

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.

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.

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 și/sau juridice, deținători de una sau mai multe locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință din Residenz-cartierul german, semnatar 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 și 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

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.

16.2.13. Proprietarii spațiilor cu alta destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca în termen de 30 de zile lucratoare 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

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;

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

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
atestat de mine la numarul 97, incheiat astazi 06.09.2019, in 5 exemplare.

**AVOCAT
SERBAN MARIUS CRISTIAN**



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
Negoită Daniela

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

PENTRU CONFIRMAREA

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)

BUFT
ILFOV
SEDINTE

Grefier,

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