

LIGA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI HABITAT ORGANIZATIE NATIONALA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN ROMANIA!			ASOCIAȚIA ROMÂNĂ PENTRU LOCUIȚE CASA PLUS SPECIALISTI IN REGENERARE URBANA!
INREGISTRATA IN REGISTRUL SPECIAL CU NR. 34/16.10.2003, COD FISCAL 8557733 NR OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL 17218 COD IBAN- RO 96 BRDE 441 SV 039 291 34410, BANCA - BRD – UNIREA		INREGISTRATA IN REGISTRUL SPECIAL CU NR. 15/27.01.2010, COD FISCAL 26590851 NR OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL 18720 Furnizor de formare profesionala Autorizat de catre Autoritatea Nationala pentru Calificari (Autorizatie seria B nr. 0008613/25.09.2014). COD IBAN- RO31BRDE441SV27951514410, BANCA BRD UNIREA	
PARTENERI PENTRU DEZVOLTARE DURABILA!			
<i>Informarea corecta si de calitate a reprezentantilor asociatiilor de proprietari cu privire la drepturile si obligatiile acestora este benefica tuturor partilor implicate! Parteneriatul si implicarea activa a cetatenilor la luarea deciziilor este esentiala pentru un act de administrare intr-o tara membra a Uniunii Europene.</i>			
DE 27 DE ANI – REPREZENTARE NATIONALA SI INTERNATIONALA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN ROMANIA! ORGANIZATIE MEMBRĂ IUT – INTERNATIONAL UNION OF TENANTS			

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice

Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 149 din 25/02/2019

Având în vedere prevederile art. 108 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor,

în conformitate cu prevederile art. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 1/2018 pentru aprobarea unor măsuri de reorganizare în cadrul administrației publice centrale și pentru modificarea unor acte normative, aprobată prin Legea nr. 147/2018,

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

viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, emite următorul ordin:

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

Art. 2. - Se aprobă conținutul-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.

p. Viceprim-ministru, ministrul dezvoltării regionale
și administrației publice, interimar,
Adrian Ionuț Gâdea,
secretar de stat

București, 11 februarie 2019.
Nr. 1.058.

CONȚINUTUL-CADRU al Statutului asociației de proprietari

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

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

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

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

CAPITOLUL II

Denumire, sediul, durata de funcționare a asociației de proprietari

Art. 4. - Asociația de proprietari.....¹, cu sediul în.....², denumită în continuare asociația de proprietari, se constituie/reorganizează³ în condițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în vederea funcționării pe durată nedeterminată, pentru îndeplinirea atribuțiilor prevăzute de lege.

CAPITOLUL III

Scopul asociației de proprietari

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

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

CAPITOLUL IV

Structura veniturilor și a cheltuielilor asociației de proprietari

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

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

(3) Administratorul este obligat să folosească pentru plățile curente și pentru încasări contul curent al asociației de proprietari, la care au acces pentru informare, conform prevederilor art. 67 din Legea nr. 196/2018, toți proprietarii din condominiu.

(4) Prin grija președintelui, proprietarii din condominiu au acces la extrasele de cont, emise automat conform contractului de cont curent al asociației de proprietari.

(5) În cazul în care unul sau mai mulți proprietari solicită accesul la extrase de cont, altele decât cele prevăzute la alin. (4), aceștia vor suporta costul emiterii extraselor de cont, conform contractului de cont curent.

Art. 8. - Fondurile asociației de proprietari sunt:

a) fondul de reparații;

b) fondul de rulment;

c) fondul de penalități;

d) fondul⁴, aprobat în cadrul adunării generale din data de⁵ prin Hotărârea Adunării generale nr.⁶.

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

(2) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparații se depun în contul bancar unic⁷ al asociației de proprietari, conform Legii nr. 196/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

b) cheltuieli pe consumuri individuale;

c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;

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

e) cheltuieli pe consumatori tehnici;

f) cheltuieli de altă natură.

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

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

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

Art. 13. - (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) În baza Hotărârii Adunării generale nr.⁸ din data⁹, cuantumul penalităților de întârziere pentru sumele cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată, este de¹⁰ % pentru fiecare zi de întârziere.

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

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

CAPITOLUL V

Membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora

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

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

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

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

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

Art. 16. - (1) Proprietarii din condominiu au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia. Proprietarii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare al acestora¹¹.

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

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

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

(3) În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu.

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VI

Structura organizatorică și modul de funcționare

Art. 19. - Organele asociației de proprietari sunt:

- a)** adunarea generală;
- b)** comitetul executiv¹²;
- c)** președintele;
- d)** cenzorul sau comisia de cenzori.

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

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

(2) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

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

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

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

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

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

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

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

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

g) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv;

h) administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

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

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

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

a) alege și revocă din funcție președintele, ceilalți membri ai comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori;

b) adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului;

c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

d) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;

e) adoptă hotărâri privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului;

f) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor, adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea instalațiilor și dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și pentru reabilitarea structural- arhitecturală a envelopei în vederea creșterii calității ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;

g) adoptă hotărâri asupra fondului anual de salarii și indemnizații;

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

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

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

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

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

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

.....

.....

.....¹³

Art. 23. - **(1)** Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari¹⁴.

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

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

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

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

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

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

- e) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- f) stabilește condițiile privind folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, conform prevederilor legale în vigoare;
- g) ia măsuri pentru recalcularea cotelor-părți indivize rezultate în urma modificării suprafețelor utile ale locuințelor sau spațiilor cu altă destinație din condominiu;
- h) întocmește și propune adunării generale planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;
- i) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare;
- j) stabilește programul de încasări al asociației de proprietari;
- k) își asumă obligații, în baza hotărârii adunării generale, în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, în ceea ce privește administrarea condominiului, luând toate măsurile legale necesare;
- l) este consultat în legătură cu toate activitățile care implică asociația de proprietari;
- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o) urmărește recuperarea eventualelor creanțe ale asociației;
- p) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obținute pentru consolidare, reabilitare termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a condominiului și alte lucrări;
- q) propune sistemul propriu de penalizări ale asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației, în conformitate cu art. 77 din Legea nr. 196/2018 și a prevederilor legale în vigoare;
- r) notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare;
- s) ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar-contabile a asociației de proprietari;
- t) propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor, precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;
- u) exercită alte atribuții legale, care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale:

.....

.....

.....

.....¹⁵

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

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

(4) În situația extraordinară în care un membru al comitetului executiv se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, în termen de cel mult 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea acestuia se convoacă o adunare generală pentru alegerea unui nou membru al comitetului executiv. Prevederile alin. (7) al art. 55 din Legea nr. 196/2018 se aplică în mod corespunzător.

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

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

(3) În situația extraordinară în care în cadrul adunării generale nu este/nu poate fi ales un președinte, atribuțiile acestuia vor fi îndeplinite de către un membru al comitetului executiv ales prin decizie de către acesta conform prevederilor art. 55 din Legea nr. 196/2018, urmând ca în termen de cel mult 90 de zile de la data adunării generale să fie convocată o nouă adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

(4) În situația extraordinară în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, atribuțiile acestuia vor fi îndeplinite de către un membru al comitetului executiv ales prin decizie de către acesta conform prevederilor art. 55 din Legea nr. 196/2018, urmând ca în termen de cel mult 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte. Prevederile alin. (7) al art. 55 din Legea nr. 196/2018 se aplică în mod corespunzător.

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

- a) în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță;
- b) semnează documentele asociației de proprietari;
- c) supraveghează și urmărește corecta punere în aplicare a hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;
- d) aduce la cunoștința proprietarilor prevederile statutului și regulamentului condominiului;
- e) răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;
- f) gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;
- g) prezintă spre verificare, la solicitarea organelor de abilitate, toate documentele asociației, oferind toate informațiile solicitate;

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

i) întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;

j) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

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

l) întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari;

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

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

o) afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;

p) în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, președintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociației;

q) informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informațiilor furnizate de autoritățile administrației publice locale;

r) conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;

s) afișează la avizier lista contractelor asociației de proprietari cu furnizorii de utilități publice, cu administratorul și cu personalul angajat sau contractual al asociației;

t) afișează la avizier lista și datele de contact ale instituțiilor cu atribuții de inspecție și control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociației de proprietari, ale administratorului, respectiv ale membrilor asociației.

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

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

(3) În cazul cenzorului persoană fizică, membru al asociației de proprietari, se vor avea în vedere prevederile art. 60 alin. (1) din Legea nr. 196/2018.

(4) În cazul cenzorului persoană fizică, din afara asociației de proprietari, se vor avea în vedere prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 196/2018.

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

a) urmărește aplicarea prevederilor Legii nr. 196/2018 și ale prezentului statut de către organele de conducere ale asociației de proprietari;

b) verifică gestiunea financiar-contabilă;

c) verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator;

d) cel puțin o dată pe an întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri;

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

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

CAPITOLUL VII

Administrarea condominiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g)** gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației, conform legislației în vigoare, hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;
- h)** propune, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;
- i)** efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- j)** asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- k)** are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;
- l)** gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;
- m)** calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;
- n)** întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;
- o)** afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;
- p)** asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;
- q)** îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu Legea nr. 196/2018:

.....
.....
.....¹⁶

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

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

CAPITOLUL VIII

Repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL IX

Dizolvarea asociației de proprietari

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

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

CAPITOLUL X

Soluționarea litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală a președintelui sau a unui membru al comitetului executiv

Art. 36. - (1) În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului sau a unor părți componente, potrivit destinației acestora și creează prejudicii celorlalți proprietari, proprietarii prejudiciați sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris președintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari și instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii și liniștii publice sau, după caz, instanțelor judecătorești.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL XI

Asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației

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

.....¹⁷

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

.....¹⁸

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

.....¹⁹

CAPITOLUL XII

Dispoziții finale

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

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

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

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

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

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

Persoana însărcinată cu întocmirea statutului asociației de proprietari:

Nume și prenume:	Adresă:	Semnătura:
.....

Acordul proprietarilor din condominiu:

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

Note privind completarea și aplicarea Statutului asociației de proprietari: ¹ Se completează cu denumirea completă a asociației de proprietari.

² Se completează cu adresa completă a asociației de proprietari.

³ După caz, dacă asociația se constituie sau se reorganizează conform Legii nr. 196/2018.

⁴ Se completează cu denumirea fondului cu caracter special din care trebuie să reiasă clar destinația 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.

⁷ Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, în Decizia nr. 84, pronunțată în Dosarul nr. 2.297/1/2018, în ședința din 26 noiembrie 2018, a decis că, în interpretarea dispozițiilor art. 781 alin. (5) lit. a) din Codul de procedură civilă, art. 46-48 din Legea nr. 230/2007, art. 12 pct. B lit. c) din Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007, sumele datorate lunar de terțul poprit, membru al asociației de proprietari, debitoarei asociația de proprietari, cu titlu de cheltuieli de întreținere, au afecțiunea special corespunzătoare diferitelor componente ale acestor cheltuieli, astfel cum sunt determinate de legislația în materie. A se vedea prevederile art. 781 alin. (5) din Codul de procedură civilă.

⁸ Se completează cu numărul hotărârii adunării generale prin care a fost aprobat fondul cu caracter special.

⁹ Se completează cu data la care a avut loc adunarea generală.

¹⁰ Se completează cu valoarea procentului stabilit pentru penalități. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere.

¹¹ În aplicarea Legii nr. 196/2018, a statutului asociației de proprietari și a regulamentului condominiului se vor avea în vedere prevederile legislației în vigoare cu privire la prelucrarea și protecția datelor cu caracter personal.

¹² La asociațiile de proprietari din condominiile care cuprind maximum 10 unități de proprietate imobiliară, dacă adunarea generală hotărâște în acest sens, președintele asociației de proprietari poate îndeplini și funcția de administrator și se constituie următoarele organe: adunarea generală, președintele, cenzorul.

¹³ Se completează cu atribuțiile suplimentare conferite prin prezentul statut, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

¹⁴ În cazurile prevăzute la art. 46 alin. (4) din Legea nr. 196/2018, președintele asociației de proprietari preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv.

¹⁵ Se completează cu atribuțiile suplimentare conferite prin hotărârile adunării generale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare atribuție suplimentară se introduce însoțită de numărul hotărârii adunării generale prin care respectivele atribuții au fost conferite și data la care a avut loc adunarea generală.

¹⁶ Se completează cu atribuțiile suplimentare conferite prin hotărârile adunării generale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare atribuție suplimentară se introduce însoțită de numărul hotărârii adunării generale prin care respectivele atribuții au fost conferite și data la care a avut loc adunarea generală.

¹⁷ Se completează cu informațiile privind identificarea și delimitarea spațiului de administrare special amenajat în incinta condominiului în care se desfășoară serviciul de administrare.

¹⁸ Se completează cu informațiile privind identificarea și delimitarea spațiului în care se desfășoară activitatea de casierie.

¹⁹ Se completează cu informațiile privind identificarea și delimitarea spațiului în care se păstrează în siguranță documentele asociației.

CONȚINUTUL-CADRU al regulamentului condominiului

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1. - (1) Prezentul regulament de condominiu, denumit în continuare regulament, reprezintă documentul de ordine interioară al asociației de proprietari¹, cu sediul în², denumită în continuare asociație de proprietari, care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a condominiului.

(2) În aplicarea prezentului regulament, organele asociației de proprietari și proprietarii din condominiu vor ține cont de următoarele principii:

- a)** principiul egalității în drepturi și obligații, în condițiile legii, indiferent de statutul social;
- b)** principiul tratamentului egal, al egalității între proprietari și al excluderii oricăror privilegii sau discriminări;
- c)** principiul colaborării pentru apărarea drepturilor și a intereselor comune ce derivă din dreptul de proprietate comună indiviză;
- d)** principiul asumării și respectării hotărârilor și deciziilor luate în cadrul organelor asociației de proprietari cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, indiferent de opinia personală sau de modul în care au votat;
- e)** principiul transparenței totale în ceea ce privește acțiunile sau inacțiunile care pot afecta dreptul de proprietate comună indiviză sau condominiul;
- f)** principiul adoptării unei atitudini decente, corecte și civilizate în toate raporturile din cadrul asociației de proprietari și din cadrul condominiului;
- g)** principiul respectului reciproc în interacțiunea dintre proprietarii din condominiu.

Art. 2. - (1) Prezentul regulament conține regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari.

(2) Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

(3) Dispozițiile prezentului regulament sunt adoptate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și nu derogă de la acestea.

Art. 3. - Prezentul regulament al condominiului a fost inițiat de.....³, a fost dezbătut și adoptat în adunarea generală a asociației de proprietari din data de.....⁴, cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, și va fi adus la cunoștință, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, în termen de 7 zile de la adoptare.

Art. 4. - Regulamentul condominiului nu poate impune nicio restricție exercitării drepturilor proprietarilor în afara celor care sunt justificate prin destinația imobilului, așa cum este prevăzută în proiectul tehnic și cartea tehnică a construcției.

Art. 5. - (1) Toți proprietarii, precum și chiriașii din condominiu, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu sunt obligate să respecte prezentul regulament.

(2) Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului.

CAPITOLUL II

Folosința părților comune ale condominiului⁵

Art. 6. - Fiecare proprietar/locatar poate folosi, în condițiile legii și acordului de asociere, atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii.

Art. 7. - Fiecare proprietar/locatar poate exercita folosința bunurilor comune, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți proprietari în condiții normale.

Art. 8. - (1) Proprietarii din condominiu au obligația de a menține și întreține curățenia proprietății comune, să protejeze și să mențină aspectul și integritatea clădirii.

(2) Proprietarii din condominiu sunt obligați să respecte întocmai măsurile stabilite de autoritatea administrației publice locale pentru asigurarea igienei publice și salubrității, precum și regulile elementare de igienă în gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Art. 9. - (1) Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună.

(2) În cazul părților comune atribuite proprietarilor în folosință exclusivă, potrivit art. 43 din Legea nr. 196/2018, aceștia au obligația de a menține și întreține curățenia proprietății comune aflate în folosință exclusivă pe cheltuială proprie, fără realizarea de modificări constructive sau utilizarea în alte scopuri a acesteia.

Art. 10. - Instalațiile comune se utilizează numai conform destinației acestora. Instalațiile și bunurile comune care necesită, conform legislației în vigoare, verificări periodice nu pot fi utilizate fără efectuarea reviziilor sau fără obținerea avizelor de funcționare.

Art. 11. - (1) Este interzisă depozitarea oricăror obiecte pe proprietatea comună, dacă prin acest fapt se împiedică utilizarea normală a clădirii sau a părților comune sau dacă se aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

(2) Este interzisă abandonarea oricăror obiecte pe proprietatea comună.

Art. 12. - Este interzisă blocarea sau obturarea căilor de acces în condominiu sau în proprietățile individuale.

Art. 13. - Proprietarii din condominiu pot efectua, în cadrul proprietății individuale, lucrări de modificare și modernizare a proprietății, cu condiția ca acestea să nu contravină reglementărilor legale în vigoare, esteticii exterioare a imobilului/condominiu, proiectului inițial al imobilului, instalațiilor sanitare ale condominiului, să nu deterioreze sau să afecteze proprietățile individuale sau pe cele comune și să nu încalce drepturile de folosință ale celorlalți proprietari, conform proiectului clădirii.

Art. 14. - Dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații, în condițiile legii.

CAPITOLUL III

Norme de conduită și bună vecinătate dintre proprietari⁶

Art. 15. - Drepturile proprietarilor din condominiu nu pot fi lezate de nicio acțiune sau inacțiune a celorlalți proprietari din condominiu, de chiriași, persoanele care locuiesc, persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată sau persoanele aflate în tranzit în condominiu.

Art. 16. - (1) Niciun proprietar nu poate, prin orice acțiune sau inacțiune, aduce atingere dreptului celorlalți proprietari din condominiu de acces la serviciile de utilități publice.

(2) Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să își asigure o altă sursă de încălzire.

Art. 17. - Este interzisă restricționarea accesului pe părțile comune a proprietarilor din condominiu, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația în vigoare.

Art. 18. - (1) Este interzisă introducerea și/sau depozitarea în cadrul condominiului a oricăror substanțe periculoase sau a substanțelor poluante, a deșeurilor, precum și a oricăror materiale și/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o greșită întrebuințare, pot conduce la apariția unor situații periculoase, punând astfel în pericol viața și siguranța proprietarilor/locatarilor sau integritatea clădirii.

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

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

(2) Este interzisă tulburarea liniștii proprietarilor/locatarilor din condominiu între orele 22,00-08,00, 13,00-14,00, conform Legii nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, republicată, precum și în intervalul.....⁷, de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare.

Art. 20. - Proprietarii/Locatarii care dețin animale de companie au obligația să respecte prevederile legale pentru deținerea acestora, precum și obligația de a nu tulbura liniștea locatarilor, de a menține curățenia pe spațiile comune, precum și de a lua toate măsurile necesare pentru a nu aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 21. - În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari sau chiriași, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari, cu privire la aceste nereguli.

Art. 22. - În baza prezentului regulament nu sunt stabilite sau aplicate sancțiuni de către organele asociației de proprietari, iar încălcarea prevederilor prezentului regulament nu constituie contravenție⁸.

Art. 23. - Prezentul regulament se poate modifica/completa cu acordul majorității proprietarilor din condominiu și va fi adus la cunoștință, prin afișare 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 cunoștință tuturor proprietarilor din condominiu, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme al acestuia, în termen de 7 zile de la adoptare.

Art. 25. - Prezentul regulament intră în vigoare în termen de⁹ zile de la adoptare, dar nu mai devreme de îndeplinirea obligației prevăzute la art. 24.

COMITETUL EXECUTIV

Președintele asociației de proprietari:

Nume și prenume:

1.....

Adresă:

.....

Semnătura:

.....

Membrii comitetului executiv al asociației de proprietari:

Nume și prenume:	Adresă:	Semnătura:
2.
3.
4.
5.

Note privind completarea și aplicarea Regulamentului de condominiu: ¹ Se completează cu denumirea completă a asociației de proprietari.

² Se completează cu adresa completă a asociației de proprietari.

³ Se completează cu denumirea organului inițiator (președintele asociației sau comitetul executiv al asociației de proprietari) și numele acestora.

⁴ Se completează cu data la care a fost dezbătut și adoptat în adunarea generală prezentul regulament.

⁵ Adunarea generală a asociației de proprietari poate adopta, cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, în condițiile legislației în vigoare, completări la Capitolul II - Folosința părților comune ale condominiului din regulamentul condominiului.

⁶ Adunarea generală a asociației de proprietari poate adopta, cu acordul majorității proprietarilor din condominiu, în condițiile legislației în vigoare, completări la Capitolul III - Norme de conduită și bună vecinătate dintre proprietari din regulamentul condominiului.

⁷ Adunarea generală a asociației de proprietari poate stabili extinderea sau nu a intervalului orar prevăzut de legislația în vigoare în care este interzisă tulburarea liniștii proprietarilor/locatarilor din condominiu.

⁸ Asociația de proprietari sau organele asociației de proprietari nu reprezintă agenți constatatori în sensul legislației în vigoare.

⁹ Se completează cu termenul de intrare în vigoare a regulamentului. Termenul va fi stabilit numai după aducerea la cunoștință a regulamentului tuturor proprietarilor din condominiu, prin afișare la avizier sau prin înmânarea unei copii conforme al acestuia.



Stimate doamne,
Stimati domni,

Stimate colege,
Stimati colegi,

Dragi prieteni,

Incep cu multe multumiri la adresa celor care deja, de ani buni, sprijina programele adresate membrilor si reprezentantilor asociatiilor de proprietari. Cu ajutorul lor, reusim sa strangem fonduri care sunt esentiale pentru actiunile de consiliere adresate membrilor si reprezentantilor asociatiilor de proprietari.

De peste **20 de ani** derulez proiecte importante adresate membrilor si reprezentantilor asociatiilor de proprietari

- am contribuit la **formarea profesionala** continua a administratorilor de imobile. La cursurile autorizate, organizate in acesti 20 de ani (autorizate ANC, in colaborare cu CRFPFP, INA etc), au participat si presedinti ai asociatiilor de proprietari, membri ai comitetului, membri ai comisiilor de cenzori si proprietari / locatari.
- am organizat peste **800 de dezbateri / seminarii / conferinte** locale, regionale, nationale si cu participare international, avand ca teme problematica locuitului, regenerare urbana, eficienta energetica, reabilitarea termica, consolidare, fiscalitate / contabilitate, legislatia muncii, colectarea separate a deseurilor, DDD, siguranta cetateanului, norme de convietuire sociala, utilizarea in siguranta a locuintelor, asigurari, utilizarea in siguranta a ascensoarelor, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, servicii publice, relatia cu administratia publica locala si centrala s.a. Peste **50.000** de participanti in peste **100** de municipii / orase din **toate** judetele!

- In toti acesti ani am asigurat un program zilnic, complex, de **consiliere** si indrumare specializata la sediul nostru.
- Am reprezentat problematica locuitului la IUT, Parlamentul European, Natiunile Unite s.a.
Cu ajutorul dumneavoastră, putem dezvolta aceste proiecte, putem susține mai mulți membri si reprezentanti ai asociatiilor de proprietari și putem sprijini împreună organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

Programul gratuit de sprijinire și îndrumarea specializată a membrilor si reprezentanților asociațiilor de proprietari se desfășoara la sediul din Cladirea SEQUOIA (fosta CEDRU), etaj 1, camera 108 (aleea Barajul Iezeru nr. 6A, Sector 3, Bucuresti, cod 032799), pe durata a maximum 15 minute / persoana. Programarea este obligatorie- tel fix **021.341.30.62; mobil **0726.949.000, 0743.627.705**.**

PUNCTE DE REPER: DITL SECTOR 3, ANAF ILFOV / SECTOR 3, LICEUL NICHITA STĂNESCU;

MIJLOACE DE TRANSPORT: METROU: STAȚIA COSTIN GEORGIAN; AUTOBUZ: 102, 253 - TROLEU: 70, 79 - STAȚIA LICEUL NICHITA STĂNESCU; TRAMVAI: 40, 36, 56 - STATIA SOSEAUĂ MORARILOR;

NUME STATIE	LINII COMUNE	ARTERA
BARAJUL IEZERUL	14, 40	BD. 1 DECEMBRIE 1918
LICEUL NICHITA STANESCU	70, 79, 102, 253,	STR. LUCRETIU PATRASCANU

NUMĂR LIMITAT DE LOCURI! VĂ RUGĂM SĂ VA PROGRAMATI LA 0726.949.000, 0743.627.705, 021.341.30.62, dana.hutan@habitaturban.ro;

L U N E A 11.00–13.00:
DECLARATIA 112,
REVISAL
DANIELA FLORINA
HUȚAN
dana.hutan@habitaturban.ro



M A R Ț E A 11.00–13.00:
FINANCIAR - CONTABIL
EXP. CONT. GABRIELA
BRATU
bratugabriela61@yahoo.com



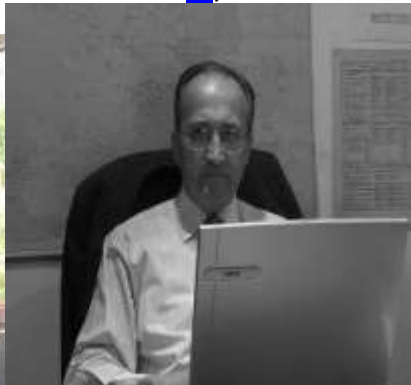
J O I A 13.00–14.30:
PROBLEMELE JURIDICE
AVOCAT ALEXANDRU TIU
alexandru_tiu@yahoo.com,



M A R Ț E A 11.00–
13.00:
PROBLEME GENERALE
MIHAI MEREUȚA
mihai.mereuta@habitaturban.ro



SERVICIILE COMUNITARE
DE UTILITĂȚI PUBLICE
RADU DUMITRESCU
conctranspresp@yahoo.com



CURS ADMINISTRATOR
IMOBILE
RESPONSABIL FORMARE
PROFESIONALA:
TATIANA ECATERINA
MUSTEAȚĂ

tatiana.musteata@habitaturban.ro

Autorizat de catre Autoritatea
Nationala pentru Calificari
(Autorizatie seria B nr.
0008613/25.09.2014).



<p>Campanie de informare a membrilor si reprezentantilor asociatiilor de proprietari cu privire la solutionarea alternativa a litigiilor in domeniul financiar/bancar. Realizata cu sprijinul</p>  <p>Centrul de soluționare alternativă a litigiilor în domeniul bancar</p> <p>Str Sevastopol 24, et 2, sector 1, Bucuresti, Romania Telefon: 021 9414 Email: office@csalb.ro</p>	<p>Campanie de informare a membrilor si reprezentantilor asociatiilor de proprietari cu privire la dezastrele naturale. Realizata cu sprijinul PAID ROMANIA</p>  <p>POOL-UL DE ASIGURARE IMPOTRIVA DEZASTRELOR NATURALE</p> <p>021.9930 / 021.408.61.00 Orange 0741.08.72.43 <u>Vodafone</u> <u>0729.08.72.43</u></p>	 <p>DERATIZARE-DEZINSECȚIE-DEZINFECȚIE TRATAMENTE FITOSANITARE</p> <p>Pentru programări și informații suplimentare vă stăm la dispoziție NON STOP!</p> <p>TelVerde: 0800 800 294</p>  <p>tel: 0244 923 0736 608 387 coral_bucuresti@coralimpex.ro www.coralimpex.ro</p>
--	---	--

CONTORIZARE INDIVIDUALA APA RECE, ACM, CALDURA ECHILIBRAREA INSTALATIILOR



Str. Ritmului, nr. 39, sector 2, București
clienti@elsaco.com
FB: facebook.com/SmartEcoPlus
021 250 72 48 / 021 250 72 30 / 021 250 15 30

Economia
inteligentă

ista

Tel.: 021-315.98.22

Fax: 021-317.22.00

E-mail: office@ista.ro; www.ista.ro

ista România s.r.l. - Operator date cu caracter personal nr.18158 din 11.11.2011
Nr. inreg. Reg. Com: J40/424/1999, CUI: RO 11417888, Capital Social: 20.800.000
Splaiul Independenței nr. 294, Corp O II, parter, et. 1, et. 2, Sector 6, București

M I E R C U R E A 11.00–13.00: S E M I N A R Cu sprijinul RADET Bucuresti

RADET Ilioara -etaj 3, str. Strada
Ilioara nr. 16 – fosta Scoala de soferi,
Sectorului 3

NUMĂR LIMITAT DE LOCURI!
CONFIRMAREA PARTICIPARII
ESTE OBLIGATORIE- LA
0726.949.000, 0743.627.705,
021.341.30.62,

dana.hutan@habitaturban.ro;



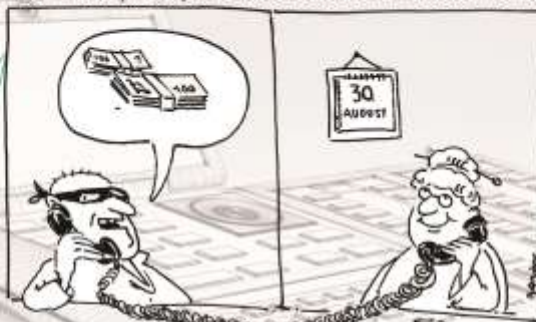
DIRECȚIA GENERALĂ DE POLIȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SERVICIUL DE ANALIZĂ ȘI PREVENIRE A CRIMINALITĂȚII

În cazul în care primești apeluri pe telefonul fix sau pe mobil, de la persoane care pretind
că sunt reprezentanți ai unor instituții/companii sau că vă sună în numele unei rude/cunostințe, prin care:

- Ți se solicită
informații confidențiale
pentru anumite verificări în
baza de date sau pentru că
ai câștigat un premiu.

Să te asiguri că ai
participat la un astfel de
concurs cu premii și să ceri
mai multe detalii cu privire
la evenimentul în urma
cărui ai fi putut câștiga
premiul respectiv;

Să nu comunici
informații/date personale
confidențiale precum (CNP,
seria și nr-ul de buletin,
conturi bancare);



- Ești rugat să efectuezi o
plată bancară pentru a putea
intra în posesia unui premiu.

Să nu faci plăți bancare
către beneficiari pe care îi
cunoști doar prin intermediul
telefonului;

- Ți se solicită cumpărarea
de cartele preplătite.

Să nu cumperi cartelele
preplătite solicitate;

- Ești rugat să apelezi un anume număr de mobil
sau un număr care începe cu cifrele 090 pentru a
putea intra în posesia premiului.

Să nu apelezi numerele indicate înainte de a
verifica dintr-o sursă sigură dacă sunt alocate ca
parte a unui concurs;

- Ți se solicită să tastezi anumite coduri pentru că există o
problemă pe linia tă telefonică.

Să nu formezi combinații de cifre de forma 91407% deoarece
aceste acțiuni vor redirecționa apelurile către numere de mobil;
Un deranjament telefonic nu se rezolvă prin formarea de coduri
speciale, iar un aparat telefonic obișnuit (fix) nu se poate virusa;

- Ești anunțat că o rudă sau o persoană cunoscută a avut un accident
și ești rugat să depui o sumă de bani pentru ca persoana în cauză să nu aibă probleme cu legea.

Să nu trimiți bani persoanelor necunoscute, înainte de a verifica dacă accidentul este real.

O campanie de prevenire a înșelăciunilor

J O I A 11.00–13.00:
CERTIFICATUL ENERGETIC
PENTRU LOCUINȚE
CONSTANTIN PETRIU
0722.507.373



TIPIZATE

DENUMIRE	PREȚ / BUC
REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE PENALIZĂRI -14-6-25/d	10,00
REGISTRUL-JURNAL - 14-1-1/A	10,00
REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA SUMELOR SPECIALE - 14-6-25/c	10,00
REGISTRUL-INVENTAR - 14-1-2	10,00
REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE RULMENT - 14-6-25/a	10,00
REGISTRUL PENTRU EVIDENȚA FONDULUI DE REPARAȚII - 14-6-25/b	10,00
REGISTRU DE CASA - 14-4-7A	13,00
CHITANTIERE - 14-4-1	6,00
CHITANTIERE PERSONALIZATE - 14-4-1	10,00
CARTE DE IMOBIL	15,00

SERVICII

DENUMIRE	PREȚ / PERS
PROGRAM DE FORMARE – ADMINISTRATOR IMOBILE	----
PROGRAM DE FORMARE – PRESEDINTE / CENZOR / COMITET	GRATUIT
CERTIFICARE COMPETENTE PROFESIONALE- ADMINISTRATOR IMOBILE	-----



PREȚURI DECLARATII FISCALE

DENUMIRE PRODUS	PREȚ
DECLARATIA 112	40,00
ORDIN DE PLATA / FOAIE DE VARSAMANT	7,00

NOTA- COLABORATORII SI CAZURILE SOCIALE POT BENEFICIA DE REDUCERI!!

ADRESA CORESPONDENȚĂ: OP 49, CP 21 Sector 2 Bucuresti. www.habitaturban.ro, www.regenerareurbana.ro, www.casa-plus.ro; http://urban-plus-ro.blogspot.ro/
MIHAI MEREUȚĂ - 0744.751.416; mihai.mereuta@habitaturban.ro; presedinte Liga Asociatiilor de Proprietari Habitat, Asociatia Romana pentru Locuinte Casa Plus
DIRECTOR: DANIELA FLORINA HUȚAN – 0726.949.000, 0743.627.705; dana.hutan@habitaturban.ro;
CONSULTANT SERVICII PUBLICE: RADU CORNELIU DUMITRESCU – conctranspresp@yahoo.com;
CONSULTANT SECTOR 1: FLORENTIN DOGARU - norudogaru@yahoo.com;
CONSULTANT SECTOR 2: GABRIELA BRATU - bratugabriela61@yahoo.com;
CONSULTANT SECTOR 3: DAN RUJAN - drujan1@gmail.com;
CONSULTANT SECTOR 4: VIORICA STEFU - vioricastefu1@gmail.com;
CONSULTANT SECTOR 5: ANDREI GHEORGHE - michelefilip@yahoo.com;
CONSULTANT SECTOR 6: MIRCEA IOAN POPESCU –mircea.ioanpopescu@gmail.com;
RESPONSABIL FORMARE PROFESIONALA: TATIANA ECATERINA MUSTEAȚĂ - tatiana.musteata@habitaturban.ro;
EXPERT CONTABIL - GABRIELA BRATU - bratugabriela61@yahoo.com;
AVOCAT - ALEXANDRU TIU - alexandru_tiu@yahoo.com;
CONSULTANT AUDIT ENERGETIC - CONSTANTIN PETRIU 0722.507.373;
CONSULTANT ASIGURARI – ANA FURTUNA - office@baldor.ro;
ACTIUNI REALIZATE CU SPRIJINUL: PAID ROMANIA, CORAL IMPEX, SMART ECO / ELSACO, ISTA ROMANIA, RADET BUCURESTI. PARTENER MEDIA: RADIO ROMANIA ACTUALITATI – BUCURESTI FM 98,3; ARENA CONSTRUCTIILOR.

DOAR SPRIJINITI DE DUMNEAVOASTRA PUTEM CONTINUA SERVICIILE DE CONSILIERE GRATUITA ADRESATE MEMBRILOR SI REPREZENTANTILOR ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI!

 <p>Adresa: Bulevardul Lacul Tei, Nr. 1 Bis, Et. 1, camera 102, Bucuresti, Sector 2 Telefon: 021. 450 01 11 (fax) E-mail: office@senzorguardsecurity.ro Program de lucru: 8AM-17:30PM L-V</p>	
--	--

Asigurarea obligatorie a locuințelor

Despre PAID

Pool-ul de Asigurare Împotriva Dezastrelor Naturale (PAID) este o societate de asigurare-reasigurare, cu capital privat, formată prin asocierea societăților de asigurare pentru încheierea de asigurări obligatorii de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 260/2008.

PAID s-a constituit ca societate de asigurare în luna noiembrie 2009, prin efortul comun a 12 societăți de asigurare (ABC Asigurări, Astra Asigurări, Carpatica Asig, Certasig, City Insurance, Credit Europe Asigurări, Euroins România, Generali, Grawe România, Groupama România, Platinum Asigurări și Uniqa Asigurări), acționari PAID.

Conform prevederilor legii, PAID administrează sistemul de asigurare obligatorie a locuințelor, care acoperă trei riscuri de bază specifice României: - Cutremur, - Inundații, - Alunecări de teren

Activitatea societății de asigurări PAID în România PAID a început în februarie 2010, iar prima zi de emitere a asigurărilor obligatorii pentru locuințe a fost în data de 15 iulie 2010.

Date de identificare: CUI – 26191737, **Nr de ordine in reg comertului** J40/10819/05.11.2009; **Autorizat ASF** sub nr. RA-065, **Nr reg de evidenta de prelucrare a datelor cu caracter personal** – 16321, Fax: 031.105.42.62

Email: office@paidromania.ro <https://www.paidromania.ro/verifica-online-pad>

Ce este PAD?

PAD – Polița de asigurare împotriva dezastrelor naturale – este o poliță de asigurare obligatorie care acoperă daunele produse de inundații, cutremure sau alunecări de teren asupra locuințelor

Prin PAD sunt acoperite daunele produse construcțiilor cu destinația de locuința de oricare din formele de manifestare a dezastrului natural, ca efect direct sau indirect al producerii riscurilor asigurate.

Obiectul asigurării îl reprezintă construcțiile cu destinație de locuința situate pe teritoriul României, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, din mediul rural sau urban și care sunt înregistrate în evidențele organelor fiscale.

Locuințele situate în clădirile expertizate tehnic în condițiile legii de către experți tehnici atestați și încadrate în raport de expertiză tehnică în clasa 1 de risc nu se asigură pentru niciunul din riscurile prevăzute de lege.

Nu sunt asigurate anexele, dependințele, dotările și utilitățile care nu sunt legate structural de clădirea în care este situată locuința asigurată și nici bunurile din interiorul locuinței.

În funcție de tipul locuinței asigurate, polița PAD poate avea următoarele caracteristici:

Locuința TIP A, având o sumă asigurată de 20.000 euro și o primă de asigurare de 20 euro/an

Locuința TIP B, având o sumă asigurată de 10.000 euro și o primă de asigurare de 10 euro/an.

Locuința de tip A: construcția cu structura de rezistență din beton armat, metal ori lemn sau cu pereți exteriori din piatră, cărămidă arsă, lemn ori din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic;

Locuința de tip B: construcția cu pereți exteriori din cărămidă nearsă sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic;

Termenii, condițiile și clauzele contractului de asigurare a locuințelor sunt stabilite prin Legea 260/2008 actualizată și normele de aplicare aferente.

Locuința fără PAD?

Polița de asigurare PAD este obligatorie. În situația în care persoanele fizice sau juridice nu își asigură locuințele aflate în proprietate, nu beneficiază, în cazul producerii unuia dintre dezastrelor naturale definite potrivit Legii 260/2008, de niciun fel de despăgubiri de la bugetul de stat sau de la bugetul local pentru prejudicii produse locuințelor. În plus, nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice a obligației de asigurare a locuinței constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 100 la 500 lei.

Prima de asigurare PAD



ASIGURAREA LOCUINTEI ESTE OBLIGATORIE

Pool-ul de Asigurare Impotriva Dezastrelor Naturale (PAID) este societatea comerciala de asigurare-reasigurare, constituita prin asocierea societătilor de asigurare autorizate sa incheie asigurarile obligatorii pentru locuinte.

PAD
ACOPERA

3

RISCURI
DE BAZA
SPECIFICE
ROMANIEI



Suma asigurata

20.000 €



Pretul asigurarii

20 €/an



10.000 €



10 €/an

Ce trebuie să faceți dacă ați suferit o daună?

1. Anunțați imediat autoritățile competente! Primul pas în cazul producerii unui dezastru natural (cutremur, inundație sau alunecare de teren) este contactarea instituțiilor apropiate de locul producerii acestuia. Acestea vor constata, vor declara starea de dezastru și vor delimita zonele de calamitate pentru orice eveniment cuprins în riscurile asigurate. Autoritățile cărora trebuie să vă adresați sunt:

- Unitățile județene I.S.U.

- Primăria localității unde se afla locuința asigurată, prin Serviciul Voluntar de Situații de Urgență S.V.S.U./Comitetul Local de Situații de Urgență C.L.S.U.

2. Solicitați autorităților anunțate întocmirea procesului verbal (în caz de alunecare de teren sau inundație) care atestă producerea evenimentului asigurat.

3. Luați măsurile necesare pentru limitarea pagubei și prevenirea degradărilor ulterioare.

4. Contactați de îndată asiguratorul care a eliberat PAD, nu mai târziu de 60 de zile de la data producerii evenimentului asigurat, pentru avizarea daunei.

În cazul în care beneficiați de ajutor social, trebuie să contactați direct PAID pentru înștiințarea producerii evenimentului asigurat.

Ce este avizarea?

Avizarea reprezintă înștiințarea din partea asiguratului privind producerea unui risc asigurat. În urma avizării scrise sau telefonice, societatea care a încheiat polița PAD va deschide un dosar de daună.

Ce trebuie să conțină o avizare?

În vederea completării avizării de daună beneficiarul trebuie să aibă la îndemână polița PAD valabilă la data producerii evenimentului asigurat și cartea de identitate a asiguratului sau a împuternicitului.

Cum se efectuează constatarea de daună?

În urma înștiințării scrise sau telefonice, asiguratorul va deschide un dosar de daună. În termen de maximum 5 zile, un reprezentant al asiguratorului va veni la locul producerii evenimentului pentru a constata daunele reclamate. Împreună cu acesta, se va completa **un proces verbal de constatare**.

Ce este un proces verbal de constatare?

Procesul verbal de constatare este documentul în care se consemnează daunele suferite de locuința asigurată în urma producerii unuia dintre riscurile asigurate. Acesta va fi completat și semnat atât de către inspectorul constatator, cât și de către persoana asigurată, la locul producerii evenimentului. Procesul verbal se întocmește în două exemplare, un exemplar fiind înmănat beneficiarului poliței.

Ce acte sunt necesare pentru completarea dosarului de daună?

1. Documente emise de autoritățile competente din care să rezulte cauzele și împrejurările producerii sau apariției evenimentului asigurat – Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență (ISU), Serviciul Voluntar pentru Situații de Urgență (SVSU) / Comitetul Local pentru Situații de Urgență (CLSU) din cadrul Primăriei, Prefectura sau alte organe abilitate prin lege, (Administrația Națională de Meteorologie, Institutul Național de Cercetare –Dezvoltare pentru Fizica Pământului).

2. Actul de identitate al asiguratului, în copie.

3. Actele de proprietate ale locuinței asigurate, în copie.

În mod alternativ, de la caz la caz, se vor prezenta următoarele documente din care să rezulte calitatea asiguratului de proprietar asupra imobilului ce face obiectul dosarului de daună:

- Contract de vânzare-cumpărare

- Contract de donație

- Certificat de moștenitor, obligatoriu în cazul în care proprietarul sau asiguratul a decedat)

- Autorizația de construire împreună cu procesul verbal de recepție finală de la terminarea lucrărilor

- Proces verbal de adjudecare la licitație a bunului imobil împreună cu procesul verbal de punere în posesie (în cazul imobilelor dobândite în urma unei licitații publice)

- Titlul de proprietate și procesul verbal de punere în posesie în cazul imobilelor restituite în baza Legii nr.10/2001 (republicată, cu modificările ulterioare) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989

- Certificat de rol fiscal (nu de atestare fiscală) emis de autoritățile administrative din care să rezulte că imobilul asigurat figurează înscris în evidențele fiscale pe numele asiguratului împreună cu un Certificat din Registrul Agricol emis de Primăria unde se situează imobilul asigurat.

ATENȚIE!

* Inspectorii de daună pot solicita acte suplimentare după efectuarea constatării sau pot oferi asiguratului informații asupra pașilor de urmat pentru finalizarea dosarului de daună.

* Începerea lucrărilor de reparație a locuinței poate fi efectuată numai după ce avariile au fost constatate de către reprezentantul societății de asigurare.

Informarea corectă și de calitate a reprezentanților asociațiilor de proprietari cu privire la drepturile și obligațiile acestora este benefică tuturor părților implicate! Parteneriatul și implicarea activă a cetățenilor la luarea deciziilor este esențială pentru un act de administrare într-o țară membră a Uniunii Europene. Prezentul material nu este act administrativ de autoritate, în sensul art. 1 din legea 554/2004 (Legea Contenciosului Administrativ) și nu este opozabil terților. Toate informațiile prezentate au un caracter general și nu sunt destinate să se adreseze condițiilor specifice unei persoane fizice sau juridice. Este recomandabil să nu se acționeze pe baza acestor informații fără o asistență profesională competentă în urma analizei atente a circumstanțelor specifice unei anumite situații de fapt.

INFO LA

ADRESA CORESPONDENȚĂ: OP 49, CP 21 Sector 2 București. www.habitaturban.ro, www.regenerareurbana.ro, www.casa-plus.ro; <http://urban-plus-ro.blogspot.ro/>

MIHAI MEREUȚĂ - 0744.751.416; mihai.mereuta@habitaturban.ro; **presedinte Liga Asociațiilor de Proprietari Habitat, Asociația Română pentru Locuințe Casa Plus**

DIRECTOR RESURSE UMANE: DANIELA FLORINA HUȚAN - 0726.949.000; 0743.627.705; dana.hutan@habitaturban.ro;



<https://www.paidromania.ro/verifica-online-pad>



<https://www.paidromania.ro/harta-pad>

Care sunt principalele aspecte ale asigurării obligatorii de locuință care trebuie explicate proprietarilor

După mai bine de 7 ani de când a fost încheiată prima poliță de asigurare obligatorie a locuinței din România, din experiența echipei PAID – Pool-ul de Asigurare Împotriva Dezastrelor Naturale pot fi deduse principalele aspecte ale acestei asigurări care ridică uneori probleme asiguraților.

Cu toate că este un produs de protecție financiară simplu și ușor de înțeles, etape precum completarea dosarului în vederea despăgubirii pot genera uneori nelămuriri. O serie de informații pe care ar trebui să le știe orice proprietar de locuințe care încheie o poliță PAD sunt:

La încheierea poliței:

- Polița PAD se încheie exclusiv pentru imobilele cu destinație de locuință. Dacă un apartament este folosit și ca punct de lucru pentru o firmă, acest lucru ar putea reprezenta excludere la plata despăgubirii;
- Clădirile care nu sunt legate structural de locuință nu sunt asigurate prin polița PAD (bucătăria de vară, foisoare, etc.)
- Magazia și garajul nu sunt asigurate prin polița PAD, chiar dacă acestea pot fi legate structural de locuință;
- În cazul în care în curte sunt 2 imobile cu destinație de locuință (ex. casa bătrânească și o casă nouă) trebuie încheiate polițe PAD pentru fiecare dintre ele, separat;
- Centrala termică, boilerul și hidroforul sunt acoperite prin asigurare dacă se află într-o încăpere care este legată structural de imobilul asigurat (dacă hidroforul este amplasat în curte, lângă puț, atunci acesta nu poate fi despăgubit).

În cazul producerii unui eveniment asigurat:

- Asiguratul are obligația să anunțe primăria în scris că la locuința sa a avut loc o alunecare de teren sau o inundație, solicitând totodată ca o comisie din partea primăriei să vină și să constate daunele, eliberându-i o copie după procesul verbal întocmit. Acel document va trebui depus la dosarul de daună.
- Asiguratul are obligația să anunțe asigurătorul la care a încheiat polița PAD cu privire la dauna produsă, în termen de 60 de zile de la momentul producerii evenimentului asigurat;
- Despăgubirile pot fi încasate de asigurat fie direct în contul pe care îl are deschis la bancă, fie cash, prin ridicarea de la oricare dintre casieriiile CEC Bank în baza actului de identitate;
- Pentru finalizarea dosarului de daună și acordarea despăgubirii, asiguratul trebuie să depună copia actelor de proprietate a imobilului asigurat (contract de vânzare-cumpărare, autorizația de construire și procesul verbal la recepția lucrărilor, certificatul de moștenitor, etc.)
- În cazul în care imobilul are mai mulți coproprietari, despăgubirea se va împărți conform cotelor deținute de către aceștia, fiind necesară completarea formularelor de despăgubire de fiecare coproprietar în parte;
- Documentele necesare dosarului de daună pot fi depuse de asigurat direct la sediul asigurătorului unde a încheiat polița sau prin e-mail, fie la asigurătorul care i-a încheiat polița, fie la adresa office@paidromania.ro, precizând în subiect numărul poliței de asigurare PAD și numele asiguratului, așa cum apare în poliță;
- În cazul în care polița PAD este cesionată în favoarea băncii (în cazul unui credit cu garanție imobiliară), poate fi necesar acordul instituției bancare pentru obținerea despăgubirii.

În cazul unei inundații:

- Dacă un echipaj ISU a intervenit la locuința asigurată pentru evacuarea apei, procesul verbal de intervenție întocmit de pompieri este suficient și nu mai trebuie anunțată primăria.
- Polița PAD nu despăgubește evenimentul de furtună. În cazul în care în urma fenomenelor atmosferice este avariat acoperișul locuinței și plouă în casă, daunele provocate de apă nu se despăgubesc prin polița PAD.

În cazul unui cutremur:

- Asiguratul trebuie să solicite în scris, de la Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizica Pământului, o adresă în care să fie precizată intensitatea macroseismică resimțită în localitatea în care este amplasat imobilul asigurat ce a fost avariat în urma seismului respectiv. Această adresă trebuie depusă la dosarul de daună.

Multe dintre cele prezentate mai sus sunt detalii tehnice, pe care asigurații pot ajunge să le afle numai în eventualitatea în care se confruntă cu o daună. Cu toate acestea, cunoașterea lor poate ușura procesul de întocmire a dosarului de daună și, implicit, scurtarea timpului de acordare a despăgubirii.

Despre PAID - Pool-ul de Asigurare Împotriva Dezastrelor Naturale

PAID este o societate de asigurare-reasigurare, cu capital privat, formată prin asocierea societăților de asigurare pentru încheierea de asigurări obligatorii de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 260/2008.

PAID s-a constituit ca societate de asigurare în luna noiembrie 2009, prin efortul comun a 12 societăți de asigurare, acționari PAID.

Conform prevederilor legii, PAID administrează sistemul de asigurare obligatorie a locuințelor, care acoperă trei riscuri de bază specifice României: Cutremur, Inundații, Alunecări de teren.

INFO LA

ADRESA CORESPONDENȚĂ: OP 49, CP 21 Sector 2 Bucuresti. www.habitaturban.ro, www.regenerareurbana.ro, www.casa-plus.ro; <http://urban-plus-ro.blogspot.ro/>

MIHAI MEREUȚĂ - 0744.751.416; mihai.mereuta@habitaturban.ro; **presedinte Liga Asociațiilor de Proprietari Habitat, Asociația Română pentru Locuințe Casa Plus**

DIRECTOR RESURSE UMANE: DANIELA FLORINA HUȚAN - 0726.949.000; 0743.627.705; dana.hutan@habitaturban.ro;

LIGA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI HABITAT

MEMBRUCOLABORATORI - UNIUNEA LOCALA A ASOCIATIILOR LOCATIVE ARAD (ULALA), UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI ARGES, LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CAMPULUNG MUSCE, LIGA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BACAU, ASOCIATIA DE PROPRIETARI FAGULUI ORADEA, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BOTOSANI, UNIUNEA FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BRAILA, ASOCIATIA PROPRIETARILOR DE LOCUINTE SI A OPERATORILOR DE SERVICII DIN MUN. BRASOV, LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI IALOMITA, UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN BUZAU, UNIUNEA MUNICIPALA A ASOCIATIILOR DE LOCATARI SI PROPRIETARI RESITA, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CLUJ NAPOCA, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DEJ, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI MANGALIA, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI NAVODARI, UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CONSTANTA, UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI MEDGIDIA, UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE LOCATARI SI PROPRIETARI DOLJ, GRUPUL DE INTEGRARE A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI GALATI, ASOCIATIA DE PROPRIETARI MIHAI EMINESCU BORSEC, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BRASOV, UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DEVA, ASOCIATIA GRUPUL ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI IASI, UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI LOCATARI DIN MUN. PIATRA NEAMT, UNIUNEA JUDETEANA OLT A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI CHIRIASI, ALIANTA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI PRAHOVA, LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI NEGRESTI OAS, LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI TIRGU MURES, LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI TURNU MAGURELE, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI LUGOJ, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE LOCATARI TIMISOARA, UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI RIMNICU VILCEA, ASOCIATIA DE PROPRIETARI R 64 OLTENITA, UNIUNEA ASOCIATIILOR DE LOCATARI FOCSANI, FEDERATIA ASOCIATIILOR DE LOCATARI SI PROPRIETARI SATU MARE, ASOCIATIA ROMANA PENTRU LOCUINTE

Informarea corecta si de calitate a reprezentantilor asociatiilor de proprietari cu privire la drepturile si obligatiile acestora este benefica tuturor partilor implicate! Parteneriatul si implicarea activa a cetatenilor la luarea deciziilor este esentiala pentru un act de administrare intr-o tara membra a Uniunii Europene. Prezentul material nu este act administrativ de autoritate, in sensul art. 1 din legea 554/2004 (Legea Contenciosului Administrativ) si nu este opozabil tertilor. Toate informatiile prezentate au un caracter general si nu sunt destinate a se adresa conditiilor specifice unei persoane fizice sau juridice. Este recomandabil sa nu se actioneze pe baza acestor informatii fara o asistenta profesionala competenta in urma analizei atente a circumstantelor specifice unei anumite situatii de fapt.