

**STATUTUL**  
**ASOCIATIEI DE PROPRIETARI TURN T3,**  
**STR. DOAMNA GHICA NR. 32B, SECTOR 2, BUCURESTI**

**CAPITOLUL I**

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

**ARTICOLUL 1**

**Denumirea asociatiei de proprietari**

Denumirea asociatiei de proprietari este ASOCIATIA DE PROPRIETARI TURN T3, STR. DOAMNA GHICA NR. 32B, SECTOR 2, BUCURESTI

**ARTICOLUL 2**

**Forma juridica a asociatiei de proprietari**

(1) Asociatia de Proprietari Turn T3, str. Doamna Ghica nr. 32B, Sector 2, Bucuresti este persoana juridica romana de drept privat, nonprofit, constituita in baza prevederilor Legii nr. 230/2007 si HG nr. 1588/2007.

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

**ARTICOLUL 3**

**Obiectul de activitate si scopul**

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

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

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

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

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

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

impune penalizari pentru întârzierea la plata cotelor de întretinere;

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

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

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

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

**ARTICOLUL 4**

**Sediul asociatiei**

Sediul asociatiei de proprietari este în România, Bucuresti, Sector 2, str. Doamna Ghica, nr. 32B, Turn T3, parter.

**ARTICOLUL 5**

**Durata asociatiei de proprietari**

Durata asociatiei de proprietari este nelimitata.

## ARTICOLUL 6

### Membrii asociației de proprietari

Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii, persoane fizice sau juridice, detinatori ai uneia sau mai multor locuințe ori viitoare spații cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, care au semnat acordul de asociere, prezentați în anexa, precum și persoanele ce vor deveni membri ai asociației în condițiile legii.

## CAPITOLUL II

### Patrimoniul asociației de proprietari

## ARTICOLUL 7

### Patrimoniul asociației

(1) Patrimoniul asociației de proprietari este format din:

a) mijloace banesti, constand din sumele prevazute si incasate conform listelor lunare de plata a cotelor de contributie a proprietarilor la cheltuielile asociației, din numerarul din casa si disponibilul in contul curent al asociației, care pot fi majorate sau reduse în urma hotarării adunării generale a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor legale. Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin varsarea de lichiditati.

Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la o unitate bancara sau la filiala C.E.C. stabilita de comitetul executiv al acesteia.

b) mijloace materiale: scule, dispozitive, utilaje si mijloace fixe necesare în administrarea proprietății comune care vor fi achizitionate ulterior infiintării Asociației, pe masura nevoilor.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Fondul de rulment se restituie în întregime respectivului proprietar, în momentul pierderii calității de proprietar, urmând ca viitorul proprietar sa achite fondul de rulment, corespunzator cheltuielilor aferente lui.

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

(12) După efectuarea reparațiilor, fondul de reparații se reîntregeste lunar prin contribuția fiecărui proprietar, iar sumele rămase necheltuite fie se restituie proprietarilor, fie se constituie într-un depozit bancar, urmând a fi incluse în bugetul anual următor, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(13) În momentul pierderii calității de proprietar, fondul de reparații nu se restituie decât în condițiile alineatului precedent, urmând a fi alimentat în continuare de viitorul proprietar.

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

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

(16) Patrimoniul asociației de proprietari poate proveni și din donații și sponsorizări.

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

(18) Gestionarea patrimoniului, precum și activitatea financiar-contabilă se exercită de cenzor sau de persoane fizice sau juridice, asociații ori agenți economici specializați, în condițiile legii.

(19) Controlul gestiunii patrimoniului, precum și al activității financiare-contabile se exercită de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(20) Patrimoniul asociației de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale membrilor asociației.

### **CAPITOLUL III**

#### **Structura organizatorică**

#### **ARTICOLUL 8**

##### **Adunarea generală**

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

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

(3) Pentru ca hotărârile adunării generale să fie valabile, este necesară prezența majorității simple a membrilor asociației, personal sau prin reprezentant.

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

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

(6) Hotărârile adunării generale privind modificarea statutului sau dizolvarea asociației de proprietari se adoptă cu votul a doua treimi din numărul membrilor asociației de proprietari.

(7) Fiecare membru are dreptul la un vot pentru proprietatea sa. Pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui membru are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună. Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, prin împuternicire scrisă. În cazul egalității de voturi, votul președintelui este decisiv.

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

(9) Adunarea generala are urmatoarele atributii principale:

- a) aproba darea de seama anuala asupra activitatii comitetului executiv al asociatiei de proprietari, raportul cenzorului si raportul exercitiului bugetar, acordând anual descarcare de gestiune comitetului executiv si celui care exercita administrarea condominiului, în masura în care cei în cauza nu se fac vinovati de lipsuri în gestiune sau de alte fapte care implica raspunderi materiale ori penale; adopta si amendeaza bugetele de venituri si cheltuieli, precum si fondul de rulment, daca acesta se constituie; valideaza rectificari ale bugetului de venituri si cheltuieli;
- b) adopta hotarari sau amendeaza deciziile, regulile si regulamentele asociatiei de proprietari;
- c) hotaraste asupra necesitatii constituirii fondului de rulment, fondului de reparatii si a altor fonduri speciale, în conditiile legii;
- d) hotaraste cu acordul a cel puțin doua treimi din numarul membrilor asociati modificarile ulterioare ale statutului asociatiei de proprietari si/sau ale acordului de asociere;
- e) hotaraste asupra: naturii si volumului mijloacelor materiale si banesti necesare desfasurarii activitatii asociatiei de proprietari; modului de folosire a mijloacelor banesti, sumele pâna la care comitetul executiv poate angaja cheltuieli în numele asociatiei de proprietari si limita maxima sau quantumul sumelor ce se pot retine în casa proprie pentru efectuarea platilor curente (plafonul de casa);
- f) hotaraste modul de asigurare a administrarii condominiului de catre o persoana fizica sau juridica;
- g) hotaraste volumul serviciilor necesare a fi efectuate pentru buna functionare a condominiului;
- h) hotaraste asupra quantumului salariilor, indemnizatiilor si premiilor pentru personalul angajat cu contract individual de munca sau cu conventie civila de prestari de servicii, membri sau nemembri ai asociatiei de proprietari, si asupra valorii de contractare (procent, criterii si altele asemenea), în cazul în care managementul cladirii este asigurat de persoane juridice; hotaraste care dintre functiile din structura organizatorica a asociatiei de proprietari pot fi salarizate;
- i) hotaraste asupra duratei celor care locuiesc temporar, veniti în vizita, sau care presteaza activitati gospodaresti în timpul zilei, precum si asupra perioadei de la care proprietarii, respectiv chiriasii, pot solicita, în scris, scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana;
- j) la constituirea asociatiei de proprietari, hotaraste numarul membrilor comitetului executiv si al cenzorilor, precum si durata mandatelor acestora;
- k) alege si revoca din functie presedintele, membrii comitetului executiv si cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociatiei de proprietari;
- l) hotaraste termenul si forma de plata a cotelor de contributie a membrilor asociatiei de proprietari;
- m) valideaza sistemul de penalizari stabilit de comitetul executiv al asociatiei de proprietari;
- n) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari asupra necesitatii angajarii de credite bancare pentru îndeplinirea scopurilor asociatiei de proprietari si modul de garantare a acestora;
- o) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari asupra participarii cu capital la constituirea de agenti economici sau asupra oportunitatii cumpararii ori preluarii în locatie de gestiune a spatiilor comerciale situate la parterul condominiului; de asemenea, decide, cu acelasi numar de voturi, asupra cumpararii de apartamente sau de spatii cu alta destinatie decât cea de locuinta, din cadrul condominiului, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociatiei de proprietari, în scopul eficientizarii activitatii acesteia; hotaraste destinatia spatiilor cumparate sau preluate de asociatia de proprietari;
- p) hotaraste cu votul tuturor membrilor asociatiei de proprietari preluarea în administrare, concesiune sau închiriere a terenurilor aferente condominiului, în conditiile legii;
- q) adopta masuri sau programe sociale privind ajutorarea familiilor nevoiase, membre ale asociatiei de proprietari, pe perioade limitate; adopta programe de instruire si constientizare a proprietarilor asupra importantei folosirii rationale a utilitatilor (apa, curent electric, gaze naturale si altele asemenea);
- r) hotaraste schimbarea instalatiilor comune precum: incalzirea centrala, boilerule cu apa calda, rezervoarele cu apa, lifturile si alte dotari de amploare similara;
- s) adopta masuri privind conditiile ce trebuie îndeplinite de detinatorii de animale de casa din cadrul condominiului.

(10) Dezbaterile și hotărârile adunării generale se consemnează într-un registru de procese verbale, care se păstrează la prezidiul asociației de proprietari; procesul-verbal se va semna de toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

## ARTICOLUL 9

### Comitetul executiv

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

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

(3) Comitetul executiv se va întruni de cel puțin 4 ori pe an. Numărul membrilor ce formează comitetul executiv va fi stabilit de adunarea generală a asociației de proprietari, dar va fi un număr impar și nu mai mic de 3.

(4) Comitetul executiv va fi condus de un președinte care va fi desemnat în persoana celui care întrunește cel mai mare număr de voturi la alegerea comitetului executiv.

(7) Președintele asociației de proprietari va fi și președintele comitetului executiv.

(8) Atribuțiile comitetului executiv sunt:

a) aduce la îndeplinire hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, execută bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari și întocmește proiectul bugetului pentru anul următor; prezintă date de seamă asupra activității desfășurate, precum și propuneri de măsuri pentru îmbunătățirea acesteia; în situații excepționale, hotărăște rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul în curs, în prima adunare generală validându-se această rectificare; convoacă adunarea generală a asociației de proprietari în ședințe extraordinare ori de câte ori este nevoie;

b) răspunde de îngrijirea, păstrarea în bune condiții și supravegherea utilitatilor condominiului, spațiilor comune și instalațiilor. Angajarea personalului se face cu contract individual de muncă sau cu convenție civilă de prestări de servicii, prin negociere;

c) analizează oferte și negociază contracte;

d) răspunde de încasarea lunară a cotelor de contribuție de la proprietari; emite somatii către restanțierii care depășesc termenul de plată; rezolvă contestațiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contribuție;

e) urmărește, în condițiile legii, recuperarea pagubelor produse asociației de proprietari; în cazul persoanelor angajate cu contract individual de muncă, sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile Codului muncii; în cazul neidentificării persoanelor vinovate, da dispoziții de reparare din contul asociației de proprietari, în condițiile legii;

f) negociază contracte cu persoane fizice sau juridice, membre sau nemembre ale asociației de proprietari, pentru închirierea ori întrebuințarea unor elemente sau suprafețe din proprietatea comună. Elementele proprietății comune sunt prevăzute în acordul de asociere;

g) propune adunării generale ca managementul de proprietate și managementul financiar, inclusiv atribuțiile cenzorului, să fie preluate, pe baza de contract, de către persoane juridice;

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

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

j) da dispoziții de realizare a unui sistem propriu de protejare a bunurilor asociației de proprietari, de securitate a clădirii, a proprietății;

k) propune adunării generale crearea unor fonduri speciale necesare pentru buna funcționare și dezvoltare a clădirii, precum și pentru crearea unei ambiante plăcute pentru petrecerea timpului liber în cadrul condominiului de către proprietarii membri ai asociației și alte persoane; urmărește completarea la zi a cartii tehnice a construcției;

l) împuternicește administratorul pentru a putea efectua verificări privind: situația reparațiilor la instalațiile proprietate comună, înlăturarea pierderilor de apă datorate instalațiilor pe verticală sau pe orizontală defecte ori a altor pierderi în instalațiile interioare, care determină creșterea nejustificată a

cheltuielilor, citirea contoarelor individuale, acolo unde exista, si, daca este cazul, în functie de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurarea unei igiene corespunzatoare, sugerând, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsectii, dezinfectii, deratizari asupra proprietatii individuale si rezolvarea altor probleme;

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

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

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

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

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

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

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

u) hotaraste societatile bancare la care asociatia de proprietari își va deschide unul sau mai multe conturi;

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

w) hotaraste asupra acordării unor drepturi banesti membrilor asociatiei de proprietari, alesi sau nu în structura organizatorica a asociatiei, care desfasoara activitati folositoare acesteia;

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

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

(10) Comitetul executiv lucreaza valabil în prezenta a jumatate plus unu din numarul membrilor sai si adopta hotarâri cu majoritatea simpla a membrilor prezenti.

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

## ARTICOLUL 10

### Cenzorul

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

(2) Durata mandatului acestuia se stabileste la adunarea generala de constituire a asociatiei de proprietari.

(3) Cenzorul nu poate face parte din comitetul executiv si trebuie sa aiba cel putin studii medii.

(4) Mandatul cenzorului inceteaza inainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau in cazul imposibilitatii de a-si continua atributiile.

(5) Cenzorul are urmatoarele atributii:

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

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

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

d) daca managementul financiar este asigurat de o persoana fizica, verifica, cel putin o data pe semestru, gestiunea asociatiei de proprietari, stabilirea si incasarea cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei, consemnand constatările într-un registru de procese-verbale, care se pastreaza de cenzor;

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

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

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

h) in cazul in care managementul financiar se hotaraste a fi asigurat de persoane juridice, cenzorul, participa la negocierea contractelor respective, stabilind si modalitatile de exercitare a acestuia.

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

## ARTICOLUL 11

### Presedintele

(1) Conducatorul executiv al asociatiei de proprietari este presedintele. Presedintele este inlocuit de un vicepresedinte, numit de catre presedinte din randul membrilor comitetului executiv, care ii va indeplini atributiile, in cazul absentei acestuia sau cand se afla in imposibilitatea de a-si indeplini atributiile.

(2) Presedintele asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

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

b) reprezinta asociatia de proprietari in incheierea si derularea contractelor si isi asuma obligatii in numele asociatiei; reprezinta asociatia de proprietari impotriva unor terti, inclusiv in actiunile judecatoresti initiate de asociatie impotriva unui proprietar, membru al asociatiei, care nu si-a

îndeplinit obligațiile statutare față de asociație, sau în procesele inițiate de unul dintre proprietari, care contestă o decizie a asociației;

c) avizează ordinea de prioritate și planul lucrărilor de întreținere și reparații ale partilor și instalațiilor comune ale condominiului;

d) are drept de semnătură asupra conturilor asociației de proprietari;

e) primește cererile și reclamațiile de la proprietari și sesizările administratorului, pe care le supune dezbaterii comitetului executiv;

f) convoacă adunarea generală sau comitetul executiv în condițiile prezentului statut și al legii sau ori de câte ori este nevoie;

g) întocmește ordinea de zi a ședinței comitetului executiv sau a adunării generale și conduce lucrările acesteia;

h) eliberează adeverințele necesare proprietarilor care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, din care să rezulte dacă aceștia și-au achitat sau nu au achitat la zi cheltuielile care le revin în cadrul asociației de proprietari;

i) semnează deciziile de imputare, precum și orice alte acte (cereri, acțiuni de chemare în judecată, sesizări, reclamații și altele asemenea) emise de comitetul executiv; semnează contractele individuale de muncă sau convențiile civile de prestări de servicii cu personalul angajat, precum și orice alte contracte încheiate de asociația de proprietari cu persoane fizice sau juridice;

j) păstrează și folosește stampila asociației de proprietari.

#### **ARTICOLUL 11**

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

(1) Secretarul comitetului executiv, ales de comitetul executiv, va păstra și va întocmi procesele-verbale ale ședințelor comitetului executiv și procesele-verbale ale tuturor adunărilor generale ale asociației de proprietari.

(2) Secretarul comitetului executiv poate păstra registrele și celelalte acte ale asociației de proprietari, potrivit hotărârii comitetului executiv.

#### **ARTICOLUL 12**

##### **Contabilul asociației de proprietari**

Contabilul asociației de proprietari răspunde de organizarea și conducerea contabilității potrivit legii, administratorul putând cumula și funcția de contabil.

#### **ARTICOLUL 13**

##### **Casierul asociației de proprietari**

Casierul asociației de proprietari, ales de comitetul executiv, răspunde de efectuarea de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă, administratorul putând cumula și funcția de casier.

#### **ARTICOLUL 14**

##### **Administratorul**

(1) Administratorul, persoana fizică, poate fi desemnat dintre membrii asociației de proprietari sau dintre alte persoane atestate în condițiile legii în domeniu.

(2) Administratorul, persoana fizică, poate fi angajat și pe funcția de contabil, dacă îndeplinește condițiile prevăzute de lege și statut.

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

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

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

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

(7) Administratorul, persoana fizică sau juridică, are următoarele atribuții principale:

A. asigură managementul financiar al asociației de proprietari prin:

- a) gestiunea bunurilor și fondurilor banesti;
- b) întocmirea listelor lunare de plată;
- c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale asociației de proprietari;
- d) efectuarea plăților și încasărilor;
- e) sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
- f) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari;
- g) actualizarea, dacă este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) întocmirea și păstrarea evidentelor contabile și a registrelor asociației de proprietari, specifice managementului financiar;
- i) prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a cenzorului, a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificări financiar-contabile ale asociației de proprietari;
- j) verificarea sau avizarea, dacă este cazul, a indexului contoarelor de rețea aferente mai multor asociații de proprietari;
- k) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, dacă acestea există și au fost montate în conformitate cu prevederile legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu există contorizare la nivel de asociație de proprietari;
- l) verificarea existenței contractelor între persoanele juridice, membre ale asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apa, gaze, energie electrică și termică, salubritate și altele asemenea);
- m) respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;

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

- a) urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata contractului; întocmirea fișelor tehnice periodice cu privire la starea clădirii și a instalațiilor acesteia;
- b) răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, față de mijloacele materiale ale asociației de proprietari și de utilizarea în bune condiții a acestora;
- c) procurarea mijloacelor materiale necesare pentru întreținerea și reparațiile curente ale elementelor proprietății comune; răspunderea asupra integrității acestora;
- d) înștiințarea comitetului executiv și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații;
- e) urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de activități;
- f) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care la data constituirii acesteia folosesc spații ori elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu există, administratorul îi înștiințează pe cei în cauză, punându-le în vedere că în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociația de proprietari;
- g) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora; asigurarea efectuării de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;
- h) controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoierului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;
- i) efectuarea de verificări în vederea înlăturării defectăunilor aparute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor asociației de proprietari (scurgeri de apă și altele asemenea). Dacă se constată defectăuni la instalațiile aparținând proprietății

individuale (apartament sau spatiu cu alta destinatie decât cea de locuinta), se înștiințeaza proprietarul respectiv asupra obligatiei de a remedia aceste defectiuni;

j) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor de locuit în condominiu;

C. îndeplineste orice alte obligatii prevazute de legislatia în vigoare.

## **CAPITOLUL IV**

### **Bugetul asociatiei**

#### **ARTICOLUL 15**

##### **Venituri si cheltuieli comune; calculul cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari**

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

(2) Înainte de începutul urmatorului an fiscal si pentru fiecare an fiscal ce urmeaza comitetul executiv va pregati si va prezenta proprietarilor, în adunarea generala a asociatiei de proprietari, un buget de venituri si cheltuieli anual, suficient pentru a acoperi cheltuielile anticipate ale asociatiei.

(3) Bugetul anual de venituri si cheltuieli se adopta prin votul majoritatii simple a adunarii generale a asociatiei de proprietari.

(4) Toti proprietarii trebuie sa plateasca în avans cota ce le revine din bugetul pentru cheltuielile comune - cheltuieli repartizate în functie de cota-parte de proprietate indiviza din proprietatea comuna. Plata se face conform hotarârii luate în adunarea generala a asociatiei de proprietari.

(5) Cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari reprezinta suma pe care fiecare proprietar trebuie sa o plateasca lunar.

(6) Cheltuielile lunare ale asociatiei de proprietari sunt repartizate în cheltuieli de întretinere si cheltuieli comune.

(7) Cotele de contributie se calculeaza în baza facturilor emise de furnizorii de servicii si a fondurilor aprobate în adunarea generala a asociatiei de proprietari si a normelor metodologice în domeniu.

(8) Cheltuielile de întretinere (apa rece si calda; combustibil pentru prepararea apei calde; gaze naturale; energie electrica; iluminarea scarii; instalatii scara si forta ascensor; salubritate; salarii pentru administrare, contabilitate, casierie si curatenie; materiale consumabile; pentru întretinere; alte servicii ce deservesc proprietarii) se repartizeaza în functie de numarul de persoane care locuiesc în luna respectiva în condominiu.

(9) Pentru proprietarii care determina consumuri suplimentare (spalari de masini, covoare si altele asemenea) calculul cotei de contributie se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente.

(10) Cheltuielile comune (fonduri stabilite; cheltuieli administrative; întretinerea si repararea ascensorului; întretinerea interfonului; salarii pentru fochist, instalator, electrician, portar si altele asemenea; prime; credite bancare; alte servicii catre proprietatea comuna) se calculeaza în functie de cota-parte indiviza din proprietatea comuna.

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

(12) Stabilirea cotelor-parti din veniturile asociatiei de proprietari, care sunt venituri comune, se face proportional cu cota-parte din proprietatea comuna aferenta fiecarui proprietar.

(13) Pentru neplata cotelor de contributie prevazute în lista de plata afisata lunar, inclusiv a celor neprevazute, asociatia de proprietari, prin sistemul de penalizari propriu, impune o penalizare oricarui proprietar care se face vinovat, dupa o perioada mai mare de 30 de zile calendaristice de la termenul stabilit pentru plata, fara ca suma penalizarilor sa poata depasi suma cotei de întretinere lunar la care s-a aplicat.

(14) Urmarirea de catre asociatia de proprietari a sumelor datorate de proprietarii restantieri se face în baza extrasului din ultima lista de plata. Cheltuielile efectuate în scopul recuperarii datoriilor vor fi suportate de restantierii în cauza.

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

## **CAPITOLUL V**

### **Obligațiile proprietarilor**

#### **ARTICOLUL 16**

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

#### **ARTICOLUL 17**

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

#### **ARTICOLUL 18**

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

- a) să plătească în avans cota ce le revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;
- b) să anunțe, în scris, numărul persoanelor care locuiesc temporar în clădire minimum 15 zile pe lună;
- c) să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;
- d) să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condominiului, să anunțe comitetul executiv al asociației de proprietari despre intenția de a schimba destinația proprietății individuale, cerând acordul în scris, și să prezinte, în copie, toate documentele necesare desfășurării activităților propuse (contracte, avize și altele asemenea), în termen de 30 de zile lucrătoare de la obținerea acordului;
- e) să nu schimbe aspectul proprietății comune fără acceptul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari;
- f) să accepte accesul în spațiul său, cu un preaviz dat în timp util, al unui reprezentant al asociației de proprietari, atunci când este necesar să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai prin spațiul respectiv. Reprezentantul asociației de proprietari va fi însoțit de persoana care va repara defectiunea și de cel puțin un martor din cadrul asociației de proprietari. Fac excepție cazurile de maximă urgență, când nu este necesar nici un preaviz;
- g) în condiții de neparticipare la luarea deciziilor și la desfășurarea activităților în cadrul asociației de proprietari, să nu aducă prejudicii morale celorlalți proprietari asociați sau celor care desfășoară activități pentru asociație;
- h) să încheie cu asociația de proprietari contracte de închiriere, pe care le negociază cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafețe din proprietatea comună folosite în interes personal.

#### **ARTICOLUL 19**

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

- a) să respecte statutul asociației de proprietari;
- b) să se supună hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari;
- c) să participe la adunările generale ale asociației de proprietari;
- d) să respecte orice angajament făcut față de asociația de proprietari;
- e) să nu aducă prejudicii materiale asociației de proprietari;
- f) să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor asociației de proprietari;
- g) să se conformeze obligațiilor proprietarilor din condominiu, prevăzute de prezentul statut și de legislația în vigoare.

#### **ARTICOLUL 20**

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

#### **ARTICOLUL 21**

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

#### **ARTICOLUL 22**

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

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

#### **ARTICOLUL 23**

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

#### **ARTICOLUL 24**

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

### **CAPITOLUL VI**

#### **Drepturile proprietarilor**

#### **ARTICOLUL 25**

Fiecare proprietar sau detinator cu titlu legal al unui apartament sau spatiu cu alta destinatie, care face parte sau nu din asociatia de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comuna din condominiu în conditiile stabilite de lege si de regulamente, dar nicio astfel de persoana nu poate folosi aceasta proprietate astfel încât sa lezeze drepturile sau interesele oricarui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul statut.

#### **ARTICOLUL 26**

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate înstraina, în deplina libertate, proprietatea imobiliara exclusiva si cota sa parte din proprietatea comuna pe care o detine în cadrul condominiului.

#### **ARTICOLUL 27**

Membrii asociatiei de proprietari au si urmatoarele drepturi:

- a) sa participe cu vot deliberativ la adunarea generala a asociatiei de proprietari, sa aleaga si sa fie ales în structura organizatorica a asociatiei. Pentru a beneficia de acest drept, persoana în cauza trebuie sa poseze capacitate juridica deplina. Minorii si persoanele puse sub interdictie nu pot fi alesi în organele de conducere sau de control ale asociatiei de proprietari;
- b) sa solicite si sa primeasca, ori de câte ori este necesar si motivat, explicatii cu privire la calculul cotei de contributie afisat pe lista de plata si sa conteste, în scris, la comitetul executiv al asociatiei de proprietari, în termen de 10 zile de la afisarea listei, cuantumul stabilit al acestei cote, iar în cazul în care contestatia a fost respinsa, sa se adreseze adunarii generale; contestatia nu suspenda plata contributiei, dar determina, în cazul aprobarii, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioara, în cadrul comitetului executiv sau al adunarii generale a asociatiei de proprietari;
- c) daca o hotarare a asociatiei de proprietari este contrara statutului, acordului de asociere, legilor sau este de natura sa produca daune considerabile unei minoritati a proprietarilor, orice proprietar poate actiona în justitie valabilitatea respectivei decizii, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia;

- d) sa solicite, în baza unei cereri catre presedintele asociatiei de proprietari, diminuarea temporara a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei (reducerea cheltuielilor de întreținere, dar nu si a cheltuielilor comune), daca lipsa din apartament este de cel puțin 15 zile calendaristice pe luna;
- e) sa puna întrebări si sa solicite explicatii comitetului executiv referitoare la activitatea asociatiei de proprietari;
- f) sa beneficieze, când este cazul, de toate facilitatile rezultate în urma activitatilor desfasurate de asociatia de proprietari, în functie de cota-parte de proprietate si de gradul de implicare;
- g) sa participe la activitatile lucrative ale asociatiei, benevol, în functie de capacitatile profesionale;
- h) sa beneficieze de garantii morale si materiale, stabilite de adunarea generala a asociatiei de proprietari, pentru initiative personale, finalizate, în folosul asociatiei de proprietari;
- i) sa prezinte spre rezolvare probleme specifice asociatiei de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi solutionate pe cale obisnuita, si sa participe activ la actiunea de solutionare.

## **CAPITOLUL VII**

### **Dizolvarea asociatiei de proprietari**

#### **ARTICOLUL 28**

Asociatia de proprietari se va dizolva în situatia în care numarul proprietarilor condominiului scade sub 3.

#### **ARTICOLUL 29**

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

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

#### **ARTICOLUL 30**

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

#### **ARTICOLUL 31**

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

## **CAPITOLUL VIII**

### **Dispozitii finale**

#### **ARTICOLUL 32**

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

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

#### **ARTICOLUL 33**

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

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

#### ARTICOLUL 34

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

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

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

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

#### ARTICOLUL 35

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

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

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

(4) Pentru recuperarea sumelor datorate si a dobânzii aferente, asociatia de proprietari ii va putea chema in justitie pe proprietarii care nu isi achita cotele de intretinere datorate de mai mult de 30 de zile.

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

**Prezentul statut a fost incheiat azi, 29.06.2011, in 3 (trei) exemplare originale, fiind semnat de membrii asociatiei ce se va constitui conform acestuia si a acordului de asociere, astfel cum sunt indicati in tabelul anexa.**

**PRESEDINTE,**

