietari;
- d) sa respecte orice angajament facut fata de asociatia de proprietari;
- e) sa nu aduca prejudicii materiale asociatiei de proprietari;
- f) sa participe, atunci când este solicitat, la actiuni deosebite, de maxima urgenta, corespunzatoare scopurilor asociatiei de proprietari;
- g) sa se conformeze obligatiilor proprietarilor din condominiu, prevazute de prezentul statut si de legislatia in vigoare

ARTICOLUL 20

Daca proprietarul unui apartament sau spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta sau orice alta persoana provoaca daune oricarei parti din proprietatea comuna sau altei proprietati individuale, trebuie sa realizeze reparatiile necesare ori sa plateasca cheltuielile pentru lucrarile de reparatii.

ARTICOLUL 21

În cazul spatiilor cu alta destinatie decât cea de locuinta sau al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, relatiile de coproprietate dintre proprietari vor fi reglementate în conformitate cu prevederile Codului civil.

ARTICOLUL 22

(1) Zidurile dintre apartamentele alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului, pot fi reamplasate, prin acord între proprietarii apartamentelor sau spatiilor respective si cu înștiintarea asociatiei de proprietari, în conditiile legii.

(2) Zidurile dintre apartamente si proprietatea comuna, care nu fac parte din structura de rezistenta a condominiului, pot fi reamplasate numai prin amendarea acordului de asociere.

ARTICOLUL 23

Daca unul dintre proprietari împiedica, sub orice forma, folosirea normala a condominiului, creând prejudicii celorlalti proprietari, dupa caz, masurile pentru folosirea normala a condominiului se vor hotărî pe cale judecatoreasca, la solicitarea asociatiei de proprietari.

ARTICOLUL 24

Fiecare proprietar, chirias sau ocupant al unei locuinte ori spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta are obligatia sa se conformeze regulilor prezentului statut, precum si regulilor, regulamentelor, hotarârilor si rezolutiilor adoptate legal de asociatia de proprietari.

CAPITOLUL VI

Drepturile proprietarilor

ARTICOLUL 25

Fiecare proprietar sau chirias care nu face parte sau nu din asociatia de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din condominiu în conditiile stabilite de lege si de regulamente , dar nici un proprietar nu poate folosi aceasta proprietate astfel încât sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul statut.

ARTICOLUL 26

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate înstraina, în deplina libertate, proprietatea imobiliara pe care o detine în cadrul condominiului.

ARTICOLUL 27

Membrii asociatiei de proprietari au si urmatoarele drepturi:

a) sa participe cu vot deliberativ la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa aleaga si sa fie ales în structura organizatorica a asociatiei. Pentru a beneficia de acest drept, persoana în cauza trebuie sa posede capacitate juridica deplina. Minorii si persoanele puse sub interdictie nu pot fi ales în organele de conducere sau de control ale asociatiei de proprietari;

b) sa solicite si sa primeasca, ori de câte ori este necesar si motivat, explicatii cu privire la calculul cotei de contributie afisat pe lista de plata si sa conteste, în scris, la comitetul executiv al asociatiei de proprietari, în termen de 10 zile de la afisarea listei, cuantumul stabilit al acestei cote, iar în cazul în care contestatia a fost respinsa, sa se adreseze adunarii generale; contestatia nu suspenda plata contributiei, dar determina, în cazul aprobarii, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioara, în cadrul comitetului executiv sau al adunarii generale a asociatiei de proprietari;

c) daca o hotarare a asociatiei de proprietari este contrara statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natura sa produca daune considerabile unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate actiona în justitie valabilitatea respectivei decizii, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia;

d) sa solicite, în baza unei cereri catre presedintele asociatiei de proprietari, diminuarea temporara a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei (reducerea cheltuielilor de întreținere, dar nu si a cheltuielilor comune), daca lipsa din apartament este de cel puțin 15 zile calendaristice pe luna;

e) sa puna întrebări si sa solicite explicatii comitetului executiv, referitoare la activitatea asociatiei de proprietari;

f) sa beneficieze, când este cazul, de toate facilitatile rezultate în urma activitatilor desfasurate de asociatia de proprietari, în functie de cota-parte de proprietate si de gradul de implicare;

g) sa participe la activitatile lucrative ale asociatiei, benevol, în functie de capacitatile profesionale;

h) sa beneficieze de garantii morale si materiale, stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari, pentru initiative personale, finalizate, în folosul asociatiei de proprietari;

i) sa prezinte spre rezolvare probleme specifice asociatiei de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi solutionate pe cale obisnuita, si sa participe activ la actiunea de solutionare.

CAPITOLUL VII

Dizolvarea asociatiei de proprietari

ARTICOLUL 28

Asociatia de proprietari se va dizolva în situatia în care numarul proprietarilor condominiului scade sub 3 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentantilor acestora, în conditii de maxima urgenta, când situatia sau când starea condominiului o impune.

ARTICOLUL 29

Asociatia de proprietari se va putea dizolva si în urmatoarele cazuri:

- a) când scopul pentru care a fost legal înfiintata nu se îndeplineste;
- b) prin hotarârea adunarii generale a asociatiei de proprietari, adoptata cu votul a cel putin doua treimi din numarul membrilor asociati.

ARTICOLUL 30

În momentul dizolvării patrimoniul asociatiei de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociatiei, acesta va fi distribuit proprietarilor proportional cu cotele-parti din proprietatea comuna sau, daca este cazul, dupa cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociatiei.

ARTICOLUL 31

Dizolvarea asociatiei de proprietari va fi anuntata la judecatoria si administratia financiara unde aceasta a fost înregistrata.

CAPITOLUL VIII

Dispozitii finale

ARTICOLUL 32

(1) Activitatea asociatiei de proprietari se desfasoara si cu respectarea metodologiei de încheiere, de executare si încetare a raporturilor de munca, de conducere a evidentei, de efectuare a operatiunilor de disciplina financiara si de casa, precum si de verificare financiar-contabila, stabilite de ministerele de resort si consiliile locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti.

(2) Arhivarea documentelor si a registrelor asociatiei de proprietari se face conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 33

(1) Daca toti proprietarii, membri ai asociatiei, sunt abonati individuali, pe baza de contract, ai furnizorilor de servicii, asociatia de proprietari este degrevata de atributiile avute pâna la data respectiva, cu referire la calculul si încasarea cotelor de contributie, precum si la plata facturilor aferente.

(2) Pe baza unui contract între furnizorii de servicii si asociatia de proprietari, cu aprobarea adunarii generale a asociatiei de proprietari, asociatia poate presta servicii de intermediere, conform statutului si legilor în vigoare.

ARTICOLUL 34

(1) Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si, respectiv, ale sectoarelor municipiului Bucuresti, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor judetene, respectiv al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, vor organiza exercitarea controlului financiar-contabil si gestionar asupra activitatii asociatiei de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociatiei de proprietari, in conditiile legii.

(2) În acest scop asociatia de proprietari este obligata sa puna la dispozitie autoritatilor prevazute la alineatul precedent registrele, actele asociatiei si toate informatiile considerate utile de acestea.

(3) În situatia în care se constata fraude sau lipsuri în gestiune, vor fi sesizate organele de cercetare penala, iar comitetul executiv al asociatiei de proprietari va folosi caile legale pentru recuperarea prejudiciului si pentru a actiona în justitie împotriva celui care se face vinovat.

(4) Organizarea si conducerea contabilitatii asociatiei de proprietari se face potrivit legii.

ARTICOLUL 35

(1) În cazul decesului unuia dintre asociati, activitatea asociatiei de proprietari va continua cu succesorii testamentari sau legali, dupa caz.

(2) Solutionarea litigiilor dintre asociatia de proprietari si terte persoane fizice sau juridice române este de competenta instantelor judecatoresti române.

(3) Litigiile asociatiei de proprietari cu persoane fizice sau juridice straine sunt de competenta organelor judecatoresti prevazute în legislatia româna.

(4) Pentru recuperarea banilor datorati si a dobânzii aferente, asociatia de proprietari îi va putea chema în justitie pe proprietarii care nu își achita cotele de întreținere datorate mai mult de 30 de zile.

(5) Executarea acestor hotărâri judecatoresti se va face conform Codului de procedura civila.

Prezentul statut a fost incheiat azi....., in 2(doua)exemplare originale, fiind semnat de membrii asociatiei ce se va constitui conform acestuia si a acordului de asociere, astfel cum sunt indicati in tabelul anexa .