

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

CAPITOLUL I – Dispoziții generale

ARTICOLUL 1. - Prezentul 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.

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

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

CAPITOLUL II - Denumirea, forma juridică, obiectul de activitate, sediul, durata

ARTICOLUL 4. - Denumirea asociației de proprietari

4.1. Denumirea asociației de proprietari este „ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN”, denumită generic în continuare „Asociația de proprietari” sau „Asociația”.

4.2. După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresă, încheierea judecătorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației.

4.3. Actele care emană de la Asociația de proprietari vor cuprinde datele și atributele de identificare.

ARTICOLUL 5. - Forma juridică a asociației de proprietari

„ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN” este persoană juridică română de drept privat, nonprofit (fără scopuri patrimoniale), constituită în baza prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, reglementată prin Norme Metodologice aprobate de HG nr. 1588/2007. Asociația de proprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul Statut. Asociația de proprietari are ștampilă proprie.

ARTICOLUL 6. - Sediul

6.1. Sediul asociației de proprietari este în România, jud. Ilfov, orașul CHITILA, Șoseaua Banatului, nr. 14, Residenz-Cartierul german.

6.2. Adresa de corespondență este: România, jud. Ilfov, orașul CHITILA, Șoseaua Banatului, nr. 14, Residenz-Cartierul german.

CAPITOLUL III - Scopul, obiectul de activitate ale asociației de proprietari, membrii

ARTICOLUL 7. - Durata de funcționare

Asociația de proprietari se constituie în vederea funcționării pe durata nedeterminată, pentru îndeplinirea atribuțiilor prevăzute de lege

ARTICOLUL 8. - Scopul asociației de proprietari

8.1. Datorită stării de indiviziune forțată, în scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din fiecare bloc (clădire) ce compune Residenz-cartierul german, proprietarii au obligația de a lua măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin, iar în acest scop se asociază și formează Asociația de proprietari.

8.2. Asociația de proprietari are drept scop și reglementarea raporturilor dintre proprietari, stabilirea condițiilor generale de conviețuire, dezvoltare, funcționare și întreținere a Complexului Rezidențial, administrarea și gestionarea proprietății comune, mai exact părți din Residenz-cartierul german, administrarea și condițiile de utilizare a zonelor ce se vor folosi în comun din Complexul Rezidențial și a zonelor afectate interesului public din interiorul acestuia.

8.3. Prin Statutul Asociației de proprietari se stabilesc drepturile și obligațiile Proprietarilor/Rezidenților referitoare la părțile și dependențele comune, cele privitoare la dotările comune (accesoriile) care deservesc imobilele din Residenz, precum și cele referitoare la servicii, pentru păstrarea, folosința și întreținerea întregului cartier Residenz, pentru păstrarea standardelor de confort și siguranță dorite de membrii asociați, în beneficiul reciproc al tuturor acestora.

ARTICOLUL 9. - Obiectul de activitate

9.1. Asociația de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea condițiilor de funcționare/utilizare normală a Imobilelor - compuse din apartamente, locuri de parcare (subterane și supraterane), boxe - dotărilor din complexul rezidențial și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea exclusivă a proprietarilor din complex, cât și a

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

spațiilor și instalațiilor aflate în proprietate comună forțată și perpetuă, aferentă fiecărei clădiri din Residenz-cartierul german.

9.2. În obiectul de activitate al asociației de proprietari este inclusă administrarea, întreținerea și asigurarea condițiilor decente pentru întreg complexul rezidențial Residenz, al drumurilor, aleilor, parcului, locurilor special amenajate pentru agrement, întreținerea și semnalizarea drumurilor deschise circulației publice, întreținerea și mentenanța tuturor dotărilor din complexul rezidențial Residenz - Cartierul german.

9.3. Prin Statutul asociației se stabilesc anumite principii generale pentru armonizarea, siguranța și standardul ridicat de confort al Residenz-cartierul german, prin instituirea unor norme referitoare la conviețuirea, folosința, întreținerea, dezvoltarea, funcționarea și reglementarea în ansamblu a cartierului german, norme obligatorii pentru toți Proprietarii și Rezidenții, actuali și viitori, în conformitate cu normele și condițiile de conviețuire prevăzute în prezentul Statut, în Acordul de asociere și în Regulamentul de coproprietate.

9.4. Asociația de proprietari gestionează din punct de vedere al eficienței economico - financiare bunurile aflate în patrimoniul asociației, organizează și conduce contabilitatea proprie, în partidă simplă, potrivit prevederilor Legii contabilitatii nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dar și conform reglementărilor contabile aprobate prin ordin al ministrului de resort.

9.5. Anul fiscal și exercitiul financiar al asociației este anul calendaristic. Excedentele anuale din execuția bugetelor de venituri și cheltuieli, rămase neutilizate la finele exercitiului bugetar, se reportează în anul următor cu aceeași destinație.

9.6. În scopul realizării obiectului său de activitate, asociația de proprietari, prin organele sale de conducere și prin intermediul Administratorului (în limitele atribuțiilor acordate acestuia), îndeplinește și următoarele activități:

a. încheie contracte cu furnizorii de produse și servicii, inclusiv cu Administratorul, pentru părțile aflate în proprietate comună (din imobile sau din complex) și pentru administrarea folosinței întregului ansamblu locativ și își asumă obligații în nume propriu și/sau al proprietarilor, conform Statutului și Acordului de asociere;

b. reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune din clădiri și a proprietății comune pe cote-părți din întreg complexul;

c. adoptă și amendează bugetul de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment;

d. asigură calcularea și încasarea de la proprietari/locatari a cotelor de contribuție la cheltuieli comune, precum și colectarea fondurilor asociației;

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

e. calculează și aplică penalizările prevăzute în Statut, în hotărârile adunărilor generale ale asociației ori în decizia Comitetului Executiv pentru întârzierea la plată a cotelor de contribuție ori pentru alte întârzieri;

f. adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente, aplică Regulamentul de coproprietate la care au aderat toți proprietarii/rezidenții încă de la semnarea documentelor privind proprietatea asupra Imobilelor;

g. inițiază și apară în proces, în nume propriu și/sau al asociațiilor, interesele comune legate de clădiri, proprietatea comună sau de orice altă problemă privind asociația;

h. poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului imobilului sau spațiului cu altă destinație;

i. poate intermedia recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului acționând împotriva proprietarilor restanțieri. Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori;

j. exercită și alte atribuții care i-au fost conferite prin acordul de asociere sau prin votul majoritar al membrilor asociației;

k. pentru furnizarea unor servicii necesare realizării obiectului său de activitate, asociația de proprietari poate angaja persoane fizice sau juridice specializate, din cadrul asociației și/sau din afara acesteia, numai cu respectarea Regulamentului de coproprietate și cu acordul adunării generale a asociației sau comitetului executiv al Asociației, în funcție de competențele acordate acestora. Personalul necesar bunei gospodării a proprietății comune din clădire va fi angajat prin contract individual de muncă sau prin contract de servicii, conform negocierii dintre părți.

CAPITOLUL IV – Mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; Structura veniturilor și a cheltuielilor

Articolul 10. - Patrimoniul – mijloacele materiale și bănești – asociației de proprietari este format din:

10.1. a) Mijloacele bănești (fond de rulment, fond de reparații, fond de penalități, etc.) – pot fi majorate sau reduse în urma hotărârii adunării generale a asociației, cu respectarea prevederilor legale, ale Statutului, Acordului de asociere și Regulamentului de coproprietate.

b) Mijloace materiale: bunuri imobile sau bunuri mobile, scule, dispozitive, utilaje și mijloace fixe, necesare pentru administrarea și buna funcționare a proprietății comune.

10.2. Mijloacele bănești ale asociației de proprietari sunt alcătuite din fondurile constituite la înființarea asociației, din sumele prevăzute și încasate conform listelor lunare de plată a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile asociației, care reprezintă contravaloarea facturilor sau actelor de plată, precum și din alte venituri ale asociației.

10.3. Asociația de proprietari are un singur cont, la o singură unitate bancară stabilită de conducerea Asociației.

ARTICOLUL 11. - Mijloace bănești

11.1. Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, determinarea valorică a nivelului fiind făcută pe baza informațiilor furnizate de Administratorul complexului rezidențial. Necesitatea constituirii fondului de rulment este determinată de modul de întocmire a listei lunare de plăți, termenul de plată a cotelor de contribuție și sistemul de penalizări al asociației de proprietari și al furnizorilor de servicii.

11.1.1 Fondul de rulment se stabilește astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale complexului rezidențial la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesară pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociația de proprietari în anul anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflației. Dacă este cazul, fondul de rulment se actualizează periodic prin depunerea de către fiecare proprietar a unei sume reprezentând diferența dintre valoarea existentă și cea necesară acoperirii cheltuielilor lunare ale asociației de proprietari, corespunzătoare fiecărui proprietar. Sumele de plată vor fi afișate pe listele de plată.

11.1.2 Fiecare proprietar sau locatarul care s-a obligat la plata cheltuielilor comune va participa și la constituirea propriului fond de rulment.

11.1.3. Fondul de rulment constituit se utilizează numai pentru plata facturilor. După plata facturilor curente, fondul de rulment se reîntregește lunar, prin încasarea cotelor de contribuție afișate pe lista de plată a lunii în curs, având ca referință de calcul aceste facturi curente, corespunzătoare consumurilor lunii anterioare.

11.1.4. În perioadele în care valoarea fondului de rulment este mai mare decât volumul cheltuielilor, diferența devine depozit bancar purtător de dobândă.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

11.1.5. Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul eliberează chitanță nominală separată. Fondul de rulment se încasează separat față de cota de contribuție lunară. În momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, fondul de rulment se restituie în întregime respectivului proprietar, dacă prin actele translativ de proprietate nu se stipulează altfel. În cazul restituirii, viitorul proprietar, membru al asociației, va constitui fondul de rulment corespunzător cheltuielilor proprii.

11.2. Fondul de reparații reprezintă fondul constituit anual pentru repararea și îmbunătățirea părților de construcții, instalații, drumuri de acces, accesorii care deservesc imobilele, centrale termice, etc., aflate în proprietate comună.

11.2.1. Limita maximă a fondului de reparații este aprobată de adunarea generală a asociației de proprietari, potrivit calculelor efectuate de Administratorul complexului rezidențial la stabilirea bugetului de venituri și cheltuieli anual, în funcție de necesitățile reale și concrete, prin contribuție lunară a membrilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a imobilelor (blocuri). Pentru reparațiile asupra părților comune din întregul complex rezidențial, contribuția lunară a fiecărui proprietar se calculează după următorul algoritm: 1% din cota lunară de întreținere a fiecărui apartament.

11.2.2. După efectuarea plăților din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari, fondul de reparații se reîntregește lunar prin contribuția fiecărui proprietar. Sumele rămase necheltuite la încheierea exercițiului financiar al unui an se constituie într-un depozit bancar, purtător de dobândă, urmând a fi incluse în bugetul anual următor, pe baza hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

11.2.3. Fondul de reparații nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

11.2.4. În momentul pierderii calității de membru al asociației de proprietari, fondul de reparații nu se restituie, acesta urmând a fi alimentat în continuare de viitorul proprietar. Fondurile special constituite și alte fonduri au același regim ca și fondul de reparații.

11.2.5. 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 și alimentează numai fondul de reparații al asociației de proprietari.

11.2.6. 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.

11.3. Proprietarii membrii ai asociației de proprietari pot aproba în cadrul adunării generale alte fonduri cu caracter special precum și modul de constituire și utilizare a acestora. Toate fondurile speciale ale asociației de proprietari se depun în contul asociației de proprietari, au evidență separată și pentru fiecare se emite chitanță separată.

11.3.1. Fondurile speciale se constituie ca sursă proprie a asociației de proprietari, nu vor fi plătite proprietarilor și nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment sau la plata facturilor către furnizorii de servicii.

ARTICOLUL 12. - Mijloacele materiale ale asociației se compun din:

12.1.1. Bunuri imobile: spațiu birouri (sediul asociației) și cotă-parte indiviză din spațiile comune ale întregului Complex Rezidențial, cum ar fi: drumuri, alei, parc, locuri de parcare, etc., cotă-parte indiviză din construcțiile care deservește imobilele din Complexul Rezidențial, cum ar fi: ALA, centrale termice, boxe. etc., denumite generic „accesorii” și preluate prin orice act translativ de proprietate de la dezvoltatorul complexului rezidențial Residenz-Cartierul german.

12.1.2. Bunuri mobile: mobilier stradal, mobilierul pentru birourile proprii, unelte/ utilaje, SDV-uri, materiale pentru curățenie și iluminat, consumabilele necesare desfășurării activităților în cadrul asociației de proprietari, etc.

12.2. Mijloacele materiale se dobândesc prin cumpărare, prin donație, succesiune, etc., în orice modalitate legală de dobândire a proprietății.

12.3. Sumele necesare pentru cumpărarea mijloacelor materiale, altele decât cele care sunt cuprinse în cheltuielile administrative, se obțin prin utilizarea fondului special, donație și contribuția proprietarilor, proporțional cu cota-parte din proprietatea exclusivă și comună. Sumele constituite prin contribuția proprietarilor se depozitează, în măsura în care nu au fost cheltuite, conform hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

ARTICOLUL 13. - Structura veniturilor și a cheltuielilor

13.1. Cel mai târziu la sfârșitul lunii februarie a anului financiar următor, Comitetul Executiv al asociației de proprietari, la propunerea administratorului, va întocmi proiectul bugetului de venituri și cheltuieli al asociației, precum și o structură prezumată a veniturilor și cheltuielilor pentru anul următor. Bugetul astfel întocmit va fi dezbătut și aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari și va fi pus în executare de către Comitetul Executiv.

13.2. Veniturile asociației pot proveni din: valorificarea bunurilor proprii, închirierea bunurilor comune (teren, spații, etc.), din donații, sponsorizări, subvenții, prestarea de servicii către proprietari, rezidenți sau terți sau din orice sursă legală de venit.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

13.3. Asociația poate dobândi orice bunuri mobile sau imobile, prin orice act translativ de proprietate, în condițiile impuse de Regulamentul de coproprietate. Apartamentele sau spațiile cu alta destinație decât aceea de locuință, cumparate sau dobândite de asociația de proprietari, vor face parte din patrimoniul asociației și vor fi valorificate numai cu și conform hotărârii adunării generale a asociației.

ARTICOLUL 14.

Patrimoniul asociației de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale membrilor, locatarilor sau personalului care se ocupă de conducerea și administrarea asociației.

CAPITOLUL V - Membrii asociației de proprietari. Drepturile și obligațiile membrilor

ARTICOLUL 15. - Dobândirea calității de membru

15.1. Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii, persoane fizice si/sau juridice, deținători de una sau mai multe locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință din Residenz-cartierul german, semnat al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație.

15.2. La data constituirii, membri ai asociației de proprietari sunt membrii care au semnat procesul-verbal de constituire. Ulterior constituirii vor fi primiți în asociația de proprietari toți proprietarii care au declarat că vor adera la aceasta.

15.3. Calitatea de membru al Asociației de proprietari se dobândește prin semnarea unei simple cereri de aderare, în considerarea angajamentului dat în formă autentică la dobândirea proprietății asupra Apartamentelor și accesoriilor acestora, precum și al spațiilor cu altă destinație.

15.4. Membrii asociației de proprietari si identificarea proprietăților se găsesc în Anexa nr. 1 la prezentul Statut.

15.5. Odată cu pierderea calității de proprietar în condominiu, încetează statutul de membru al asociației de proprietari.

ARTICOLUL 16. - Drepturile și obligațiile membrilor asociației de proprietari

16. 1. Drepturile proprietarilor

16.1.1. 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. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu. Nu pot fi alese sau numite în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociației de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza hotărârilor judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.

16.1.2. 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 acestora. Proprietarii din condominii 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. Depunerea contestației nu suspendă plata contribuției, dar determina, în cazul aprobării ei, aplicarea unei proceduri de reglementare ulterioară, în cadrul Comitetului Executiv.

16.1.3. Proprietarii au dreptul să primească din partea asociației de proprietari o adeverință care să ateste dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui asociației de proprietari și/sau a Administratorului Complexului, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Adeverința se eliberează de către președinte și/sau administrator în termen de 3 zile lucrătoare de la data solicitării și va fi prezentată de proprietari la notarul public pentru autentificarea actelor de înstrăinare.

16.1.4. Proprietarii au și toate celelalte drepturi prevăzute de legislația în vigoare pentru membrii asociației de proprietari.

16.2. Obligațiile proprietarilor

16.2.1. 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, locuință 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.

16.2.2. 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

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

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.

16.2.3. Proprietarii/Rezidenții au obligația de a lua măsuri pentru păstrarea calității construcțiilor, a gradului de modernizare și confort, a eficienței energetice, etc.

16.2.4. Proprietarii au obligația de a păstra integritatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și pentru întregul complex rezidențial, indiferent de natura intervențiilor făcute. În acest sens, au obligația de a respecta cu strictețe Regulamentul de coproprietate care completează prevederile prezentului Statut și constituie anexa nr. 2 la acesta.

16.2.5. În eventualitatea producerii unor seisme sau alte evenimente ori situații de forță majoră care afectează construcțiile, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare.

16.2.6. Proprietarii imobilelor, apartamente ori spații sau oricare altă persoană care acționează în numele lor, au obligația de a nu provoca daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu. 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.

16.2.7. Nici unul dintre proprietari sau chiriași nu poate împiedica, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz.

16.2.8. Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați să aducă la cunoștința oricărui dobânditor prevederile Regulamentului de coproprietate și celelalte obligații asumate la dobândirea proprietății.

16.2.9. 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.

16.2.10. În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se obține acordul asociației de proprietari pentru vânzare, acord consemnat într-o adeverință, sau dacă cumpărătorul prin actul de înstrăinare acceptă, în mod expres, că va prelua în întregime toate debitele vânzătorului.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

16.2.11. Proprietarii de imobile, apartamente, terenuri, boxe, locuri de parcare și spații cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați să plătească cotele de întreținere către Asociația de proprietari, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale Residenz-cartierul german.

16.2.12. Pe lângă obligațiile care decurg din lege sau care sunt prevăzute distinct în prezentul Statut, Proprietarii din Residenz-cartierul german au și următoarele obligații speciale:

a. să respecte Statutul asociației de proprietari, Acordul de asociere și Regulamentul de coproprietate;

b. să se supună hotărârilor Adunării generale a asociației de proprietari;

c. să participe la adunarile generale ale Asociației de proprietari;

d. să nu denigreze activitatea Asociației de proprietari față de ceilalți membri sau față de terți;

e. să respecte orice angajament făcut față de Asociația de proprietari;

f. să nu aducă prejudicii materiale Asociației de proprietari;

g. să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor Asociației de proprietari;

h. proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită, respectiv schimbări în 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. Notificarea se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat;

i. să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;

j. să respecte Regulamentul de coproprietate la care a aderat prin semnarea declarației, cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul Residenz- cartierul german;

k. 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;

l. să încheie cu Asociația de proprietari contracte de închiriere, pe care le negociază cu comitetul executiv, pentru elemente sau suprafețe din proprietatea comună folosită în interes personal;

m. să se conformeze tuturor obligațiilor valabile pentru toți proprietarii din Complexul Rezidențial sau din clădirea în care locuiește sau deține imobilul, apartamentul, spațiul cu altă destinație.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

16.2.13. Proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca în termen de 30 de zile lucrătoare de la constituirea Asociației de proprietari să prezinte Administratorului Complexului un dosar cu copii de pe contractele individuale cu furnizorii de servicii conform legilor în vigoare.

16.2.14. Proprietarii nu pot aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale sau terenului deținut în proprietate decât cu aprobarea asociației de proprietari din Complexul rezidențial, după procedura stabilită în Regulamentul de coproprietate și cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale și fără a stânjeni în vreun fel viața celorlalți proprietari/rezidenți.

16.2.15. Proprietarii/rezidenții nu pot schimba aspectul sau destinația proprietății comune ori aspectul terenului deținut în folosință exclusivă.

16.2.16. Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu acordul Asociației de proprietari. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea Acordului de asociere, în baza hotărârii Asociației de proprietari luată cu majoritatea de 75 % din totalul membrilor, cu acordul proprietarilor care locuiesc sau dețin imobile în clădire și în baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

CAPITOLUL VI - Structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari

ARTICOLUL 16. - Organele asociației de proprietari

16.1. Organele asociației de proprietari sunt:

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

16.2. Funcția de președinte al asociației de proprietari, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor, sau membru în comisia de cenzori.

ARTICOLUL 17. - Adunarea generală

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

17.1. Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari. Proprietarii se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare.

17.2. Adunarea generală ordinară are loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru al anului și se convoacă de către:

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

17.3. Adunarea generală extraordinară se întrunește ori de câte ori este necesar, pentru situații speciale sau de maximă urgență. Adunările generale extraordinare ale asociației de proprietari pot fi convocate oricând de președinte, comitetul executiv sau de cel puțin 20% din numărul membrilor asociației de proprietari.

17.4. Convocarea adunărilor generale se va face prin afișare la loc vizibil (de regulă în locul special amenajat destinat anunțurilor către locatari) și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită pentru întrunire și va include ordinea de zi a adunării generale. Adunările generale extraordinare sau adunările generale reconvocate se pot convoca cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

17.5. Adunarea generală a asociației de proprietari este legal întrunită în prezența majorității proprietarilor membri ai asociației (jumătate plus unu), prezenți personal sau prin reprezentant legal ori cu procură specială. Dacă nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări. La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați conform art. 17.4, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

17.6. Hotărârile în adunarea generală se vor lua cu votul majorității membrilor prezenți în adunarea generală convocată sau reconvocată, după caz. Atunci când Statutul nu prevede o majoritate specială, Adunarea generală poate hotărâ modificarea statutului asociației de proprietari și poate aproba și alte majorități speciale.

17.7. Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unul din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari. Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

17.8. Fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa. În cazul în care pe ordinea de zi se află propuneri referitoare la constituirea și cuantumul fondurilor de reparații (consolidare, reabilitare și modernizare) și/sau alte fonduri speciale, votul fiecărui proprietar are

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună (asupra părților și dependențelor comune ale blocului). Dacă hotărârea se referă la proprietatea comună asupra părților din complexul rezidențial, fiecare proprietar are dreptul la un vot. 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.

17.9. 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.

17.9.1. 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.

17.9.2. 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. 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.

17.9.3. Acordul de voință al asociației de proprietari se realizează în adunarea generală a asociației de proprietari sau în baza declarațiilor scrise și semnate ale fiecărui proprietar. 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 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.

17.9.4. Declarațiile menționate la 17.9.3 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.

17.10. În cazul unui vot paritar în adunarea generală, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

17.11. Hotărârile adunării generale sunt obligatorii și pentru proprietarii din complexul rezidențial care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

17.12. Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier. Procesul-verbal al ședinței, care descrie evenimentele în desfășurare, hotărârile adoptate și rezultatele voturilor, redactat de secretarul adunării generale, este adus la cunoștința tuturor proprietarilor de către președintele asociației prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari în termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală. Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală a proprietarilor, iar executarea lor este încredințată comitetului executiv și administratorului.

17.13. Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

ARTICOLUL 18. - Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;
- b) decide contractarea serviciilor de audit sau unui cenzor cu firme sau persoane autorizate, în condițiile și cu respectarea obligațiilor asumate de fiecare proprietar la dobândirea proprietății și potrivit prevederilor Regulamentului de coproprietate;
- c) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- d) adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli;
- e) 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 complexului rezidențial și a asociației de proprietari;
- f) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin Statut, prin Acordul de asociere, prin Regulamentul de coproprietate sau prin votul proprietarilor membri asociați.

ARTICOLUL 19. - În exercitarea atribuțiilor legale, adunarea generală:

- a) aprobă raportul anual asupra activității comitetului executiv al asociației de proprietari, raportul comisiei de cenzori și raportul exercițiului bugetar, acordând anual descărcare de gestiune comitetului executiv și administratorului Residenz- cartierul german, în măsura în care cei în cauză nu se fac vinovați de lipsuri în gestiune sau de alte fapte care implică răspunderi materiale sau penale;
- b) adoptă și amendează bugetele de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment, fondul de reparații; validează rectificări ale bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) adoptă sau amendează deciziile, regulile și regulamentele;

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

d) hotărăște cu majoritatea statutară, asupra cuantumului fondului de rulment, fondului de reparații și a altor fonduri speciale, la propunerea Administratorului Complexului rezidențial, în condițiile și cu respectarea legislației în vigoare;

e) adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului;

f) 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;

g) hotărăște asupra modului de gestionare și folosire a mijloacelor bănești, sumele până la care comitetul executiv și administratorul pot angaja cheltuieli în numele asociației de proprietari și limita maximă sau cuantumul sumelor ce se pot reține în casa proprie pentru efectuarea plăților curente (plafonul de casă);

h) hotărăște rezilierea Contractului de administrare sau management imobiliar cu o majoritate de 75 % din totalul membrilor prezenți în adunare;

i) 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;

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

k) hotărăște salarizarea membrilor din conducerea Asociației;

l) hotărăște asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari, aleși sau nu în structura organizatorică a asociației, care desfășoară activități lucrative folosite de acestea;

m) alege comitetul executiv al asociației, validând dintre aceștia pe președinte;

n) alege, dintre membrii asociației de proprietari, comisia de cenzori sau hotărăște contractarea serviciilor cu firme sau persoane autorizate, persoane fizice sau juridice, asociații sau agenți economici specializați;

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

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

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

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

s) 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 anvelopei în vederea creșterii calității ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;

ș) decide, cu votul a două treimi din membrii prezenți, asupra cumpărării de Imobile - apartamente, locuri de parcare, spații cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul Complexului Rezidențial, de la persoane fizice sau juridice, membre ale asociației, în scopul eficientizării activității asociației și menținerii standardului Complexului, hotărăște destinația spațiilor cumpărate sau preluate de asociația de proprietari;

t) adoptă programe de instruire și conștientizare a proprietarilor asupra importanței folosirii raționale a utilităților (apă, curent electric, gaze naturale etc.);

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

u) hotărăște asupra oricăror probleme care nu sunt de competența comitetului executiv sau depășesc limitele mandatului acordat acestuia.

ARTICOLUL 20. - Comitetul executiv

20.1. Autoritatea de a stabili direcțiile privind funcționalitatea și managementul (administrarea) Residenz-cartierul german este delegată de către adunarea generală a asociației de proprietari către comitetul executiv al acesteia, comitet care nu poate fi mai mare de cinci membrii, fiind format din președintele asociației și un număr de patru membri din cadrul asociației de proprietari. Durata mandatelor membrilor comitetului executiv este de 1 an.

20.2. Comitetul executiv reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale. Imobile - apartamente, locuri de parcare, boxe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.

20.3. Comitetul executiv va acționa în numele proprietarilor în ceea ce privește administrarea și funcționalitatea clădirilor, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv acestora.

20.4. Comitetul executiv va fi condus de președinte, ales conform legislației în vigoare.

20.5. Comitetul executiv va alege președintele, vicepreședintele și secretarul dintre membrii comitetului executiv.

20.6. Atribuțiile comitetului executiv sunt:

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a Statutului și Acordului de asociere ale asociației de proprietari, implicit respectarea Regulamentului de coproprietate;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, Statutului și Acordului de asociere ale asociației de proprietari, implicit respectarea Regulamentului de coproprietate, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;

c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli, anual, la începutul fiecărui an calendaristic, la propunerea administratorului Residenz-cartierul german și pregătește desfășurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune, în conformitate cu actele normative în vigoare,

e) întocmește și propune adunării generale planuri de măsuri și activități și urmărește realizarea lor;

f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, inclusiv situația încasărilor și plăților lunare;

g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice, mandatat în acest scop prin prezentul Statut;

h) 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;

i) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de complexul rezidențial;

j) 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;

k) avizează toate documentele asociației de proprietari, corespondența și registrele privind gestiunea administratorului;

l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcțiilor;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcțiilor, pe toată durata de existență a acestora;

n) gestionează situațiile excepționale și de criză;

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale sau prin Regulamentul de coproprietate;

p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;

r) stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în Imobilele din Residenz-cartierul german și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale.

s) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

ș) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză din clădirea respectivă;

(t) răspunde de îngrijirea, pastrarea în bune condiții și supravegherea utilitatilor clădirii, spațiilor comune, răspunde de încasarea lunara a cotelor de contribuție de la proprietari; emite somații către restanțierii care depășesc termenul de plata; rezolvă contestațiile proprietarilor cu privire la cuantumul cotelor de contribuție;

(ț) emite decizii de angajare a răspunderii persoanelor vinovate pentru pagubele produse asociației de proprietari de personalul încadrat și de alte persoane; urmărește recuperarea pagubelor. În caz de neidentificare a persoanelor vinovate, da dispoziții de reparare din contul de reparații al asociației de proprietari, în condițiile prevăzute de lege;

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

v) gestionează, conform hotărârilor adunării generale, derularea creditelor obținute pentru consolidare, reabilitare termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a condominiului și alte lucrări; urmărește recuperarea eventualelor creanțe ale asociației;

(w) propune adunării generale crearea unor fonduri speciale necesare bunei funcționari și dezvoltării clădirii, precum și măsuri pentru creșterea gradului de siguranță și confort, crearea unei ambiante plăcute pentru petrecerea timpului liber în cadrul complexului rezidențial de către proprietarii membri ai asociației și alte persoane rezidente;

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

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

(y) dă dispoziții de îmbunătățire a sistemului propriu de protejare a bunurilor asociației de proprietari, de securitate a clădirilor și complexului, a proprietății și a imobilelor deținute în folosință;

(z) împuternicește Administratorul Residenz-cartierul german pentru a putea inspecta imobilele sau oricare părți din acestea - apartamentele, boxele, locurile de parcare sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în vederea reparațiilor la instalațiile proprietate comună, înlăturării pierderilor de apă datorate instalațiilor pe verticală sau pe orizontală defecte ori altor pierderi care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor, citirii și/sau verificării indexului contoarelor individuale, și, dacă este cazul, în funcție de prevederile contractuale cu furnizorii, asigurării unei igiene corespunzătoare, sugerând, când este cazul, proprietarilor efectuarea de dezinsecții, dezinfecții, deratizări asupra proprietății exclusive, precum și pentru rezolvarea altor probleme;

(aa) desemnează administratorul complexului pentru a participa la recepția lucrărilor angajate de asociația de proprietari pentru reparații asupra proprietății comune, precum și altor lucrări;

(bb) ține evidența și răspunde de păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar contabile a asociației de proprietari;

(cc) hotărăște termenul și condițiile în care se introduc la plata persoanele care locuiesc în bloc, nou - venite, peste numărul de persoane declarat de proprietari, conform legii;

(dd) hotărăște acțiunea în justiție a proprietarilor vinovați de neplata cotelor lunare de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele neprevăzute, timp de mai mult de 90 de zile de la data afișării și dă mandat explicit către Administratorul Residenz-cartierul german pentru exercitarea procedurilor prelabile sau angajează personal specializat;

(ee) hotărăște acțiunea în justiție a celor ce se fac vinovați de încălcarea prevederilor contractuale pe care asociația de proprietari le-a angajat, în cazul în care nu se găsesc soluții de rezolvare prin conciliere și dă mandat explicit către administratorul Residenz- cartierul german pentru exercitarea acțiunii și a procedurilor prelabile sau angajează personal specializat;

(ff) asigură condițiile necesare securității și igienei, precum și măsuri de prevenire și stingere a incendiilor, inclusiv întreținerea și păstrarea sistemelor de avertizare și stingere, implicit a rezervei de apă, conform prevederilor legale și normelor instituite prin Regulamentul de coproprietate;

(gg) avizează schimbarea destinației Imobilelor, supune aprobării adunării generale și transmite hotărârea acestuia cu privire la transformarea suprafețelor apartamentelor în spații cu altă destinație decât aceea de locuință sau cu privire la modificarea destinației suprafețelor deja

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

transformate, ținând cont de respectarea de către solicitant a prevederilor Statutului și Regulamentului de coproprietate;

(hh) în cazul aprobării schimbării destinației anunța furnizorii de servicii, dacă în termenul prevăzut de statut proprietarii cu astfel de solicitări nu prezintă asociației dosar cu copii de pe contractele individuale angajate cu aceștia. Dacă, în urma acestor transformări, activitatea ce urmează să se desfășoare implica cheltuieli (consumuri) suplimentare pentru asociație, negociază și încheie, anual, o convenție cu proprietarul/propietarii;

(ii) aprobă societatea bancară la care asociația de proprietari își va deschide contul sau va constitui depozitele;

(jj) este consultat în legătură cu toate activitățile care implică asociația de proprietari și propune adunării generale măsuri și soluții cu privire la eficientizarea activității asociației de proprietari, modificări ale statutului, participări cu capital, cumpărări sau închirieri de spații, contractări de terenuri, contractări de credite, asigurări, utilaje și alte bunuri proprii, etc;

(kk) răspunde tuturor întrebărilor și solicitărilor venite de la proprietari;

(ll) încurajează și sprijină inițiative personale ale membrilor asociației, în scopurile și beneficiul acesteia;

(mm) supune aprobării adunării generale orice probleme care nu sunt de competența comitetului executiv;

(nn) controlează activitatea Administratorului din Residenz-cartierul german și face propuneri de înlocuire a acestuia;

(oo) 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;

(pp) notifică instituțiilor publice abilitate, cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare.

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

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

20.8. Comitetul executiv al asociației emite decizii în conformitate cu prevederile legale. Deciziile comitetului executiv se consemnează în registru unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți, precum și de către

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

cenzor/comisia de cenzori. Deciziile se afisează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data sedinței comitetului executiv.

20.9. După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli, comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

20.10. Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin și adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și a eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unui contract, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

20.11. Comitetul executiv angajează sau demite personalul, avizează contractele în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc., angajate de administratorul complexului rezidențial. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

20.12. Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folosite de acestea, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

20.13. Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

20.14. Stabilește și negociază cu administratorul Residenz-cartierul german toate modificările clauzelor contractuale, atribuțiile acestuia, etc, conform legii.

20.15. Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund, personal sau solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

ARTICOLUL 21 - Comisia de cenzori / cenzorul

Cenzorul/comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari să urmărească aplicarea prevederilor Legii nr. 196/2018 și ale prezentului statut de către organele de conducere ale asociației de proprietari și să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare. Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, nu mai mare de cinci.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

21.1. În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic. În cazul în care cenzorul este persoană juridică, acesta trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal, conform legislației în vigoare.

21.2. Cenzorul/comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;

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

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) verifică gestiunea financiar-contabilă;

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

f) verifică situația financiară și contabilitatea și consiliază asociația în ceea ce privește problemele financiare și statutare.

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

h) verifică execuția bugetară, propunerile pentru proiectul de buget de venituri și cheltuieli pentru anul următor și propunerile pentru rectificarea bugetului pentru anul în curs;

i) efectuează controlul preventiv pentru plățile cu numerar și urmărește depunerile de casă;

j) 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;

k) propune spre aprobare adunării generale a asociației de proprietari sau, după caz, comitetului executiv programe, proiecte de programe cu măsuri necesare desfășurării managementului financiar;

l) propune imputarea și recuperarea sumelor ce reprezintă despăgubiri pentru pagube produse de personalul ce deserveste asociația de proprietari sau de membri ai acesteia.

m) recomandă comitetului executiv sesizarea instanțelor de urmărire penală, când constata savarsirea unor infracțiuni financiar-contabile sau de altă natură.

21.3. Cenzorul nu poate face parte din comitetul executiv și trebuie să aibă personal de specialitate în domeniile economic, financiar și juridic.

21.4. Contractul cenzorului încetează înainte de expirarea duratei sale, prin revocare sau în cazul imposibilității de a-și continua atribuțiile.

ARTICOLUL 22 - Președintele

22.1. Conducătorul executiv al asociației de proprietari este președintele. Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.

22.1.1. 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.

22.1.2. 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. În termen de 5 zile de la încetarea mandatului președintele va transmite noului președinte, pe bază de proces-verbal de predare-primire, vizat de membrii comitetului executiv și cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

22.2. Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

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

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

i) 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 statutare;

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

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

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

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

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

o) 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;

p) 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;

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

s) 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;

ș) conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;

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

ț) 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.

22.3. Președintele poate delega, fie de bună voie, fie pentru că se află în imposibilitate de a-și exercita atribuțiile, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

22.4. Președintele și vicepreședintele asociației de proprietari pot fi remunerați pe bază de contract de mandat, potrivit art. 58 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

CAPITOLUL VII - Managementul asociației de proprietari. Administratorul

ARTICOLUL 23. - Managementul asociației.

Prin managementul asociației de proprietari, se înțelege managementul de proprietate și de spații sau terenuri aflate în proprietate comună (administrarea propriu-zisă a clădirii, a terenurilor, spațiilor verzi, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației, precum și a tuturor dotărilor și/sau utilărilor din Residenz-cartierul german) și managementul financiar (contabilitate și casierie).

23.1. Persoana desemnată să exercite activitatea de administrare va fi adusă la cunoștința rezidenților prin afișare la avizierul Asociației. Remunerațiile și serviciile de administrare și management imobiliar, financiar și de administrație ale întregului Complex Rezidențial vor fi decontate către Rezidenți.

ARTICOLUL 24. - Administratorul complexului Residenz-cartierul german

24.1. 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. În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie 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. 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.

24.2. Administratorul Residenz-cartierul german va îndeplini și activitățile contabile, în care situație va răspunde de întocmirea, organizarea și legalitatea operațiunilor contabile și a evidentelor financiar - contabile, asigurând o corectă evidențiere a fondurilor și bunurilor asociației de proprietari și va asigura o evidență contabilă completă și corectă, conform prevederilor legale.

24.3. Administratorul complexului rezidențial va îndeplini toate atribuțiile care îi revin din lege, din Statutul Asociației de Proprietari, din Regulamentul de coproprietate sau ca urmare a hotărârii adunării generale sau comitetului executiv. Administratorul Residenz-cartierul german are atribuțiile prevăzute în mod expres în cuprinsul prezentului Statut și în Regulament de coproprietate, după cum urmează:

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

24.3.1. Supraveghează modul în care sunt respectate regulile de conviețuire impuse de Statut, Acordul de asociere și Regulamentul condominiului de către toți Proprietarii/Rezidenții/Vizitatorii sau alte persoane aflate în Complexul Rezidențial, transmite toate comunicările și Notificările către Proprietari/Rezidenți;

24.3.2. Depune toate diligențele în vederea reparării și întreținerii proprietății comune interioare, dacă este cazul, ia măsuri rezonabile din punct de vedere comercial pentru a asigura activitatea de întreținere și reparare a acestora în măsura permisă de lege și cu condiția obținerii tuturor autorizațiilor necesare;

24.3.3. Administratorul îndeplinește orice alte atribuții în sarcina sa care decurg din lege, din Statutul asociației de proprietari, din Actul constitutiv sau din Regulamentul de coproprietate.

24.3.4. Calitatea de membru al Asociației de proprietari obligă fiecare Proprietar/Rezident să colaboreze pe deplin cu Administratorul Residenz-cartierul german în legătură cu punerea în aplicare a normelor de conviețuire și coproprietate prevăzute în oricare din documentele asociației de proprietari, a Regulamentului condominiului.

24.4. Administratorul Complexului asigură managementul de proprietate al Residenz-cartierul german prin îndeplinirea următoarelor 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 executarea tuturor lucrărilor necesare protejării imobilului;

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 prezenta lege, 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 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;

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

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;

r) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu legea.

24.5. Pentru reparații și pentru alte activități de întreținere, Administratorul Complexului, ținând cont de cost, timp de execuție și calitate, propune comitetului executiv, spre analiză și aprobare, agenți economici care satisfac cerințele în vederea executării lucrărilor, conform legii.

24.6. Operativ, Administratorul Complexului asigură managementul financiar al asociației de proprietari prin:

- (a) gestiunea bunurilor și fondurilor bănești;
- (b) întocmirea listelor lunare de plată;

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

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

(d) efectuarea plăților și încasării veniturilor;

(e) somarea restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;

(f) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat prin Statut, Acord, Regulament de coproprietate sau prin hotărârea adunării generale;

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

(h) întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și a registrelor asociației de proprietari specifice managementului financiar;

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

(j) verificarea indexului contoarelor individuale sau de rețea din întregul Complex Rezidențial, inclusiv cele aflate pe proprietatea exclusivă sau pe terenul în folosință exclusivă;

(k) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, conform prevederilor legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor;

(l) verificarea existenței contractelor între persoanele fizice sau juridice, membre ale asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apă, gaze, energie electrică și termică, salubritate etc.);

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

(n) 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;

(o) procurarea mijloacelor materiale necesare întreținerii și reparațiilor curente ale elementelor proprietății comune; răspunderea asupra integrității acestora;

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

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

(s) verificarea contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoane fizice sau juridice care folosesc spații sau elemente din proprietatea comună. Dacă aceste contracte nu

există, li se atrage atenția prin comitetul executiv ca în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu asociația de proprietari;

(ș) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora;

(t) asigură efectuarea de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;

(ț) inspectarea proprietății individuale în vederea înlăturării defectelor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor (scurgeri de apă etc.), numai în condițiile prevăzute de lege și de prezentul statut;

(u) asigură cunoașterea și respectarea prevederilor Statutului și Regulamentului de coproprietate;

(v) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare.

CAPITOLUL VIII - Veniturile asociației de proprietari

ARTICOLUL 25. - Veniturile

25.1. În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. La data constituirii Asociației Fondul de rulment este dimensionat astfel încât să poată acoperi cheltuielile curente ale Asociației la nivelul unei luni calendaristice cu costurile cele mai mari.

25.2. Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar, potrivit Statutului și/sau hotărârii adunării generale a asociației de proprietari, iar reîntregirea fondului de rulment se face lunar, prin plata sumelor afișate pe lista de plată. Pentru încasarea fondului de rulment, asociația eliberează proprietarilor chitanță personalizată separată de celelalte plăți către asociație.

25.3. În situațiile în care există Imobile închiriate de către Proprietari, iar prin contractul de închiriere încheiat cu proprietarul chiriașul se obligă să participe la plata cheltuielilor curente ale Imobilului închiriat, acesta va participa și la formarea fondului de rulment.

25.4. Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a titularului dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței nu se stipulează altfel.

25.5. Asociația de proprietari va constitui anual și un Fond de reparații destinat întreținerii și reparațiilor părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi

folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

25.6. Fondul de penalități se constituie din aplicarea penalităților de întârziere încasate de asociația de proprietari la sumele restante datorate de proprietari. Sumele din fondul de penalități 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 IX - Cheltuielile asociației de proprietari. Repartizarea cheltuielilor

ARTICOLUL 26. - Prevederi generale

26.1. 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.

26.1.1. Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, 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.

26.2. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, Administratorul Complexului are obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi de utilități, dată certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat.

ARTICOLUL 27. - Plata contribuțiilor

27.1. Toți proprietarii/rezidenții au obligația să plătească lunar, în termen de maximum 30 de zile de la data afișării, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în

avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

27.2. Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine Administratorului Complexului, în cadrul Contractului de administrare. Lista de plată se semnează de Administrator și de cenzor și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

27.3. Niciun proprietar de imobil, apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.

27.4. Prin excepție de la prevederile alin. 27.3., 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.

27.5. Asociația de proprietari va utiliza sistemul de contoare pentru defalcarea consumului pe fiecare proprietate, scară, bloc, complex, pe centrale termice și consumatori arondați. Consumurile înregistrate de aceste contoare pot fi utilizate la repartizarea facturii. Diferențele față de consumul înregistrat de contorul de branșament se repartizează fiecărei clădiri/scări în cote-părți egale.

27.6. Asociația va repartiza cheltuielile cu apa rece, apa caldă și/sau energia termică pentru încălzirea apartamentelor, subsolurilor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință pe scări sau tronsoane de clădire, pe consumatori arondați fiecărei centrale termice, în funcție de indicațiile contoarelor de branșament.

ARTICOLUL 28. - Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane

28.1. Cheltuielile care nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire/apartament/imobil/spațiu cu altă destinație, în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, apă caldă și canalizare, gaze naturale, energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, colectarea deșeurilor menajere, vidanjarie și altele, conform deciziei comitetului executiv.

28.2. Pentru proprietarii sau deținătorii de spații cu altă destinație decât aceea de locuință, modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție între asociație și proprietar/deținător, aprobată de comitetul executiv al asociației de proprietari.

28.2.1. Convenția prevăzută are durată nedeterminată, fiind valabilă pe toată perioada activității desfășurate de deținătorii prevăzuți la art. 28.2, și se actualizează periodic, în funcție de elementele noi care intervin, în funcție de numărul persoanelor care desfășoară zilnic activități în spațiul sau apartamentul respectiv, de numărul mediu zilnic de clienți și/sau de obiectul de activitate. Numărul acestora se stabilește de deținătorul spațiului și se certifică de comitetul executiv al asociației de proprietari. Acest număr se utilizează pentru calculul cheltuielilor pe persoană aferente spațiului respectiv.

28.2.2. Convenția precizează contribuția proprietarului/rezidentului la cheltuielile asociației de proprietari, cu privire la consumurile care nu pot fi înregistrate distinct pe fiecare proprietate în cauză și care sunt determinate de activitatea desfășurată.

28.2.3. Pentru proprietarii care determina consumuri suplimentare (spălări mașini, covoare etc.), dacă este cazul, calculul cotei de contribuție se face conform baremurilor stabilite prin legile sau actele normative existente, suplimentar față de cheltuielile individuale calculate pe număr de persoane.

28.2.4. Convenția completează obligațiile proprietarului față de cheltuielile din cadrul asociației de proprietari menționate la art. 75 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 lit. b)-f)

28.2.5. În situația în care, la notificarea scrisă din partea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu refuză încheierea convenției, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens de către comitetul executiv al asociației de proprietari prin decizie scrisă și în baza constatărilor vizuale cu privire la activitatea desfășurată din punct de vedere al numărului de persoane angajate și al numărului de clienți.

28.2.6. În situația în care, la notificarea scrisă a proprietarului, conducerea asociației de proprietari refuză încheierea convenției, este aplicabil criteriul prevăzut la art. 75 lit. a) sau b) din Legea nr. 196/2018, după caz, cu obligația proprietarului de a declara, în scris, numărul persoanelor angajate sau care desfășoară activități în spațiul său.

ARTICOLUL 29. - Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

29.1. Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energie termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentelor, imobilelor în general sau a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, apa rece pentru alimentarea bazinelor și întreținerea instalațiilor din complex, energie electrică pentru iluminatul stradal și pentru funcționarea instalațiilor care deservesc complexul.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

29.2. Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

29.3. Repartizarea acestor utilități se stabilește de către Administratorul Complexului, cu aprobarea comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

29.4. Toate proprietățile individuale din Residenz-cartierul german și cele aflate în proprietate comună din întreg complexul rezidențial au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor. Asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

29.5. Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice și metodologiei elaborate de organele de resort.

29.6. În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la branșament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză.

29.7. Asociația de proprietari va evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare imobil/apartament/spațiu cu altă destinație, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.

29.7.1. În borderoul prevăzut la alin. precedent se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare imobil/apartament/spațiu cu altă destinație, așa cum rezultă din contoarele de înregistrare la ieșire ale fiecărei centrale termice sau furnizorului de utilități.

29.7.2. În situația în care există beneficiari ai ajutorului social aprobat în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 5/2003 privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, modificată și completată prin Ordonanța de urgență nr. 107/2006, precum și a unor facilități acordate populației pentru plata energiei termice sau privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, acestea vor fi defalcate și evidențiate separat.

29.7.3. La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de căldură pe beneficiari se vor menționa pe chitanțe aceste sume, beneficiarii urmând să achite diferența dintre cota de întreținere afișată pe lista de plată și ajutorul social.

ARTICOLUL 30. - Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate

30.1. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză din proprietatea asupra părților și dependințelor comune din blocuri și clădiri se va face proporțional cu cota-parte deținută de fiecare proprietar, înscrisă în actele de dobândire a proprietății.

30.2. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, calculate în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații ale fiecărui bloc din Complexul Rezidențial, din subsolurile comune și celelalte clădiri și instalații tehnice care deserveșc proprietățile, întreținerea, administrarea și gestionarea bunurilor asociației, întreținerea terenului aflat în folosința comună a proprietarilor din Complexul Rezidențial.

30.3. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea și folosința comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea sau imobilele în folosință comună, astfel cum este descris în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; terasa; interfonul, sistemele de avertizare incendiu, antiefracție, sistemele de securitate, partea de instalații de pe proprietatea comună sau de pe terenul aflat în folosință comună; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: remunerația Administratorului Complexului (care include paza, mentenanța pentru instalațiile care deserveșc blocurile și complexul, în general: lifturi, centrale termice, etc.), salariile pentru angajații și persoanele din conducerea Asociației, materiale consumabile pentru întreținere, alte servicii ce deserveșc proprietarii și/sau rezidenții, instalatori, electricieni, cheltuieli pentru curățenie, grădinarit, peisagistică, deszăpezire, etc., conform Contractului de administrare și management), și cheltuieli care nu sunt incluse în remunerația Administratorului Complexului indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv, cenzor; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună sau imobilele aflate în folosința comună.

30.4. Furnizorii de utilități vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord. În cazul în care contractele de furnizare și mentenanță au fost încheiate de către S.C. Parcul Banatului S.R.L. anterior înființării asociației de proprietari, acestea vor fi cesionate asociației de proprietari.

30.5. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate deținută de fiecare proprietar din proprietatea comună (inclusiv cota parte din terenul aflat în proprietate exclusivă), calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor, terenurilor în proprietate exclusivă, boxelor și locurilor de parcare și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în Acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulilor stabilite de acesta. Suprafața utilă a proprietăților individuale și cota-parte indiviză de proprietate sunt cele înscrise în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale sau, în lipsă, cele din actul de proprietate.

30.6. Suprafața utilă a apartamentului, terenului în proprietate exclusivă sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare-cumpărare, fișa cadastrală sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

30.7. Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului, terenului deținut în proprietate exclusivă sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor, terenurilor exclusive, parcarilor, boxelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din Residenz-cartierul german.

ARTICOLUL 31. - Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

31.1. Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul Asociației de proprietari și Administratorul Complexului.

31.2. Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a tuturor sistemelor de securitate și pază precum și a părților de instalație ale acestora din interiorul apartamentului/imobilului/terenului exclusiv;

verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile dotărilor și instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

31.3. Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

31.4. Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normativele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv. În funcție de cantitatea consumată.

ARTICOLUL 32. - Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

32.1. Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remunerație pentru fochisti și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

32.2. Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, subsoluri, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007.

32.3. Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.

32.4. Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință **NU SE POT DECONECTA** de la sistemul de alimentare cu energie termică al clădirii.

32.5. Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile De coproprietate e de Utilități Publice.

ARTICOLUL 33. - Repartizarea cheltuielilor de altă natură

33.1. Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 75 lit. a)-c) din Legea nr. 196/2018.

33.2. Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile Asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la indicatoarele de circulație, dotările comune ale Complexului (bariere acces, banei, coșuri de gunoi, cutii poștale, călduri acces, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor/rezidenților; pentru alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale ale contractului de administrare sau conform modului de facturare.

33.3. Alte cheltuieli în cadrul asociației de proprietari se repartizează în conformitate cu normele și normativele avute în vedere la facturarea comună a acestora și/sau în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele încheiate cu furnizorii respectivelor servicii.

33.4. În cheltuielile de altă natură sunt incluse toate cheltuielile ocazionate de întreținerea părților și dependințelor comune din întregul complex rezidențial, transmise proprietarilor în cotă-parte indiviză, dar care nu se poate calcula pe baza acestora. Modalitatea de împărțire a acestor cheltuieli se va stabili prin decizia comitetului executiv al asociației de proprietari.

CAPITOLUL X - Privilegii legale și penalități

ARTICOLUL 34. - Privilegii legale

34.1. Asociația de proprietari are ipotecă legală asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile Asociației de proprietari. Pentru aceleași creanțe, Asociația de proprietari beneficiază de un privilegiu general mobiliar asupra bunurilor mobile situate în apartamentele și celelalte spații proprietăți individuale amplasate în condominiul respectiv.

34.2. La cererea președintelui Asociației de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță, ipoteca imobiliară legală se înscrie în cartea funciară. Ipoteca imobiliară legală se radiază la cererea președintelui Asociației de proprietari sau a proprietarului pe baza documentului prin care asociația confirmă plata sumei datorate. Președintele Asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare legale, în termen de 10 zile de la data la care suma datorată cu titlu de restanță a fost platită de proprietar.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

34.3. Cererea se adresează biroului de cadastru și publicitate imobiliară în a cărei circumscripție este situat imobilul și va cuprinde numele, prenumele/denumirea și domiciliul/sediul solicitantului, actul de identitate, codul numeric personal, obiectul înscrierii, indicarea actului sau a actelor în măsură să justifice cererea, localitatea în care este situat imobilul, numărul cadastral al imobilului și numărul de carte funciară, după caz.

34.4. La cerere se va anexa un exemplar original sau o copie legalizată a extrasului de pe listele lunare de plată a cotelor de contribuție, din care rezultă suma datorată.

34.5. Cererea și extrasele de pe listele de plată, prevăzute la art. 34.4. vor purta ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura Administratorului Complexului, a Cenzorului și a Președintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

34.6. Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 34 din acest Statut este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

34.7. Privilegiul imobiliar se radiază la cererea Președintelui Asociației ori a Administratorului Complexului sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care Asociația confirmă plata sumei datorate.

34.8. Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut aici se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești.

ARTICOLUL 35. - Penalități

35.1. 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.

35.2. Urmărirea de către Asociația de proprietari prin Administratorul Complexului a sumelor datorate de proprietarii restanțieri se face în baza extrasului din ultima listă de plată. Cheltuielile efectuate în scopul recuperării datoriilor vor fi suportate de restanțierii în cauză.

35.3. În baza Hotărârii Adunării Generale, cuantumul penalităților de întârziere pentru sumele cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată, este 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. Pentru orice alte sume restante care se datorează în temeiul vreunui contract, se vor aplica penalitățile prevăzute în acestea, pe fiecare zi de întârziere la plată.

35.4. Dacă terții impun penalități asociației de proprietari pentru întârzieri la plata facturilor, acestea se vor recupera de la:

- a) restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu cuantumul restanțelor;

b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

35.5. 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 sau alte legi privind executarea silită, pentru acoperirea datoriilor.

35.6. Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al unui apartament ori spațiu cu alta destinație decât cea de locuință are obligația să se conformeze regulilor prezentului Statut, precum și regulilor, regulamentelor, hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de asociația de proprietari.

CAPITOLUL XI - Urgențele. Accesul în apartamente și pe proprietatea asociațiilor

ARTICOLUL 36. - Accesul în apartamente

Fiecare proprietar este obligat să permită, cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații 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.

ARTICOLUL 37. - Urgențele

Prin excepție de la prevederile art. 36, proprietarii sunt obligați să acorde accesul pe proprietate în cazurile urgente, când accesul se poate face cu preaviz de 24 de ore.

CAPITOLUL XII - Relațiile contractuale

ARTICOLUL 38. - Contracte individuale

38.1. Facturarea serviciilor de utilități publice se face de către furnizor într-unul din 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.

38.2. 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.

ARTICOLUL 39. - Activități lucrative

Pentru obținerea de venituri suplimentare necesare desfășurării activităților sale, asociația de proprietari poate desfășura activități lucrative, în condițiile legii.

CAPITOLUL XIII - Clauze speciale. Prejudicii

ARTICOLUL 40.

Fiecare Proprietar va face cunoscute prevederile Statutului, Acordului de asociere și existența și conținutul Regulamentului de coproprietate către succesorul său în drepturi și îl va determina pe acesta să își însușească prevederile acestora și să semneze cererea de aderare la asociația de proprietari, să adere la Acordul de asociere și la Regulamentul de coproprietate și să predea Administratorului Residenz-cartierul german un exemplar original al respectivei cereri.

ARTICOLUL 41.

La momentul semnării CERERII DE ADERARE de către un Proprietar-succesor, Proprietarul anterior va fi descărcat, de la data efectuării transferului, de obligațiile și răspunderile prevăzute în Statut, Acord și Regulamentul condominiului, cu excepția plății cheltuielilor conform listelor de plăți.

ARTICOLUL 42. - Prejudicii

42.1. 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.

42.2. Dacă proprietarul unui imobil, apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui ait apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

42.3. Orice prejudiciu provocat terților în incinta complexului rezidențial Residenz - Cartierul German dă naștere la reparații în sarcina celui care l-a produs.

42.4. Prejudiciile aduse Asociației de proprietari, proprietăților sau dotărilor acesteia, utilajelor, mașinilor și oricăror alte bunuri de către proprietarii și/sau rezidenții ori de către vizitatorii proprietarilor și/sau rezidenților, indiferent dacă au fost provocate din culpă sau neglijență vor fi acoperite de către cei vinovați. În cazul în care vizitatorii nu pot fi identificați sau nu se poate recupera prejudiciul de la aceștia, vor răspunde proprietarii în cauză.

42.5. Prejudiciile aduse bunurilor proprietate comună din întreg complexul rezidențial vor fi recuperate de la cei care le-au produs. În cazul în care nu se pot identifica făptuitorii, prejudiciile vor fi acoperite din fondul special al asociației de proprietari.

42.6. În cazul în care proprietarul nu permite accesul în proprietatea sa, în conformitate cu prevederile art. 38 din Legea nr. 196/2018, acesta răspunde civil și penal, după caz, pentru toate prejudiciile create proprietarilor afectați, în condițiile legii.

42.7. 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.

42.8. 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.

CAPITOLUL XIV - Dizolvarea asociației de proprietari

ARTICOLUL 43.

Asociația de proprietari se va dizolva în momentul în care numărul proprietarilor membri scade sub trei sau cu acordul tuturor proprietarilor sau reprezentanților acestora.

43.1. Asociația de proprietari se va putea dizolva și în următoarele cazuri:

- când scopul pentru care a fost legal înființată nu se îndeplinește;
- prin hotărârea adunării generale a proprietarilor, cu votul a 80% din numărul membrilor asociați.

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

43.2. În momentul dizolvării, patrimoniul asociației de proprietari, respectiv veniturile provenite din preluarea sau din lichidarea bunurilor asociației vor fi distribuite proprietarilor, proporțional cu cotele-părți din proprietatea comună, sau, dacă este cazul, după cota de participare a proprietarilor la constituirea bunurilor asociației.

43.3. Dizolvarea asociației de proprietari va fi anunțată la judecătoria unde aceasta a fost înregistrată.

43.4. Dizolvarea Asociației de proprietari nu atrage și încetarea aplicabilității Regulamentului de coproprietate.

43.5. În cazul distrugerii în întregime sau parțială a condominiului, se aplică prevederile art. 657 din Codul civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL XV - Litigiile. Soluționarea litigiilor

ARTICOLUL 44.

Soluționarea litigiilor dintre asociația de proprietari și terțe persoane fizice sau juridice române este de competența instanțelor judecătorești române.

ARTICOLUL 45.

Litigiile asociației de proprietari cu persoane fizice sau juridice străine sunt de competența organelor judecătorești prevăzute în legislația română.

ARTICOLUL 46.

46.1. Pentru recuperarea sumelor restante și a dobânzilor aferente, 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. Hotărârile judecătorești vor fi puse în executare prin aplicarea Codului civil, Codului de procedură civilă sau altor legi referitoare la executarea silită a debitorilor.

46.2. 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 zile de la afișarea listei, cu notificarea proprietarului restant cu cel puțin 7 zile înainte de demararea procedurii de acțiune în instanță. Sentința dată în favoarea furnizorului

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

serviciilor de utilități publice, pentru sumele datorate, poate fi pusă în executare pentru acoperirea datoriilor la zi prin orice modalitate permisă de Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL XVI - Spațiul destinat sediului asociației

ARTICOLUL 47.

Asociația de proprietari își va desfășura activitatea în spațiul special construit și destinat administrației, situat în Residenz-cartierul german, Șoseaua Banatului, nr. 14, în care se desfășoară serviciul de administrare, de casierie și în care se păstrează în siguranță documentele asociației.

CAPITOLUL XVII - Dispoziții finale

ARTICOLUL 48.

Activitatea Asociației de proprietari se desfășoară și cu respectarea metodologiei de încheiere, de executare și încetare a raporturilor de muncă, de conducere a evidenței, de efectuare a operațiunilor de disciplină financiară și de casă, precum și de verificare financiar-contabilă, stabilite de ministerele de resort.

ARTICOLUL 49.

Arhivarea documentelor și a registrelor asociației de proprietari se face conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 50.

Controlul activității asociației de proprietari poate fi efectuat de organele prevăzute de lege în acest scop, cărora asociația este obligată să le pună la dispoziție registrele, actele asociației și toate informațiile considerate utile de acestea.

ARTICOLUL 51.

Evidențele contabile se vor ține în lei, conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 52.

Proprietarii comunică datele lor de contact (număr telefon și adresă email) președintelui asociației de proprietari și administratorului, în vederea eficientizării comunicării între organele

STATUTUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN

asociației de proprietari și proprietarii din condominiu, precum și pentru notificarea acestora cu celeritate în cazurile de urgență.

ARTICOLUL 53.

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

ARTICOLUL 54.

54.1. 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.

54.2. 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.

54.3. 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 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.

54.4. 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.

ARTICOLUL 52.

Prezentul Statut a fost redactat de părți, astăzi, 06.09.2019, în cinci exemplare originale.

Boian Andrei – Presedinte.

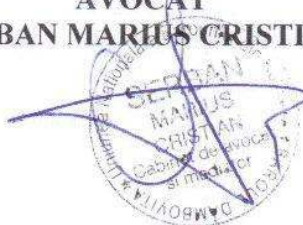


**UNIUNEA NATIONALA A BAROURILOR DIN ROMANIA
BAROUL DAMBOVITA**

In conformitate cu dispozitiile art. 3, din Legea nr. 51/1995, certific data,
identitatea partilor, continutul si semnaturile prezentului act redactat de mine.

Prezentul act a fost trecut in Registrul de Inregistrare a Actelor Juridice
atestate de mine la numarul 97, incheiat astazi 06.09.2019, in 5 exemplare.

**AVOCAT
SERBAN MARIUS CRISTIAN**



ROMÂNIA

**JUDECĂTORIA BUFTEA
SECȚIA CIVILĂ**

Dosar nr. 18214/94/2019

ÎNCHEIERE nr.10842

Ședința Camerei de consiliu de la 08 Octombrie 2019

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE Ileana-Maria Florea

Grefier Daniela Negoită

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe petenta ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN având ca obiect modificări acte constitutive persoane juridice.

Cererea se soluționează fără citare.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, după care,

Instanța reține cererea spre soluționare.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Buftea la data de 03.10.2019 sub nr. **18214/94/2019**, petenta **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI RESIDENZ – CARTIERUL GERMAN** a solicitat înregistrarea modificărilor aduse statutului prin Hotărârea Adunării Generale din data de 20.04.2019.

În dovedirea cererii, petenta a depus la dosar următoarele înscrisuri: Statut Actualizat, proces-verbal al Adunării Generale din 20.04.2019 și anexe.

S-a depus, de asemenea, taxa judiciară de timbru în cuantum de 20 lei.

Cererea a fost întemeiată pe dispozițiile Legii 196/2018.

Potrivit art. 21 din Legea 196/2018, (1) *Pentru modificarea sau completarea statutului 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 trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari într-o ședință convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi.* (3) *Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.* (4) *Modificările și/sau completările aduse statutului 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.*

Având în vedere aceste dispoziții legale, instanța va admite cererea, va lua act de modificările aduse **Statutului Asociației de Proprietari Residenz – Cartierul German**, prin **Hotărârea Adunării Generale din data de 20.04.2019** și va dispune înscrierea modificării în Registrul Special al Asociațiilor și Fundațiilor.

1747
25 11 19

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Admite cererea formulată de petenta **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI
RESIDENZ – CARTIERUL GERMAN**, cu sediul în com. Chitila, șos. Banatului nr.
14, bl. 10, et. 5, ap. 104, jud. Ilfov și cu sediul procesual ales în București, str. Cozla nr.4,
bloc A9, ap.30, sector 3.

la act de modificările aduse **Statutului Asociației de Proprietari Residenz –
Cartierul German**, prin **Hotărârea Adunării Generale din data de 20.04.2019**.

Dispune înscrierea modificării în Registrul Special al Asociațiilor și Fundațiilor.

Cu drept de apel în termen de 5 zile de la comunicare. Cererea de apel se depune
la Judecătoria Buftea

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei
instanței astăzi, **08.10.2019**.

PREȘEDINTE
Florea Ileana Maria

GREFIER
Negoia Daniela

Red. F.I.M//4 ex/09.10.2019/2 ex. com/

PENTRU CONFIRMARE

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BUFTEA
Str. Știrbei Vodă, nr.24
Buftea
SECȚIA CIVILĂ



Destinatar:
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN
RESIDENZ-CARTIERUL GERMAN
București, cu sediul ales în str. Cozla
nr.4, bloc A9, ap.30, sector 3

DOSARUL NR. 18214/94/2019

Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Fond
Obiectul dosarului: modificări acte constitutive
persoane juridice
Complet: c2 c.c.

COMUNICARE
ÎNCHEIERE FINALĂ (DEZINVESTIRE) CIVILĂ
NR. 10842/2019 DIN DATA DE 08 Octombrie 2019

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 10842/2019, pronunțată la data de 08 Octombrie 2019, de către JUDECĂTORIA BUFTEA SECȚIA CIVILĂ.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(ștampila)

JUDECATORIA BUFTEA
SECȚIA CIVILĂ
SEDINTE

Grefier

D.N. 09.10.2019 11:03:29, nr. comunicare 1 din 2