

**Asociația este „INREGISTRATĂ” la
Agenția Servicii Publice**

**IDNO _____
din _____**

**Registrator în domeniul
înregistrării de stat _____**

**APROBAT:
la Adunarea Generală de
constituire a
Asociației de Proprietari din
Condominiu _____**

**Hotărârea de înființare a
asociației Nr. ____ din _____**

**S T A T U T U L
Asociației de Proprietari din Condominiu**

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Asociația de Proprietari din Condominiu **xxxx**, denumită în continuare „Asociație” este constituită în conformitate cu Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu (*în continuare – Legea 187/2022*) și alte acte legislative și normative care reglementează relațiile de drept, precum și alte relații în problemele proprietății asupra locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât aceea locativă (*în continuare - unitate*), proprietății comune indivize și altor bunuri imobiliare din condominiu în fondul locativ.
- 1.2. Denumirea asociației:
deplină: - **Asociația de Proprietari din Condominiu xxxxx**.
abreviată: - **A.P.C. xxxxx**.
- 1.3. Sediul asociației este:
<AdresaJuridica>
- 1.4. Asociația este creată doar de către proprietarii din condominiu în scopul:
 - păstrării, întreținerii, exploatării și reparației bunurilor imobile din condominiu;
 - asigurării membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii din împuternicirea proprietarilor;
 - realizării de către proprietari de unități și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință a drepturilor de a poseda, folosi și administra proprietatea comună din condominiu;
 - repartizării între proprietari a cheltuielilor comune ale condominiului;
 - asigurării la nivelul convenit a stării tehnice, antiincendiară și ecologice a patrimoniului comun;
 - asigurării proprietarilor de unități și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință, chiriașilor și arendașilor de încăperi locative și cu altă destinație decât aceea de locuință (dacă va fi împuternicită de aceștia) cu servicii comunale și alte servicii ce decurg din activitatea de întreținere a imobilului;
 - asigurării respectării de către proprietarii unităților și membrilor familiilor lor, chiriașilor și arendașilor încăperilor locuibile și cu altă destinație decât aceea de locuință a regulilor de exploatare a acestor încăperi, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente, precum și a proprietății de uz comun;
 - realizării măsurilor de amenajare a terenurilor transmise condominiului;
 - exercitării (la necesitate) a funcțiilor de beneficiar la îndeplinirea lucrărilor de exploatare, reparație, reconstrucție și construcție a încăperilor și clădirilor în condominiu;
 - încheierii și îndeplinirii contractelor și acordurilor cu persoane juridice și fizice în conformitate cu activitățile sale;
 - obținerii și folosirii pentru necesitățile asociației de proprietari a creditelor bancare, inclusiv prin gajarea imobilului - proprietății comune a asociației;
 - desfășurării activităților economice în conformitate cu prezentul statut și legislația în vigoare;
 - reprezentării și apărării intereselor și drepturilor legitime comune ale proprietarilor de unități și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință în organele publice centrale și locale, în instanțele de judecată și în relațiile cu terțele părți.
- 1.5. Asociația este o persoană juridică necomercială care nu are ca scop obținerea profitului și distribuirea acestuia între membrii ei.
- 1.6. Asociația se constituie în forma juridică de organizare: Asociație.
- 1.7. Asociația de la data înregistrării statutului dobândește dreptul de personalitate juridică, are bilanț autonomă, are dreptul să deschidă și să opereze conturi bancare, poate fi reclamant și reclamată în instanța judecătorească.
- 1.8. Asociația răspunde de obligațiunile sale cu bunurile ce-i aparțin. Asociația nu poartă răspundere pentru obligațiunile membrilor săi.
- 1.9. Asociația este creată fără limitarea termenului de activitate.
- 1.10. Asociația poate avea ștampilă cu denumirea ei și alte atribute ce-i aparțin personalității juridice.

II.

RAPORTURILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU

- 2.1. Condominiul, în condițiile art. 10 din Legea nr. 187/2022, reprezintă ansamblu format dintr-un teren cu una sau mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari. Condominiu cu destinație locativă – condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație locativă.
- 2.2. Condominiul asociației este alcătuit din:
xxxx * Se va indica adresa și numărul cadastral al clădirii și/sau al terenului condominiului al cărei proprietari sunt membrii asociației.
- 2.3. Regimul juridic al părților comune, care fac parte din condominiu, este prevăzut la art. 11 din Legea nr. 187/2022.
- 2.4. Cota-parte este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până la sutimi. Suma tuturor cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%.
- 2.5. Dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună formează o unitate indivizibilă și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. În acest caz, ceilalți proprietari din condominiu nu dețin dreptul de preemțiune prevăzut de art. 552 din Codul civil nr. 1107/2002.
- 2.6. Proprietarul bunurilor comune în diviziune din condominiu nu este în drept să solicite defalcarea unei părți ideale din teritoriu și a unei părți reale din bunurile comune.
- 2.7. La schimbarea titularului dreptului de proprietate exclusivă asupra unității, la noul proprietar trece de drept, chiar dacă acest efect nu s-a stipulat expres, și cota-parte din dreptul de proprietate comună.
- 2.8. Proprietarul din condominiu răspunde pentru unitatea sa, iar asociația răspunde pentru părțile comune din condominiu. Răspunderea asociației pentru părțile comune reprezintă o cheltuială care se repartizează proprietarilor din condominiu, cu excepția cazului în care asociația are, conform legii sau contractului, dreptul de a recupera această cheltuială de la o altă persoană responsabilă.

III. MIJLOACELE FINANCIARE ȘI FONDURILE ASOCIAȚIEI

- 3.1. Mijloacele financiare ale asociației sânt constituite din:
 - a) cota de contribuție achitată de către fiecare (proprietar) membru al asociației;
 - b) veniturile provenite din activitatea financiar - economică a asociației (veniturile din locațiunea părților comune, dobânzile la depozitele bancare ale asociației, dobânzile și penalitățile de întârziere aferente plăților datorate asociației, veniturile din activitatea asociației, granturile și donațiile, precum și creditele (împrumuturile) contractate de asociație în condițiile Legii nr.187/2022);
 - c) alte venituri legale.
- 3.2. Asociația este obligată să instituie un fond de reparație și dezvoltare (*în continuare – fond*) pentru fiecare condominiu, mijloacele fondului fiind păstrate pe un cont bancar separat.
- 3.3. Mijloacele fondului pot fi utilizate de către asociație doar pentru unul din scopurile prevăzute în art. 55 din Legea nr.187/2022.
- 3.4. Contribuția la fond a fiecărui proprietar este proporțională cotei-părți atribuite unității lui.
- 3.5. În cazul schimbării proprietarului unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor fondului sau la returnarea oricărei plăți efectuate în conformitate cu hotărârile asociației.

IV. ACHITAREA IMPOZITELOR, PLĂȚILOR OBLIGATORII, SERVICIILOR COMUNALE ȘI ALTOR SERVICII

- 4.1. Membrii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu în modul stabilit de Legea nr.187/2022 și de alte acte normative.
- 4.2. Administratorul asociației asigură colectarea de la membri asociației a cotei de contribuție, sumă corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este

- obligat să o plătească (lunar etc.), conform dispozițiilor legale.
- 4.3. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți conform contractului de închiriere sau arendă (plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune, pentru o parte de servicii comunale) direct la contul asociației. Încasarea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii, poate fi efectuată de asemenea în baza contractului încheiat între asociație și prestatorii de servicii, și contractul încheiat între proprietari (chiriași, arendași) și asociație.
 - 4.4. Mărimea plăților obligatorii ale fiecărui membru pentru întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia.
 - 4.5. Membrii care în termen de 3 luni nu achită plățile sus-menționate, sunt supuși procedurii de colectare a datoriei față de asociație, inițiată, în modul stabilit de legislație de către administratorul asociației.
 - 4.6. Adunarea generală anuală la aprobarea bugetului asociației determină obligațiunile fiecărui proprietar de unitate la plățile obligatorii a acestora și stabilește termenul și procedura de achitare a lor.
 - 4.7. Membrii sunt obligați să achite contribuția la fond. În factura de plată emisă membrilor se specifică în linie separată suma contribuției pentru fond.
 - 4.8. Toți proprietarii de unități sunt obligați să achite plățile și contribuțiile la fond stabilite de adunarea generală în ordinea următoare:
 - cota parte în cheltuielile comune trebuie să fie achitată nu mai târziu de data stabilită de adunarea generală a membrilor asociației;
 - dacă nu se prevede altă modalitate, atunci contribuțiile la fond urmează a fi achitate în aceeași perioadă că și cota parte de participare la cheltuielile comune;
 - alte contribuții prevăzute de Legea nr.187/2022.
 - 4.9. Dacă unitatea se află în posesia unei alte persoane decât membrul, acest posesor poartă răspundere solidară cu membrul pentru plata către asociație a cotei de contribuție, însă doar în raport cu obligațiile devenite scadente pe perioada de posesie.
 - 4.10. Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera membrul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este ținut conform Legii nr. 187/2022 și prezentului statut.
 - 4.11. Adunarea generală poate adopta scutiri pentru unii membri de la obligația de plată a contribuției la fond sau poate stabili grafice diferențiate de plată a contribuțiilor la fond pentru membrii din categoria persoanelor socialmente vulnerabile.

V. ACTIVITATEA ECONOMICĂ A ASOCIAȚIEI

- 5.1. Asociația își desfășoară activitatea sa în conformitate cu Legea nr. 187/2022, Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, Codul civil nr. 1107/2002, alte acte normative în domeniu și prezentul statut.
- 5.2. Încasările asociației sub forma cotei de contribuție sau a altor plăți ale proprietarilor prin care se acoperă cheltuielile asociației ori cu titlu de prejudiciu cauzat asociației nu se impozitează sub nicio formă.
- 5.3. Pentru realizarea scopurilor prevăzute în prezentul statut asociația desfășoară următoarele activități:
 - a) organizarea procesului de luare a hotărârilor de către membri și executarea lor în raporturile cu fiecare membru și cu terții;
 - b) reprezentarea intereselor membrilor săi pentru dobândirea drepturilor asupra părților comune ori lărgirea acestor drepturi sau a suprafeței părților comune; administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția părților comune și construcția încăperilor suplimentare și a obiectelor de uz comun în condominiu;
 - c) repartizarea cheltuielilor asociației conform prezentului statut și asigurarea colectării lor; formarea fondurilor și a rezervelor pentru implementarea scopurilor asociației;
 - d) încheierea contractelor privind serviciile intermediare și asistarea la derularea lor, în limitele prezentului statut, sau, după caz, asigurarea procesului de încheiere a contractelor între furnizori de servicii și proprietari;

- e) darea în locațiune a elementelor din părțile comune;
 - f) asigurarea folosinței unității și părților comune de către persoanele îndreptățite în modul și în condițiile care rezultă din Legea nr.187/2022;
 - g) informarea proprietarilor și a autorităților competente despre toate aspectele care țin de condominiu și asociație;
 - h) alte tipuri de activități prevăzute în statut și care nu contravin legislației în vigoare.
- 5.4. Conform hotărârii adunării generale a asociației venitul prevăzut de la activitatea economică se folosește pentru plata cheltuielilor economice sau se repartizează în fond, pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. Venitul suplimentar poate fi repartizat pentru alte scopuri de activitate ale asociației, prevăzute de Legea nr.187/2022 și prezentul statut.

VI. DESERVIREA ȘI EXPLOATAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DIN CONDOMINIU

- 6.1. Administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, reabilitarea și alte activități de dezvoltare a condominiului se efectuează conform planului anual și cel pe termen mediu (2-3 ani), aprobat de adunarea generală a asociației.
- 6.2. În scopul deservirii și exploatării proprietății imobiliare din condominiu asociația poate contracta servicii de administrare a condominiului de la o altă persoană fizică sau juridică – gestionar.
- 6.3. Gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare, sau în cadrul consiliului, dacă adunarea generală a decis delegarea competenței date consiliului. În lipsa desemnării administratorului conform legii, gestionarul condominiului poate fi desemnat prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate prevederile normative aprobate de Guvern.
- 6.4. Gestionarul execută lista și volumul serviciilor de administrare stabilite în contractul de administrare încheiat între gestionar și reprezentantul asociației împuternicit prin hotărârea adunării generale.
- 6.5. Se interzice perceperea plăților de către gestionar de la proprietarii care sunt membri ai asociației cu care are încheiat contract de administrare, acesta percepe toate plățile datorate conform contractului doar de la asociație.
- 6.6. Lucrările de reconstrucție sau îmbunătățire a clădirii din condominiu sau a unității pe care o deține proprietarul pot fi executate de către proprietari sau de către asociații cu respectarea prevederilor legale.
- 6.7. La desfășurarea activităților supuse licențierii, asociația trebuie să dispună de licența respectivă.
- 6.8. Instalarea și exploatarea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică și termică, gaze și apă din condominiu se efectuează conform actelor normative în vigoare.
- 6.9. Instalarea panourilor publicitare, camerelor de supraveghere video, antenelor, a emițătoarelor și a altor dispozitive capabile să emită radiații, sistemului de acces prin chei electronice, barierelor de acces și a gardului se permite doar după aprobarea de către adunarea generală.

VII. DREPTURILE ASOCIAȚIEI

- 7.1. În cazul în care asociația, prin activitatea sa nu încalcă drepturile și interesele proprietarilor apărute de lege ea are dreptul:
 - să încheie contracte de gestiune și/sau deservire a proprietății comune cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma de proprietate în conformitate cu legislația;
 - să organizeze deservirea de sine stătător a bunurilor imobiliare din condominiu;
 - să întocmească devizul anual de venituri și cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru exploatarea, reparația și reconstrucția proprietății comune, cotizații, defalcări în fondul de reparație și dezvoltare, precum și cheltuielile pentru alte scopuri prevăzute de Legea nr.187/2022 și de prezentul statut;
 - să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăților obligatorii conform cotei-părți de participare;

- să efectueze lucrări și să presteze servicii membrilor asociației;
- să beneficieze de credite bancare în modul și cu condițiile prevăzute de legislație;
- să dețină în proprietate încăperi din condominiu;
- să plătească serviciile prestate și lucrările executate în baza contractelor încheiate;
- să vândă, să schimbe și să dea în arendă organizațiilor comerciale, necomerciale și cetățenilor, inventarul, utilajul și alte valori materiale, precum și să treacă la pierderi de la balanța asociației dacă acestea sânt uzate fizic sau învechite moral, în modul stabilit de legislație;
- în conformitate cu normele și regulile de construcție să execute suprazidirea, reconstrucția sau demolarea obiectelor din proprietatea comună sau încăperilor din condominiu;
- să primească în folosință pe termen nelimitat sau să dobândească în proprietate terenuri pentru construcția și exploatarea ulterioară a blocurilor locative, șoproanelor și altor construcții;
- să efectueze alte acțiuni și tranzacții ce corespund scopurilor asociației, în conformitate cu legislația;
- să intenteze acțiuni în judecată în vederea stingerii plăților obligatorii în cazul neexecutării de către proprietari (chiriași, arendași) a obligațiilor sale, vizând susținerea cheltuielilor comune;
- să ceară, în modul stabilit de legislație, de la proprietari (chiriași, arendași) repararea integrală a pagubelor pricinuite în urma neachitării plăților obligatorii pentru serviciile comunale, întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu, precum și neparticipării la alte cheltuieli comune;
- în cazul în care asociația de sine stătător efectuează deservirea tehnică a sistemelor inginerești interioare să ceară de la întreprinderile prestatoare de servicii, compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a acestor sisteme, cum ar fi sistemele de alimentare cu apă rece și caldă, canalizare, încălzire, energie electrică;
- să accepte instalarea contra plată pe clădirea asociația a panourilor de publicitate;
- să asigure proprietatea ce-i aparține de orice risc de prejudiciu fizic;
- să fondeze asociații obștești în condițiile Legii nr.86/2020 privind organizațiile necomerciale, precum și să devină membru al acestora.

VIII. OBLIGAȚIILE ASOCIAȚIEI

8.1. Asociația este obligată:

- să asigure executarea prevederilor Legii nr.187/2022 și a prezentului statut;
- să îndeplinească obligațiunile contractuale în modul stabilit de legislație;
- să asigure executarea de către toți membrii asociației a obligațiilor lor privind întreținerea și reparația bunurilor imobiliare din condominiu;
- să asigure starea tehnico-sanitară respectivă a bunurilor comune din condominiu;
- să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietatea comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru întreținerea și reparația bunurilor comune din condominiu;
- să reprezinte, în cazurile prevăzute de legislație și de prezentul statut, interesele membrilor asociației în raporturile cu persoanele fizice și juridice;
- să asigure îndeplinirea de către toți proprietarii (arendășii și chiriașii) a obligațiunilor privind achitarea la timp a plăților obligatorii, în conformitate cu legislație;
- să organizeze deservirea și exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu (inclusiv reparația capitală, construcția, reconstrucția și modernizarea clădirilor) în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022, prezentului statut, altor acte normative;
- să stopeze acțiunile terțelor părți care împiedică sau creează dificultăți la realizarea de către membrii asociației a drepturilor de posedare, folosire și dispunere a bunurilor imobiliare comune din condominiu.

8.2. Asociației îi este interzis să încheie acte juridice privind înstrăinarea gratuită a bunurilor sau a drepturilor asociației, inclusiv privind remiterea datoriei, renunțarea gratuită la un drept dobândit, precum și acte juridice privind constituirea unei garanții reale sau personale pentru a garanta obligațiile unui terț.

- 8.3.** Actele emise de asociație ori organele ei, inclusiv procesele-verbale și facturile, trebuie să fie emise cu respectarea principiului transparenței, și să indice:
- a) denumirea și sediul asociației;
 - b) adresa de e-mail a asociației;
 - c) numele și numărul de telefon ale administratorului asociației;
 - d) dacă există, numele sau denumirea, adresa de e-mail și numărul de telefon ale gestionarului.
- 8.4.** Dacă informația indicată la pct. 8.3 lipsește sau nu este indicată în întregime, aceasta nu reprezintă temei de anulare a actelor, dar va îndreptăți proprietarul la rambursarea cheltuielilor necesare aflării informației respective.
- 8.5.** Asociația este obligată să informeze trimestrial proprietarii, prin metodele expres prevăzute în hotărârea adunării generale (viber, e-mail, whats upp, ș.a. mijloacele electronice de comunicare convenite) despre soldul contului bancar al fondului.
- 8.6.** Asociația va crea, în mod obligatoriu, platformă online care poate fi accesată oricând de proprietari pentru a avea acces gratuit, cel puțin, la următoarele acte în formă textuală:
- a) statutul asociației cu toate modificările, în forma în care au fost supuse înregistrării de stat;
 - b) dacă statutul a fost modificat, versiunea consolidată a statutului asociației, pregătită și semnată de către administratorul asociației, pentru conformitate;
 - c) regulamentele asociației;
 - d) procesele-verbale ale adunărilor generale ale asociației;
 - e) lista unităților (fără indicarea numelui proprietarului) ai căror proprietari înregistrează datorii întârziate și neachitate față de asociație;
 - f) lista litigiilor în care este implicată asociația;
 - g) rulajul conturilor bancare ale asociației;
 - h) contractele încheiate de către asociație;
 - i) fișele de sinteză anuale.
- 8.7.** Asociația, care administrează condominiul cu destinație locativă, elaborează și menține o fișă de sinteză a asociației (în continuare – *fișa de sinteză*), care cuprinde informațiile:
- 1) date de identificare ale asociației și ale condominiului:
 - a) denumirea și sediul asociației, numărul de identificare de stat (IDNO) al asociației;
 - b) adresa și numărul cadastral ale condominiului administrat de asociație;
 - 2) date de identificare ale administratorului și, după caz, ale gestionarului:
 - a) numele și datele de contact ale administratorului asociației;
 - b) dacă este cazul, numele sau denumirea și adresa sau sediul gestionarului;
 - 3) caracteristicile tehnice ale condominiului (dacă asociația are ca membri proprietari din mai multe condominii, a se indica pentru fiecare condominiu separat):
 - a) numărul total de unități cu destinație locativă;
 - b) numărul total de unități cu destinație nelocativă;
 - d) numărul de clădiri;
 - e) perioada de construcție a clădirilor;
 - f) numărul și data cărții clădirii și locul aflării ei;
 - g) tipul de încălzire și, pentru sistemul colectiv de alimentare cu energie termică (parțială sau totală) necirculară, tipul de energie utilizată;
 - h) numărul de ascensoare și anul producției fiecăruia;
 - 4) caracteristicile financiare ale asociației:
 - a) datele de începere și de încheiere ale exercițiului financiar și data adunării generale care a aprobat situațiile financiare;
 - b) quantumul cheltuielilor asociației pentru operațiuni curente;
 - c) quantumul cheltuielilor asociației pentru intervenții urgente, pentru cazurile prevăzute la art. 45 din Legea nr. 187/2022;
 - d) quantumul cheltuielilor asociației către furnizori pentru servicii, informație cu privire la remunerarea organelor și a salariaților, precum și alte datorii;
 - e) quantumul datoriilor neachitate față de asociație;
 - f) numărul proprietarilor din condominiu a căror datorie față de asociație depășește plățile pentru 3 luni;
 - g) soldul fondului;
 - h) lista contractelor privind serviciile intermediare încheiate de asociație sau, după caz, de

gestionar;

5) numărul de salariați ai asociației și cuantumul de achitări salariale.

- 8.8. Asociația este obligată să se înregistreze în platforma e-Condominiu și să plaseze anual fișa de sinteză în platforma e-Condominiu, fiind o informație cu caracter public, cu excepția informației ce rezultă din prevederile art. 63 din Legea nr. 187/2022.
- 8.9. Asociația actualizează fișa de sinteză după adunarea generală anuală, dar nu mai târziu de 1 iulie a fiecărui an.

IX. CALITATEA DE MEMBRU AL ASOCIAȚIEI

- 9.1. Toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul Legii nr.187/2022, ai aceleiași asociații.
- 9.2. O asociație are în calitate de membri doar proprietarii unui singur condominiu.
- 9.3. Asociația poate cuprinde proprietarii mai multor condominii în condițiile secțiunii a 8-a din capitolul III din Legea nr. 187/2022, aplicându-se dispozițiile speciale ale secțiunii menționate.
- 9.4. Fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației.
- 9.5. Administratorul asociației ține evidența proprietarilor pe baza datelor din registrul bunurilor imobile și o actualizează conform Legii nr.187/2022. Calitatea de membru nu se înscrie în Registrul de stat al persoanelor juridice.
- 9.6. Noul proprietar al unității se subrogă în toate drepturile și obligațiile fostului proprietar, care rezultă din calitatea de membru al asociației și de proprietar conform Legii nr.187/2022.

X. DREPTURILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI

10.1. Membrul asociației are dreptul:

- să participe personal, sau prin intermediul împuternicitului său la activitatea asociației, să aleagă și să fie ales în organele de administrare ale asociației;
- să facă propuneri privind îmbunătățirea activității asociației și înlăturarea neajunsurilor în activitatea ei și a organelor de administrare;
- să primească informații despre activitatea asociației, starea patrimoniului acesteia și cheltuielile efectuate;
- să achite prin intermediul contului asociației plățile pentru serviciile prestate, impozitele pentru imobilul de folosință comună;
- să efectueze activitatea de antreprenariat în încăperile cu altă destinație decât cea de locuință, ce-i aparțin cu condiția respectării cerințelor legislației, normelor sanitare, antiincendiare, etc. fără a leza drepturile altor membri din cadrul asociației;
- să transmită unitatea ce-i aparține în chirie sau arendă în modul stabilit de legislație;
- să aducă îmbunătățiri sau replanificări unității sale fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor membri, a comunicațiilor ingineresti;
- să asigure desinestătător la compania de asigurări unitatea ce-i aparține;
- să realizeze alte drepturi prevăzute de legislație și prezentul statut.

XI. OBLIGAȚIUNILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI

11.1. Membrul asociației este obligat:

- să asigure buna întreținere și reparație la timp a unității ce-i aparține din contul personal;
- să nu deterioreze sau să pună în pericol proprietatea comună, precum și proprietatea oricărui alt membru al asociației;
- să accepte, cu un preaviz de 3 zile, accesul în încăpere a reprezentanților asociației atunci când este necesară o inspecție, reparație ori o înlocuire a elementelor proprietății comune, accesul la care este numai din respectiva unitate. În cazurile intervenției urgente pentru preîntâmpinarea avariei ori lichidarea consecințelor în urma acesteia, preavizul nu este necesar;

- să compenseze pagubele pricinuite în conformitate cu legislația în vigoare, în cazul în care proprietarul sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune bunurilor altor proprietari sau proprietății comune din condominiu;
 - să participe la cheltuielile pentru întreținerea și reparația bunurilor imobiliare comune din condominiu;
 - să utilizeze încăperile, proprietatea comună numai conform destinației și în limitele stabilite de lege și prezentul statut;
 - să nu schimbe aspectul proprietății comune, fără autorizarea prealabilă a asociației;
 - să nu reamplaseze pereții despărțitori din încăpere care fac parte din structura de rezistență a clădirii fără acordul asociației;
 - să nu efectueze replanificarea încăperii fără documentația de proiect, aprobată și verificată în modul stabilit și fără acordul asociației;
 - să achite la timp toate plățile pentru serviciile comunale și alte servicii prestate, impozitele și plățile pentru întreținerea și reparația bunurilor imobiliare comune din condominiu, alte plăți stabilite de asociație;
 - să respecte ordinea și regulile interioare stabilite în asociație;
 - să îndeplinească alte obligațiuni ce rezultă din statutul și deciziile asociației.
- 11.2.** La încheierea actelor de înstrăinare a unității, membrul este obligat să facă dovadă dobânditorului privind datoriile scadente, dar neplătite față de asociație printr-un certificat eliberat de asociație, cu excepția cazului în care părțile actului de înstrăinare renunță în mod expres la dezvăluirea acestei informații. Dreptul dobânditorului la rambursarea datoriilor înstrăinătorului rămâne neafectat dacă contractul nu prevede altfel.
- 11.3.** Noul proprietar este obligat să notifice asociația despre dobândirea dreptului de proprietate asupra unității în termen de o săptămână de la dobândire, anexând copia de pe oricare dovadă satisfăcătoare în acest sens.
- 11.4.** Proprietarul care nu a notificat asociația în modul stabilit la pct. 11.3 este decăzut din dreptul de a cere anularea hotărârilor adunării generale, precum și de a invoca alte încălcări ale drepturilor sale ori alte inconveniențe pe care le suferă, dacă ele sunt cauzate de neîndeplinirea obligației de notificare în modul stabilit la pct. 11.3.

XII. ORGANELE DE ADMINISTRARE ȘI CONTROL ALE ASOCIAȚIEI

- 12.1.** Organele de administrare ale asociației sânt:
- a) adunarea generală sau, după caz, adunarea cu interes special;
 - b) administratorul asociației;
 - c) consiliul;
 - d) cenzorul sau comisia de cenzori.
- 12.2.** În cazul în care nu este desemnat consiliul sau comisia de cenzori, administratorul asociației trebuie să pună chestiunea privind desemnarea organului lipsă la fiecare adunare generală anuală.
- 12.3.** Atribuțiile adunării generale nu pot fi limitate.
- 12.4.** Mandatul de membru al organelor asociației, acordat de adunarea generală, nu poate fi mai mare de trei ani și poate fi reînnoit.
- 12.5.** Mandatul de membru al organelor asociației se prelungește de drept până la data desemnării unei alte persoane în funcția respectivă.
- 12.6.** Membrii asociației participă gratuit la activitățile organelor ei. Excepție reprezintă cazul în care bugetul anual al asociației prevede o remunerare în acest sens, mărimea acesteia fiind stabilită și aprobată de adunarea generală.
- 12.7.** Membrii organelor asociației nu sunt salariați ai asociației.

XIII. ADUNAREA GENERALĂ A MEMBRILOR ASOCIAȚIEI

- 13.1.** Adunarea generală a membrilor asociației este organul suprem de conducere al asociației și este formată din toți proprietarii din condominiu.
- 13.2.** Adunarea generală are următoarele competențe exclusive:

- a) aprobă modificări și completări la statutul asociației, aprobă statutul în redacție nouă, după caz;
- b) aprobă bugetul anual al asociației (veniturile planificate și cheltuielile planificate);
- c) aprobă mărirea contribuției la fond și a altor contribuții prevăzute de Legea nr.187/2022;
- d) aprobă fiecare utilizare a mijloacelor fondului, cu excepția celor prevăzute de bugetul anual aprobat;
- e) aprobă dările de seamă anuale ale celorlalte organe ale asociației;
- f) aprobă situațiile financiare anuale;
- g) aprobă condițiile de contractare a lucrărilor necesare pentru întreținerea, repararea și modernizarea părților comune, inclusiv îmbunătățirea eficienței energetice, și bugetul alocat pentru acestea; în caz de necesitate, aprobă mărirea contribuțiilor proprietarilor pentru acoperirea acestor cheltuieli;
- h) aprobă condițiile contractelor încheiate de asociație care au ca obiect serviciile intermediare, cu excepțiile prevăzute la art. 49 alin. (2) din Legea nr. 187/2022;
- i) desemnează și revocă, înainte de expirarea mandatului, administratorul asociației, membrii consiliului (inclusiv, după caz, președintele consiliului) și ai comisiei de cenzori (cenzorul), precum și membrii altor organe înstitute de adunarea generală;
- j) aprobă mărirea remunerației administratorului asociației și a membrilor comisiei de cenzori (cenzorului), precum și alte condiții de angajare ori contractare a lor;
- k) aprobă, modifică și revocă regulamentul condominiului și alte regulamente ale asociației;
- l) aprobă planul anual și cel pe termen mediu (2–3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, reabilitarea și alte activități de dezvoltare a condominiului;
- m) aprobă condițiile pentru selectare a gestionarului; desemnează și revocă gestionarul; aprobă condițiile contractului de administrare și oricare modificare a lor;
- n) aprobă condițiile primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.);
- o) aprobă recunoașterea răspunderii juridice și efectuarea plăților asociației către persoanele față de care asociația este responsabilă, conform art. 18 alin. (8) din Legea nr. 187/2022, cu excepția cazului când asociația a fost obligată să plătească despăgubiri conform hotărârii definitive a instanței de judecată ori a plăților efectuate de societatea de asigurări în baza unei polițe de asigurare care acoperă riscul respectiv;
- p) decide cu privire la obiectele și măsurile ce țin nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a părților comune, prestarea serviciilor de folosință a unităților, precum și de necesitățile de serviciu și sociale ale salariaților asociației;
- q) aprobă condițiile de transmitere în locațiune a părților comune;
- r) avizează proiectul actului de modificare a condominiului;
- s) aprobă instalarea ori menținerea pe oricare parte comună a: camerelor de supraveghere video, antenelor, a emițătoarelor și a altor dispozitive capabile să emită radiații, panourilor publicitare și a altor însemne care afectează decorul arhitectural al condominiului, sistemului de acces prin chei electronice, barierelor de acces și a gardului;
- t) aprobă anual situația financiar-economică a fondului, cu constatarea veniturilor și a cheltuielilor;
- u) informează trimestrial proprietarii despre soldul contului bancar al fondului;
- v) decide modul de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități;
- w) prevede și alte aspecte referitoare la Platforma online creată de asociație;
- x) propune un model de contract care să reglementeze raporturile dintre asociație și membrii acesteia.

13.3. Se interzice limitarea competențelor adunării generale prevăzute la pct. 13.2 din prezentul statut, sau delegarea lor către alt organ al asociației ori către altă persoană.

13.4. Adunarea generală poate hotărî pe oricare altă chestiune neprevăzută la pct. 13.2 din prezentul statut.

13.5. Adunarea generală anuală a membrilor (reprezentanților) asociației se convoacă cel târziu în

termen de 60 zile după încheierea exercițiului financiar.

13.6. Adunarea generală se convoacă:

- a) la inițiativa administratorului asociației;
- b) în baza hotărârii consiliului ori a cererii președintelui consiliului;
- c) în baza hotărârii comisiei de cenzori (cenzorului);
- d) la cererea în formă textuală a proprietarilor care dețin cel puțin 10% din unitățile condominiului.

13.7. Adunarea generală se convoacă în termen de 14 zile de la recepționarea solicitării prevăzute la pct. 13.6 al prezentului statut. În cazul în care administratorul asociației nu convoacă adunarea generală în termenul prevăzut, adunarea generală se convoacă de către organul solicitant ori de către membrii solicitanți în mod independent.

13.8. Oricând înainte de convocarea adunării generale, fiecare membru este în drept să ceară asociației includerea în ordinea de zi a adunării generale imediat următoare a anumitor chestiuni, cu condiția ca acestea să țină de competența adunării generale și să fie acceptate de majoritatea membrilor asociației prezenți la adunare. Asociația nu are dreptul să modifice formulările chestiunilor din ordinea de zi propuse de membru.

13.9. Înștiințarea privind convocarea adunării generale include data, locul desfășurării adunării generale (în cazul adunării cu prezență sau în formă mixtă), ordinea de zi, locul și modul de a accesa materialele pregătitoare ale adunării aferente ordinii de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă (cворum).

13.10. Convocarea adunării generale are loc printr-o înștiințare care este transmisă în formă textuală în una dintre modalitățile expuse mai jos, la alegerea persoanei care convoacă adunarea:

- a) personal, contra semnătură pe copia înștiințării sau în tabelul convocator, cu condiția că pe pagina tabelului convocator pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al înștiințării;
- b) prin plasare în căsuța poștală a asociației (e-mail), dacă membrul nu a cerut anterior excluderea acestei modalități de transmitere a înștiințărilor;
- c) prin intermediul serviciului poștal, cu aviz de recepție;
- d) prin mijloacele electronice de comunicare, poșta electronică, prin platforma e-Condominiu, ș.a. mijloace electronice convenite.

13.11. Perioada dintre momentul plasării anunțului, după caz, înștiințării și data ședinței, să fie de cel puțin 10 zile calendaristice, iar în cazuri de extremă urgență, poate avea loc și mai puțin de 24 ore.

13.12. Proprietarii sunt înștiințați despre adunare și participă la adunarea generală, personal sau prin reprezentant împuternicit, inclusiv pe baza împuternicirilor întocmite de către proprietar în formă textuală.

13.13. Adunarea generală va adopta hotărâri în ședințe:

- a) cu prezența proprietarilor;
- b) prin corespondență;
- c) în formă mixtă.

13.14. Adunarea generală poate adopta hotărâri prin semnarea unei hotărâri scrise de către membrii care dețin cel puțin 2/3 din voturile tuturor membrilor din asociație, cu condiția:

- că pe pagina pe care este aplicată semnătura figurează textul complet sau parțial al hotărârii,
- se identifică asociația a cărei adunare generală adoptă hotărârea.

În acest caz, proces-verbal nu se întocmește.

13.15. Inițierea adoptării unei hotărâri, prevăzute la pct. 13.14, poate avea loc inclusiv la ședința adunării generale cu prezență, cu condiția că se constată lipsa cворumului și majoritatea membrilor prezenți își manifestă voința ad-hoc de a iniția adoptarea hotărârii scrise.

13.16. Convocarea ședinței prevăzute la pct. 13.14 este precedată de plasarea anunțului, cu cel puțin 2 zile calendaristice înainte de ședință, în mijlocul electronic de comunicare convenit, în scara blocului și/sau panou informativ.

13.17. Desfășurarea adunării generale cu prezență sau în formă mixtă are loc în ziua, la ora și în locul indicate în înștiințarea de convocare expediată fiecărui membru. Organizatorii înregistrează membrii și voturile reprezentate.

- 13.18.** Membrul poate fi prezent la adunarea generală fizic, prin videoconferință sau prin oricare alt mijloc de comunicare electronică care permite identificarea persoanei și comunicarea bidirecțională. Măsurile tehnice și organizatorice pentru participarea membrilor, care aleg o altă formă de participare decât prezența fizică, se iau de către organizatorul ședinței.
- 13.19.** La adunarea generală participă, personal ori prin reprezentant, membrul inclus în lista membrilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, ținută de către asociație, precum și altă persoană care prezintă dovezi suficiente că a dobândit dreptul de proprietate asupra unității în condominiu.
- 13.20.** Nu poate participa la votare membrul care, în cazul participării cu prezență fizică, nu s-a înregistrat prin semnătură în lista membrilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, cu excepția cazului când membrul respectiv prezintă actele de proprietate în termen de două zile calendaristice de la desfășurarea ședinței, ori prin expedierea informației pe dispozitivele și rețelele electronice de comunicare, și face declarație verbală, care se va consemna în hotărârea aprobată sau procesul-verbal al ședinței. Președintele ședinței înregistrează, prin semnătură proprie și printr-o mențiune, membrul care participă la adunarea generală prin videoconferință ori alt mijloc de comunicare electronică menționat la pct. 13.19.
- 13.21.** Adunarea generală are cvorum și poate adopta hotărâri dacă sunt prezenți sau reprezentați membrii care dețin peste 1/2 din drepturile de vot.
- 13.22.** În lipsa cvorumului, organul sau membrii care au convocat adunarea stabilesc data la care adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data fixată inițial.
- 13.23.** Adunarea generală repetată are cvorum dacă sunt prezenți sau sunt reprezentați proprietarii membrii care dețin peste 1/4 din drepturile de vot. Aceasta are aceeași ordine de zi ca și adunarea generală inițială.
- 13.24.** Adunarea generală este prezidată de către președintele consiliului, iar dacă asociația nu are un președinte al consiliului – de către administratorul asociației sau de o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței, prin votul majorității membrilor prezenți sau reprezentați la adunare. Procesul-verbal al adunării generale se întocmește de către secretarul adunării, ales prin votul majorității membrilor prezenți sau reprezentați la adunare.
- 13.25.** Adunarea generală hotărăște prin vot cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi. Adunarea generală poate decide asupra unor chestiuni incluse prin completarea ordinii de zi.
- 13.26.** La orice moment pe durata sa, adunarea generală poate adopta hotărâri care organizează desfășurarea adunării în curs, inclusiv modul luărilor de cuvânt, schimbarea președintelui adunării, exprimarea votului în mod deschis ori secret, prin ridicarea mâinii ori prin buletin.
- 13.27.** Participantul care intenționează să prezinte un volum mare de informație la ședință are dreptul să o transmită în formă textuală printr-un mijloc de comunicare electronică organului care a convocat adunarea, nu mai târziu de 24 de ore înainte de ședință, iar acesta este obligat să o distribuie, pe aceeași cale, membrilor care au acceptat să comunice cu asociația prin mijloace de comunicare electronică.
- 13.28.** În cazul în care constată că nu poate lua măsurile prevăzute la pct. 13.27, președintele ședinței va propune adunării generale adoptarea unei hotărâri de întrerupere a ședinței până la o oră ulterioară din aceeași zi ori din ziua imediat următoare. La ora hotărâtă de adunarea generală ședința continuă. Dacă la ședința continuată lipsește cvorumul, se întocmește procesul-verbal al ședinței desfășurate și se convoacă adunarea repetată pentru dezbateră chestiunilor rămase pe ordinea de zi.
- 13.29.** Hotărârile adunării generale se adoptă cu majoritate simplă, adică mai mult de 1/2 din voturile membrilor prezenți sau reprezentați la adunare. În cazul adunării generale prin corespondență sau în formă mixtă, hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor membrilor din asociație.
- 13.30.** Se adoptă cu votul a cel puțin 2/3 din voturile membrilor hotărârea adunării generale privind:
- a) dizolvarea asociației, numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege;
 - b) aprobarea condițiilor primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.), dacă astfel suma tuturor finanțărilor rambursabile datorate de asociație va depăși suma totală a veniturilor incluse în bugetul anului precedent al asociației;

- c) aprobarea bugetului anual al asociației (veniturile planificate, cheltuielile planificate și direcționarea acestor cheltuieli);
- d) aprobarea cuantumului cotei de contribuție, a contribuției la fondurile asociației și a altor deduceri și plăți prevăzute de Legea nr.187/2022 și destinate finanțării proprietății comune (părților comune);
- e) acordarea dreptului de folosință, inclusiv a servituților, asupra părților comune.

13.31. Dreptul de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă membrului dreptul la un vot la adunarea generală, având pondere egală cu votul celorlalți proprietari (o unitate = un vot)

*Adunarea generală a asociației care administrează condominiul cu destinație locativă.

Drept de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă la adunarea generală ponderea de voturi proporțională cu mărimea cotei-părți aferente acelei unități (votul proporțional cotei-părți) *Adunarea generală a asociației care nu administrează condominiul cu destinație locativă.

13.32. Membrul sau reprezentantul acestuia nu are drept de vot în privința următoarelor chestiuni:

- a) eliberarea sa (ori a persoanei afiliate) de obligații sau de răspundere față de asociație;
- b) încheierea unui act juridic între sine (ori persoana afiliată) și asociație;
- c) inițierea unei proceduri judiciare între sine (ori persoana afiliată) și asociație;
- d) cercetarea sau evaluarea activității sale (ori a persoanei afiliate) sau, în cazul în care este persoană juridică, a reprezentantului lui în calitate de membru al unui organ al asociației.

13.33. Asupra fiecărei chestiuni puse la vot la adunarea generală, membrul poate vota fie „pentru”, fie „împotriva”. Membrul participant la adunare care nu și-a exprimat votul se consideră că a votat „împotriva”.

13.34. Procesul-verbal se întocmește în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la data desfășurării adunării generale, și va conține:

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) data și locul desfășurării ședinței;
- c) numărul total de membri și numărul de membri prezenți;
- d) numele și prenumele președintelui și ale secretarului ședinței;
- e) ordinea de zi;
- f) rezumatul luărilor de cuvânt;
- g) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi (în cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, se vor identifica, de asemenea, membrii care au votat „pentru” și cei care au votat „împotriva”; iar identificarea membrilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, a scării);
- h) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni;
- i) conținutul opiniei separate a membrului (la cererea membrului care și-a exprimat o opinie separată privitoare la o hotărâre). Opinia separată poate fi depusă și în formă textuală în termen de 3 zile de la data desfășurării adunării, fiind anexată la procesul-verbal.

13.35. Procesul-verbal se semnează de către președintele și secretarul ședinței. La procesul-verbal se anexează:

- a) tabelul convocator, dacă s-a folosit;
- b) lista membrilor, inclusiv a reprezentanților lor, care au dreptul de a participa la adunarea generală;
- c) copiile de pe împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței.

13.36. Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă administratorului asociației.

13.37. Hotărârile adoptate în cadrul adunării generale se comunică tuturor membrilor în termen de 10 zile calendaristice de la data desfășurării adunării generale, prin afișarea textului hotărârilor pe panoul informativ, platformă online, și la adresa electronică a membrului.

13.38. Adunarea generală poate avea loc prin corespondență. În acest caz, organul asociației sau proprietarii membrii care au convocat legal adunarea generală, transmit membrilor o înștiințare în care menționează ordinea de zi și termenul stabilit pentru exprimarea votului. La înștiințare se anexează materialele necesare și buletinul de vot, care va cuprinde textul fiecărei hotărâri propuse.

13.39. În termenul stabilit pentru exprimarea votului, membrii remit organului asociației sau membrilor care au convocat adunarea generală buletinele semnate, cu voturile exercitate.

- 13.40. Dacă membrul a specificat în scris adresa de poștă electronică prin care este de acord să corespundă cu asociația, organul asociației sau membrul care a convocat adunarea generală înștiințează membrul despre aceasta prin poșta electronică. Remiterea opțiunilor de vot de la adresa de poștă electronică a membrului echivalează cu semnarea buletinului de vot.
- 13.41. Este echivalentă cu semnarea buletinului de vot semnarea de către membru în folosul unei anumite hotărâri a adunării generale cu condiția că pe pagina pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al hotărârii și se identifică asociația a cărei adunare generală adoptă hotărârea.
- 13.42. La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, președintele și secretarul adunării generale întocmesc și semnează procesul-verbal și aduc la cunoștința membrilor hotărârile adoptate în termen de cel mult 3 zile calendaristice de la desfășurarea adunării generale.
- 13.43. Adunarea generală poate avea loc în formă mixtă: cu prezență fizică, sau prin completarea buletinului de vot, conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale prin corespondență. Prevederile pct. 13.14 sunt aplicabile și în cazul desfășurării adunării generale în formă mixtă.
- 13.44. În cazul în care la adunarea mixtă au participat cu prezență mai mult de 50% din membri, atunci votul prin corespondență **nu este obligatoriu /oricum este obligatoriu**.
- 13.45. În cazul în care pentru hotărârea adunării generale au consimțit expres, la adunare ori în afara ei, majoritatea membrilor, dar nu mai puțin de 80% din numărul membrilor, hotărârea respectivă rămâne valabilă și nu poate fi anulată chiar dacă s-au admis încălcări ale regulilor de convocare, desfășurare a adunării generale, exprimare a votului ori de întocmire a procesului-verbal al adunării generale. Prevederile art. 202 din Codul civil nr. 1107/2002 sunt aplicabile.
- 13.46. Categoriile de proprietari, specificate în art. 43 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, numiți în continuare proprietari cu interes special pot fi convocați într-o adunare cu interes special și pot adopta hotărâri care se referă la interesul special (hotărâre specială), în măsura în care nu afectează interesele celorlalți membri din asociație. În acest sens, convocarea adunării cu interes special se realizează de administratorul asociației, la cererea în formă textuală a cel puțin 10% din numărul total al membrilor care cad sub incidența criteriului respectiv.
- 13.47. Hotărârea de convocare a adunării cu interes special și procesul-verbal al adunării cu interes special trebuie să prevadă, sub sancțiunea nulității absolute, criteriul obiectiv după care se determină proprietarii cu interes special.
- 13.48. Hotărârea specială este obligatorie doar pentru proprietarii cu interes special care aveau dreptul să participe la adunarea cu interes special. Adunarea cu interes special poate decide asupra măsurilor ce țin nemijlocit de necesitatea de întreținere, reparație și amenajare a părților comune ce vizează subiecte de interes special.
- 13.49. Adunării cu interes special i se aplică în mod corespunzător dispozițiile legale și statutare privind adunarea generală, cu excepția că cerința de cvorum și vot se calculează din numărul total al proprietarilor cu interes special care aveau dreptul să participe la adunarea cu interes special și nu poate fi mai mică de 50 %.
- 13.50. Adunarea generală a asociației poate revoca oricând o hotărâre specială.

XIV. ADMINISTRATORUL ASOCIAȚIEI

- 14.1. Administratorul asociației este persoana desemnată în calitate de organ executiv al asociației pentru un termen de **xxx** ani, care exercită atribuțiile în numele asociației, în conformitate cu Legea nr. 187/2022 și prezentul statut, din data înregistrării sale în Registrul de stat al persoanelor juridice.
- 14.2. Administratorul asociației exercită următoarele atribuții:
- a) administrează asociația, în limitele atribuțiilor;
 - b) reprezintă asociația în relațiile cu persoanele fizice și juridice (inclusiv proprietarii din condominiu), autoritățile publice, instanța de judecată și cu alte persoane și autorități; încheie contracte în limitele atribuțiilor (personal sau prin reprezentant/mandat);
 - c) gestionează pretențiile extrajudiciare și judiciare ale terților înaintate față de asociație ori în privința părților comune. Administratorul nu are dreptul de a recunoaște acțiunile în justiție

- înaintate de un terț în privința părților comune din condominiu fără aprobarea prin hotărâre a adunării generale;
- d) asigură executarea hotărârilor adunării generale și ale consiliului;
 - e) prezintă membrilor altor organe ale asociației oricare informații și documente necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor acestora;
 - f) asigură executarea bugetului anual aprobat de adunarea generală;
 - g) în limitele atribuțiilor, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, inclusiv ale fondului, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al asociației;
 - h) exercită controlul asupra operațiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale și statistice, monitorizează lucrările de secretariat;
 - i) asigură ținerea contabilității asociației, precum și a registrelor asociației;
 - j) elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor și îl prezintă, până la data de 30 noiembrie a fiecărui an, spre examinare și aprobare adunării generale. Proiectul bugetului anual trebuie să indice și să explice fiecare poziție din buget în privința căreia există divergențe între administrator și consiliu. Adunarea generală examinează și aprobă, până la data de 31 decembrie a anului premergător anului bugetar, bugetul pentru anul viitor. În cazul în care adunarea generală nu a aprobat un buget anual pentru un anumit an financiar, în acel an financiar se aplică bugetul anual în vigoare în anul precedent cu o reducere totală de 5%;
 - k) ține și actualizează lista proprietarilor din condominiu; ține procesele-verbale ale organelor asociației; eliberează copii și extrase de pe acestea;
 - l) asigură colectarea datoriilor proprietarilor ori ale altor persoane față de asociație; asigură apărarea drepturilor și intereselor legitime ale asociației în instanța de judecată și în alt mod;
 - m) eliberează, la cererea proprietarului, certificatul privind lipsa datoriilor la fond și la cota de contribuție;
 - n) angajează, concediază salariații asociației, emite alte ordine în conformitate cu legislația muncii;
 - o) dă indicații și emite dispoziții obligatorii pentru salariații asociației;
 - p) aplică sancțiunile prevăzute de regulamentul condominiului;
 - q) asigură organizarea exploatării și reparația părților comune;
 - r) asigură efectuarea auditului energetic al clădirilor condominiului și obținerea certificatului de performanță energetică;
 - s) permite și supraveghează instalarea de către furnizori a rețelelor necesare pentru furnizarea către proprietari a serviciilor de comunicații electronice;
 - t) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice și juridice contractate pentru întreținerea și reparația clădirii și a infrastructurii ingineresti, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;
 - u) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii pentru fiecare clădire din condominiu, precum și asigură păstrarea altor documente privind activitatea asociației;
 - v) întocmește și actualizează anual fișa de sinteză a asociației;
 - w) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor;
 - x) să asigure luarea măsurilor și efectuarea intervențiilor urgente la părțile comune, în măsura strict necesară, pentru: prevenirea riscurilor pentru viața sau sănătatea oamenilor ori pentru bunurile lor; prevenirea riscurilor pentru integritatea sau siguranța condominiului; înlăturarea deteriorărilor părților comune;
 - y) exercită alte atribuții prevăzute de Legea nr.187/2022 sau de prezentul statut.

14.3. Administratorul asociației este împuternicit să încheie tranzacții și să efectueze plățile necesare pentru achiziționarea de către asociație a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor prevăzute pentru cazurile stipulate la pct. 14.2 lit. x), fără a fi necesară obținerea avizului altui organ al asociației, cu condiția că suma totală ce urmează a fi achitată pentru bunurile, lucrările sau serviciile respective să nu depășească **xxx** MDL. În caz contrar, încheierea unor astfel de tranzacții necesită aprobarea de către adunarea generală, cu condiția că la data încheierii tranzacției asociația să dispună de fonduri suficiente pentru respectiva achiziție.

14.4. Administratorul asociației poate fi revocat de către adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, adunarea generală alege un nou administrator.

- 14.5. În cazul în care adunarea generală revocă administratorul asociației și nu alege concomitent unul nou, precum și în cazul în care administratorul asociației a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive în decurs de cel mult 3 luni consecutive, funcția acestuia este exercitată de către un membru al consiliului (dacă este instituit un consiliu), desemnat prin hotărâre a consiliului, până la alegerea unui nou administrator.
- 14.6. Administratorul asociației este responsabil de faptul ca actele care emană de la asociație ori organele ei, inclusiv procesele-verbale și facturile, să fie emise cu respectarea principiului transparenței, și să cuprindă datele prevăzute la pct.8.3.

XV. CONSILIUL ASOCIAȚIEI

- 15.1. În scopul administrării curente a condominiului și supravegherii activității administratorului, adunarea generală poate desemna un consiliu al asociației pentru un termen de cel mult 3 ani .
- 15.2. Consiliul constă din număr impar de membri, dar nu mai puțin de 3, care se subordonează adunării generale a membrilor asociației.
- 15.3. Calitatea de membru al consiliului nu se supune înregistrării în Registrul de stat al persoanelor juridice.
- 15.4. Consiliul oferă aviz administratorului pe orice chestiuni, inclusiv care implică cheltuieli ale asociației.
- 15.5. Consiliul asociației este în drept să adopte hotărâri în toate domeniile de activitate ale asociației, cu excepția chestiunilor ce țin de competența exclusivă a adunării generale.
- 15.6. Membrii consiliului asociației se aleg din rândul membrilor asociației la adunarea generală.
- 15.7. Atribuțiile consiliului sânt:
- a) asigurarea executării deciziilor adunării generale;
 - b) asigurarea respectării legislației vigoare și prevederilor statutului asociației;
 - c) selectarea organizației (prin concurs) de deservire și exploatare a imobilului din condominiu, sau investirea cu dreptul pentru efectuarea selectării pe președintele consiliului;
 - d) executarea controlului asupra achitării în termen de către membrii asociației a contribuțiilor obligatorii;
 - e) întocmirea devizelor anuale de venituri și cheltuieli, dări de seamă și prezentarea lor spre aprobare adunării generale;
 - f) întocmirea și actualizarea listei membrilor asociației, ținerea lucrărilor de secretariat, evidenței contabile, alcătuirea dărilor de seamă;
 - g) convocarea și organizarea adunării generale;
 - h) executarea altor obligațiuni stabilite de adunarea generală și ce reies din statutul asociației.
- 15.8. Ședința consiliului asociației se convoacă cel puțin o dată în trimestru de către președinte, iar în lipsa acestuia – de către un membru al consiliului împuternicit de președinte, sau de către 1/3 din membrii consiliului. Despre data ședinței membrii consiliului sânt anunțați cel puțin cu 3 zile înainte de ședință.
- 15.9. Ședința consiliului este deliberativă dacă la aceasta participă, la locul ședinței ori prin mijloace de comunicare electronică, mai mult de 1/2 din membri. Hotărârile consiliului se adoptă cu votul a mai mult de 1/2 din membrii prezenți la ședință.
- 15.10. Consiliul asociației este în drept să dispună de mijloacele asociației ce se află la contul bancar, conform planului financiar aprobat de adunarea generală.
- 15.11. Obligațiile consiliului asociației sunt:
- a) să respecte și să îndeplinească prevederile legale ce țin de activitatea asociației, statutului asociației și altor acte normative, deciziilor adunării generale a asociației;
 - b) să calculeze corect quantumul plăților obligatorii și cotizațiile pentru fiecare membru al asociației conform cotei-părți din condominiu;
 - c) să controleze achitarea integră și la timp de către fiecare membru al asociației a plăților obligatorii, serviciilor comunale și altor servicii;
 - d) să solicite de la autoritățile administrației publice locale stabilirea hotarelor terenurilor condominiului și transmiterea acestuia în proprietatea comună a asociației de proprietari în termenii stabiliți de lege;
 - e) să apeleze la organele și serviciile investite cu drepturi de control privind respectarea

- regulilor și normelor de folosire, îmbunătățire și replanificare a locuințelor (încăperilor), proprietății comune din condominiu, în cazul când proprietarii admit punerea în pericol a integrității structurale a clădirii, încăperilor altor proprietari, comunicațiilor ingineresti, aspectului armonios unitar al întregului ansamblu de locuire;
- f) să asigure îndeplinirea la timp și calitativă a lucrărilor de întreținere, reparație și exploatare a bunurilor imobiliare din condominiu, funcționarea stabilă a sistemelor ingineresti de folosință comună din bloc;
 - g) să organizeze instalarea contoarelor de energie electrică, termică, gaz, apă rece și caldă atât la bloc cât și în locuințe (încăperile) membrilor asociației proprietarilor din contul acestora, sau din contul asociației în cazul când aceasta are venit de la activitatea sa;
 - h) să monitorizeze prestarea serviciilor comunale și altor servicii de către prestatorii de servicii privind calitatea și asigurarea la timp cu aceste servicii și respectarea drepturilor consumatorilor;
 - i) să anunțe și să organizeze concursuri pentru selectarea antreprenorilor pentru efectuarea reparațiilor bunurilor imobiliare a condominiului;
 - j) să obțină autorizație (licență) în modul stabilit pentru cazul când asociația va practica genuri de activitate supuse licențierii;
 - k) să încheie contracte privind prestarea serviciilor comunale și altor servicii pentru necesitățile asociației, iar în caz de investire cu drepturi de către membrii asociației - privind serviciile comunale și alte servicii pentru acestea, încheind contractul și cu locatarii;
 - l) să încheie contracte de dare în arendă a încăperilor ce aparțin asociației;
 - m) să întocmească devizul anual de venituri și cheltuieli privind întreținerea, exploatarea, reparația și reconstrucția proprietății comune, să colecteze cotizațiile speciale și defalcările în fondul de reparație și dezvoltare, precum și pentru alte scopuri, prezentându-le spre aprobare adunării generale;
 - n) să respecte drepturile tuturor membrilor asociației, să reprezinte și să apere în modul stabilit interesele și drepturile legitime ale acestora în alte instanțe, inclusiv în judecată;
 - o) să intenteze acțiuni în judecată împotriva antreprenorilor, administratorului, membrilor asociației, altor persoane fizice și juridice care nu-și onorează obligațiunile contractuale, încalcă legislația și prevederile statutului asociației;
 - p) să solicite de la întreprinderile prestatoare de servicii comunale și alte servicii compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a sistemelor ingineresti, care se deservesc de asociație;
 - q) să administreze corect finanțele asociației, să țină la nivelul convenit contabilitatea, să prezinte la timp rapoartele financiare și despre îndeplinirea bugetului asociației;
 - r) să întocmească lista membrilor asociației. Să țină lucrul de secretariat, evidența adresărilor membrilor asociației și altor persoane;
 - s) să convoace și să organizeze adunările generale ale asociației;
 - t) să îndeplinească alte obligațiuni ce reies din lege, prezentul statut, deciziile adunării generale și ale organelor puterii de stat și locale.

XVI. PREȘEDINTELE CONSILIULUI ASOCIAȚIEI

- 16.1.** Președintele consiliului este ales de către adunarea generală, odată cu alegerea membrilor acestuia.
- 16.2.** În cazul când adunarea generală nu a ales președintele consiliului, ci doar membrii consiliului, aceștia aleg președintele consiliului, din rândul membrilor săi, cu votul a mai mult de 1/2 din membri.
- 16.3.** Președintele consiliului asociației:
 - a) asigură executarea deciziilor adunării generale și ale consiliului;
 - b) angajează și concediază personalul asociației;
 - c) dă indicații și dispoziții, obligatorii pentru tot personalul asociației;
 - d) elaborează și prezintă spre aprobare adunării generale regulamentul de ordine interioară și regulamentul cu privire la salarizarea personalului asociației;
 - e) administrează condominiul sau încheie contracte de administrare cu alte persoane fizice

- sau juridice;
- f) reprezintă asociația în procesul de încheiere a contractelor și răspunde pentru executarea lor;
 - g) reprezintă asociația în raporturile cu terțe părți, inclusiv în acțiunile judecătorești intentate de asociație împotriva unui proprietar de unitate, care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în cele intentate de un proprietar de unitate care contestă o decizie a asociației.

XVII. COMISIA DE CENZORI (CENZOR) A ASOCIAȚIEI

- 17.1** Comisia de cenzori (cenzorul) se alege de către adunarea generală din rândurile membrilor asociației pe un termen de xxx ani. În componența comisiei de cenzori nu pot fi incluși membrii consiliului asociației.
- 17.2** Comisia de cenzori, în număr de 3 și mai mulți membri alege din componența sa președintele comisiei.
- 17.3** Comisia de cenzori (cenzorul):
 - a) monitorizează activitatea asociației în conformitate cu legea și cu alte acte normative, precum și conform hotărârilor adunării generale;
 - b) efectuează reviziile activității financiar-economice ale asociației cel puțin o dată pe an;
 - c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli, dării de seamă anuale și mărimile plăților obligatorii stabilite pentru membrii asociației;
 - d) raportează despre activitatea sa adunării generale sau consiliului, la cererea acestora;
 - e) solicită administratorului și membrilor consiliului, remedierea erorilor, a încălcărilor și a neajunsurilor constatate în procesul exercitării atribuțiilor.
- 17.4** Membrii comisiei de cenzori (cenzorul) sânt în drept să participe la ședințele consiliului asociației fără drept de vot.

XVIII. DISPOZIȚII FINALE

- 18.1.** Asociația nu se poate transforma într-o persoană juridică cu o altă formă juridică de organizare.