

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**  
Nr. 32068 din 12.10.2016

Nesecret, ex. 1

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**pentru Ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii**  
**din luna octombrie 2016**  
**privind aprobarea Acordului de Asociere privind înființarea**  
**„Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”**  
**și Statutului „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33,**  
**corp 1”**

**Primarul Municipiului Câmpia Turzii,**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrată sub nr. 32067 din 12.10.2016;
- prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.36, alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (6) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**PROPUN:**

**Art. 1-** Se aprobă asocierea municipiului Câmpia Turzii cu proprietarii spațiilor cu destinația de cabinete medicale și celor în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1, jud. Cluj, în vederea înființării „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”

**Art. 2 -** Se aprobă Acordul de Asociere privind înființarea „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3 -** Se aprobă Statutul „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4 -** Sediul asociației de proprietari prevăzută la articolul 1 este în municipiul Câmpia Turzii, str.Laminoriștilor, nr. 2, jud.Cluj.

**Art. 5 -** Președintele și Comitetul executiv al „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1” se alege dintre proprietarii prezenți la adunarea generală de constituire a asociației de proprietari.

**Art. 6 -** Se împuternicește Primarul Municipiului Câmpia Turzii să reprezinte și să semneze în numele și pe seama municipiului toate actele de înființare ale asociației.

**Art. 7** - Reprezentarea municipiului Câmpia Turzii în „Asociația de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”, se realizează de către primar sau de către o persoană desemnată de către acesta prin dispoziție.

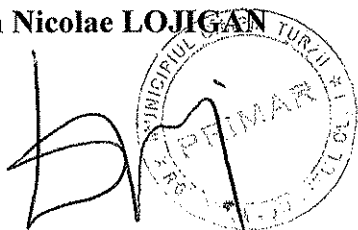
**Art. 8** - Prezenta hotărâre are un caracter individual.

**Art. 9** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

**Art. 10** - Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR**

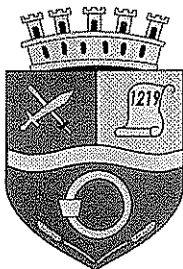
**Dorin Nicolae LOJIGAN**



**AVIZAT,  
SECRETAR**

**Nicolae ȘTEFAN**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII  
Nr. 32067 din 12.10.2016

Nesecret, ex. 1

### EXPUNERE DE MOTIVE

**pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Acordului de Asociere privind înființarea**

**„Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”  
și Statutului „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”**

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 93 din 18.09.2008, municipiul Câmpia Turzii a vândut în anul 2009 spațiile cu destinația de cabinete medicale și a spațiile în care se desfășoară activități conexe actului medical, precum terenurile aferente acestora, situate în clădirea policlinicii din str. Avram Iancu nr. 33.

Fiecare proprietar de apartament din imobil deține atât o proprietate individuală, cât și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

În prezent municipiul Câmpia Turzii deține în proprietate 51,3 % din întregul imobil iar diferența de 48,7 % este deținută în proprietate de titularii spațiilor cu destinația de cabinete medicale și spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, din cadrul policlinicii.

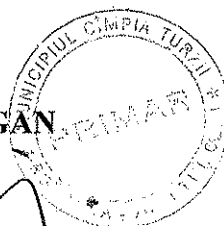
În scopul administrării și gestionării proprietății, în scopul întreținerii, funcționării, dezvoltării și exploatării proprietății pe care municipiul Câmpia Turzii și proprietarii spațiilor medicale o dețin în comun, precum și în scopul organizării, reprezentării și susținerii intereselor comune legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună, indivizibil legată de proprietățile individuale deținute în cadrul imobilului, este oportună înființarea unei asociații de proprietari.

Prin înființarea asociației de proprietari se creează posibilitatea de atragere de fonduri nerambursabile pentru executarea unor lucrări de reparații și modernizări la imobil, în vederea unei mai bune funcționalități a policlinicii.

Proiectul de hotărâre cuprinde la anexa nr. 1 Acordul de Asociere privind înființarea „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”, iar la anexa 2 Statutul „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”

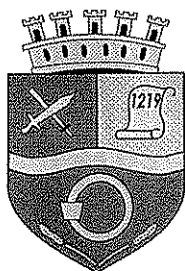
Având în vedere considerentele menționate mai sus, propun spre analiză, dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre.

**PRIMAR**  
**Dorin Nicolae LOJIGAN**



Întocmit, Aurelian OLAH, consilier Serviciu E.G.P.

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidență și Gestionare Patrimoniu  
Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 16992/2010  
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143, Fax (+40) 264 365 467  
mail: [primaria@campiaturzii.ro](mailto:primaria@campiaturzii.ro); [www.campiaturzii.ro](http://www.campiaturzii.ro)



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII**  
Nr. 32069 din 12.10.2016

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Referitor la : Proiectul de hotărâre privind aprobarea Acordului de Asociere privind înființarea**

**„Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”  
și Statutului „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”**

Prin proiectul de hotărâre se propune aprobarea Acordului de Asociere privind înființarea „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1” și Statutului „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”

În urma vânzării în anul 2009 a spațiilor cu destinația de cabinete medicale și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, precum și a terenurilor aferente acestora, situate în clădirea policlinicii din str. Avram Iancu nr. 33, în prezent municipiul Câmpia Turzii deține în proprietate 51,3 % din întregul imobil iar diferența de 48,7 % este deținută în proprietate de titularii spațiilor cu destinația de cabinete medicale și spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

Fiecare proprietar de apartament din imobil deține atât o proprietate individuală, cât și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

În scopul administrării și gestionării proprietății, în scopul întreținerii, funcționării, dezvoltării și exploatării proprietății pe care municipiul Câmpia Turzii și proprietarii spațiilor medicale o dețin în comun, precum și în scopul organizării, reprezentării și susținerii intereselor comune legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună, indivizibil legată de proprietățile individuale deținute în cadrul imobilului, este oportună înființarea unei asociații de proprietari.

Proiectul de hotărâre cuprinde la anexa nr. 1 Acordul de Asociere privind înființarea „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”, iar la anexa 2 Statutul „Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, corp 1”

Analizând legislația în vigoare se reține că sunt incidente proiectului de hotărâre în discuție următoarele prevederi legale:

- prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 36 alin. (2) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În contextul celor arătate, se constată cu privire la cele propuse prin Proiectul de hotărâre faptul că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, necesitate și oportunitate, Serviciul Evidența și

Gestiunea Patrimoniului și Serviciul Juridic emit prezentul raport de specialitate și propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre, în forma prezentată de către inițiator.

**ȘEF SERVICIU E.G.P.**  
**Corina Laura GHINEA**



**ȘEF SERVICIU JURIDIC**  
**Cosmina STOICA**



Intocmit, Aurelian OLAH, consilier Serviciu E.G.P.



Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidență și Gestiunea Patrimoniului  
Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 16992/2010  
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467  
mail: [primaria@campiaturzii.ro](mailto:primaria@campiaturzii.ro); [www.campiaturzii.ro](http://www.campiaturzii.ro)

Anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre nr. .... din .....

**ACORD DE ASOCIERE PRIVIND ÎNFIINȚAREA  
„ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI POLICLINICĂ CÂMPIA TURZII, STR.  
AVRAM IANCU, NR 33 CORP 1" JUDEȚUL CLUJ**

**CAPITOLUL I - ASOCIEREA**

În scopul administrării și gestionării proprietății comune, în scopul întreținerii, funcționării, dezvoltării și exploatării proprietății pe care o deținem în comun, precum și în scopul organizării, reprezentării și susținerii intereselor noastre comune legale de folosirea bunurilor aliate în proprietate comună - indivizibil legată de proprietățile individuale pe care le deținem în cadrul condominiului.

**Noi, proprietarii** apartamentelor și ale spațiilor din imobilul situat în Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33 Corp 1, jud. Cluj, declarăm că **ne exprimăm consimțământul privind constituirea** "Asociației de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33 Corp 1", formă de asociere autonomă și nonprofit, care să dobândească personalitate juridică în condițiile legii.

Și, în consecință, pentru respectarea art.5 și 6 din Legea nr. 230/2007, **ne asumăm prezentul acord de asociere și tabelul nominal - anexă la prezentul acord de asociere și care face parte integrantă din acesta**, precum și *statutul asociației de proprietari și procesul-verbal al adunării generale.*

**CAPITOLUL II - DESCRIEREA PROPRIETĂȚII**

Imobilul situat în Campia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33 Corp 1, jud. Cluj este format din 61 de apartamente în cota de 1473/6990, cu destinația de cabinete medicale și spații comune. Imobilul este structurat pe două etaje, având două scări.

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 50905-C1 a municipiului Câmpia Turzii având numărul cadastral 2071/C1/S.

**Proprietatea** în cadrul asociației de proprietari este reprezentată prin proprietatea individuală și proprietatea comună, care sunt descrise în cele ce urmează.

**CAPITOLUL III - PROPRIETATEA COMUNĂ**

Proprietatea comună include toate părțile din condominiu care nu sunt părți dintr-un spațiu. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății forțate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă, destinate a fi utilizate în comun de proprietari.

Părțile aflate în proprietatea comună indiviză a proprietarilor apartamentelor din imobilul situat în Campia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33, jud. Cluj sunt înscrise în CF

colectivă nr. 50905-C1 a municipiului Câmpia Turzii, fiind reprezentate de dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 1473 mp alocat clădirii policlinică, fundații, fațade, plansee, între nivele, pereti comuni despărțitori, case de scări, acoperiș tip terasă, coridoare, canal tehnic, grupuri sanitare, spații de depozitare deșeuri medicale, trotuare de acces și protecție, curte interioară bransamente și racordări de apă, canal electric, termic, gaz metan și telefonie până la intrarea în apartamente, fisier; părți comune din întreg spitalul: împrejurimi, rețele interioare, racorduri și bransamente de apă, canalizare, electricitate, telefonie, gaze naturale, punct gospodaresc.

Proprietății asupra unui apartament sau spațiu îi corespunde și o cotă-parte proporțională din proprietatea comună, alocată conform cotelor înscrise în prezentul acord de asociere, preluate potrivit actului de proprietate.

Fiecare apartament, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, reprezintă o unitate de proprietate imobiliară care poate fi înstrăinată sau transferată în orice mod numai ca un tot.

Fiecare dintre aceste proprietăți imobiliare poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată în deplină libertate de către proprietarul proprietarii acesteia, ținându-se seama de condiția menționată mai sus și de legile și reglementările în vigoare.

În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietari.

Fiecare proprietar de apartament din imobilul situat în Campia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33 Corp 1, deține atât o proprietate individuală, cât și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună descrisă în Capitolul II. Situația acestor proprietăți raportat la fiecare proprietar în parte este descrisă în tabelul următor.

<b>Adresa și individualizarea proprietății individuale conform actului de proprietate</b>	<b>Actul de proprietate</b>	<b>Numele și prenumele proprietarilor</b>	<b>Cota-parte indiviză din proprietatea comună</b>
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.1, jud. Cluj	CF nr. 7771 cad. 2071-C1-U1	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 1 la subsol, post trafo cu Su 17,22 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,96/100 parte, cu cota de 14/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,34/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.2, jud. Cluj	CF nr. 7772 cad. 2071-C1-U2	S.C. Supliform S.R.L.	Apartament nr. 2 la subsol, 2 cabinete, cu Su 36,21 mp, cu pic din policlinică în cota de 2,02/100 parte, cu cota de 30/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,71/100 parte din părțile comune ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33,	CF 7773 Cad. 2071-C1-U3	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 3 la subsol, două depozite și hol Su 71,34 mp, cu pic

ap. 3, jud. Cluj			din policlinică în cota de 3,96/100 parte, cu cota de 58/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 1,40/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 4, jud. Cluj	CF 7774 Cad. 2071-C1-U4	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 4 la subsol compus din 3 depozite, Su 76,32 mp, cu pic din policlinică în cota de 4,24/100 parte, cu cota de 63/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 1,50/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.5, jud. Cluj	CF 7775 Cad. 2071-C1-U5	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 5 la subsol compus din 3 depozite, 3 ateliere, Su 75,96 mp, cu pic din policlinică în cota de 4,22/100 parte, cu cota de 62/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 1,49/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 6, jud. Cluj	CF 7776 Cad. 2071-C1-U6	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 6 la parter compus din capelă, Su 79,84 mp, cu pic din policlinică în cota de 4,44/100 parte, cu cota de 66/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 1,57/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 7, jud. Cluj	CF 7777 Cad. 2071-C1-U7	S.C. Supliform S.R.L.	Apartament nr. 7 la parter compus din 2 cabinete, Su 31,70 mp, cu pic din policlinică în cota de 1,76/100 parte, cu cota de 26/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,62/100 parte din părțile comune ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.8, jud. Cluj	CF 7778 Cad. 2071-C1-U8	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 8 la parter din cabinet, Su 26,43 mp, cu pic din policlinică în cota de 1,47/100 parte, cu cota de 22/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,52/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.9, jud. Cluj	CF 7779 Cad. 2071-C1-U9	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 9 la parter compus din 4 cabinete, cameră obscură, 2 holuri, vestiar, Su 123,75 mp, cu pic din policlinică în cota de



			6,88/100 parte, cu cota de 102/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 2,43/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.10, jud. Cluj	CF 7780 Cad. 2071-C1-U10	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 10 la parter compus din hol, spălător, cabină WC, Su 5,81 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,32/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,11/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.11, jud. Cluj	CF 7781 Cad. 2071-C1-U11	S.C. Supliform S.R.L.	Apartament nr. 11 la parter compus din hol, spălător, cabină WC, Su 5,10 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,28/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,1/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.12, jud. Cluj	CF 7782 Cad. 2071-C1-U12	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 12 la parter compus din hol, spălător, cabină WC, cabină duș, Su 6,47 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,36/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,13/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.13, jud. Cluj	CF 7783 Cad. 2071-C1-U13	Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Giurgiu Virgil” Cota 1/2 Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Csergo Marta Eniko” Cota 1/2	Apartament nr. 13 la parter compus din hol, spălător, cabină WC, Su 6,67 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,37/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,13/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33, ap.14, jud. Cluj	CF 50905-C1-U24 CAD: 2071-C1-U14 Câmpia Turzii	A&H Premium Medical Center Cota 1/2 Cabinet medical de pediatrie „Dr. Florea Mariana” Cota 1/2	Apartament nr. 14 la parter compus din hol, spalator, cabina wc cu suprafata utila de 4,77 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,27/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,09/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital

Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, parter, ap.15, jud.Cluj	CF 50905-C1-U18 CAD: 2071-C1-U15 Campia Turzii	Cabinet medical medicina de familie „Csergo Marta Eniko”	Apartament nr. 15 la parter compus din 2 cabinete cu suprafata utila de 26 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,42/100 parte, cu cota de 21/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,50/100 parte din partile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.16, jud.Cluj	CF 50905-C1-U30 CAD: 2071-C1-U16 Campia Turzii	Cabinet medical de pediatrie „Dr. Florea Mariana”	Apartament nr. 16 la parter compus din 2 cabinete cu suprafata utila de 24,45 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,36/100 parte, cu cota de 20/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,48/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.17, jud.Cluj	CF 50905-C1-U25 CAD: 2071-C1-U17 Campia Turzii	A&H Premium Medical Center	Apartament nr. 17 la parter compus din 3 cabinete cu suprafata utila de 25,22 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,40/100 a parte, cu cota de 21/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,50/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.18, jud.Cluj	CF 50905-C1-U5 CAD: 2071-C1-U18 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina de familie „ Dr. Seicean Alina”	Apartament nr. 18 la parter compus din cabinet cu suprafata utila de 18,59 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,03/100 a parte, cu cota de 15/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,36/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.19, jud.Cluj	CF 50905-C1-U27 CAD: 2071-C1-U19 Campia Turzii	Cabinet medical „Dr. Seicean Alina”	Apartament nr. 19 la parter compus din 2 cabinete cu suprafata utila de 17,69 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,98/100 parte, cu cota de 14/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,35/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.20, jud.Cluj	CF 50905-C1-U6 CAD: 2071-C1-U20 Campia Turzii	Cabinet medical „Dr. Seicean Alina”	Apartament nr. 20 la parter compus din cabinet cu suprafata utila de 5,7 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,32/100

			parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,11/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.21, jud.Cluj	CF 50905-C1-U7 CAD: 2071-C1-U21 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina de familie „ Dr. Seicean Alina”	Apartament nr. 21 la parter compus din hol, spalator, cabina wc cu suprafata utila de 5,17 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,29/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,10/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.22, jud.Cluj	CF 50905-C1-U31 CAD: 2071-C1-U22 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina de familie si acupunctura „Dr. Giurgiu Virgil Gheorghe"	Apartament nr. 22 la parter compus din cabinet cu suprafata utila de 13,18 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,73/100 parte, cu cota de 11/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,26/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.23, jud.Cluj	CF 50905-C1-U32 CAD: 2071-C1-U23 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina de familie si acupunctura „Dr. Giurgiu Virgil Gheorghe"	Apartament nr. 23 la parter compus din cabinet cu suprafata utila de 17,43 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,97/100 parte, cu cota de 14/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,34/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 24, jud. Cluj	CF 7794 Cad. 2071-C1-U24	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 24 la etajul 1 compus din 2 cabinete, depozit și hol, Su 35,23 mp, cu pic din policlinică în cota de 1,96/100 parte, cu cota de 29/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,69/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.25, jud.Cluj	CF 50905-C1-U29 CAD: 2071-C1-U25 Campia Turzii	A&H Premium Medical Center	Apartament nr. 25 la etajul 1 compus din 2 cabinete cu suprafata utila de 29,83 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,66/100 parte, cu cota de 24/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,59/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital

Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.26, jud.Cluj	CF 50905-C1-U22 CAD: 2071-C1-U26 Campia Turzii	SC Neuroconsult SRL	Apartament nr. 26 la etajul 1 compus din cabinet cu suprafata utila de 23,13 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,29/100 parte, cu cota de 19/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,45/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.27, jud.Cluj	CF 50905-C1-U33 CAD: 2071-C1-U27 Campia Turzii	CMI Giurgiuman Denise-Maria Cota 1/3 Cabinet medical de dermato-venerologie „DR. Tamas-Traxler Adela” Cota 1/3 Cabinet medical de chirurgie generala „DR. Coman Augustin” Cota 1/3	Apartament nr. 27 la etajul 1 compus din cabinet cu suprafata utila de 23,14 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,29/100 parte, cu cota de 19/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,45/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.28, jud.Cluj	CF 50905-C1-U38 CAD: 2071-C1-U28 Campia Turzii	Cabinet medical de chirurgie generala „DR. Coman Augustin”	Apartament nr. 28 la etajul 1 compus din 3 cabinete si hol cu suprafata utila de 42,77 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 2,38/100 parte, cu cota de 35/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,84/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap.29, jud. Cluj	CF 7799 Cad. 2071-C1-U29	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 29 la etajul 1 compus din cabinet, Su 19,17 mp, cu pic din policlinică în cota de 1,07/100 parte, cu cota de 16/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,38/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.30, jud.Cluj	CF 50905-C1-U17 CAD: 2071-C1-U30 Campia Turzii	Cabinet medical de psihiatrie „Dr.Revnic Elisabeta Carmen” Cota 1/4 A&H Premium Medical Center Cota 1/4	Apartament nr. 30 la etajul 1 compus din cabinet cu suprafata utila de 13,51 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,75/100 parte, cu cota de 11/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,27/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului

		Cabinet medical de dermato- venerologie „DR. Tamas-Traxler Adela” Cota 1/4 Cabinet medical de chirurgie generala „DR. Coman Augustin” Cota 1/4	spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 31, jud. Cluj	CF 7801 Cad. 2071-C1-U31	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 31 la etajul 1 compus din 4 cabinete, Su 56,3 mp, cu pic din policlinică în cota de 3,13/100 parte, cu cota de 46/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 1,11/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 32, jud. Cluj	CF 50905-C1-U2 Cad. 2071-C1-U32	Municipiul Câmpia Turzii Cota 3/9 Cabinet medical de psihiatrie „ Dr.Revnic Elisabeta Carmen” Cota 1/9 A&H Premium Medical Center Cota 1/18 Cabinet medical de dermato- venerologie „DR. Tamas-Traxler Adela” Cota 1/9 Cabinet medical de chirurgie generala „DR. Coman Augustin” Cota 1/9 CMI Giurgiuman Denise-Maria Cota 1/18 SC Neuroconsult SRL Cota 1/9 Cabinel medical	Apartament nr. 32 la etajul 1 compus din hol, spălător, cabină WC, Su 5,10 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,28/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,10/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital

		medicina interna si ecografie generala dr. Dindeal Alin Petru Cota 1/9	
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.33, jud.Cluj	CF 50905-C1-U4 CAD: 2071-C1- U33 Campia Turzii	Municipiul Câmpia Turzii Cota 3/9 Cabinet medical de psihiatrie „ Dr.Revnic Elisabeta Carmen” Cota 1/9 A&H Premium Medical Center Cota 1/18 Cabinet medical de dermato- venerologie „DR. Tamas-Traxler Adela” Cota 1/9 Cabinet medical de chirurgie generală „DR. Coman Augustin” Cota 1/9 CMI Giurgiuman Denise-Maria Cota 1/18 SC Neuroconsult SRL Cota 1/9 Cabinet medical medicina interna si ecografie generala dr. Dindeal Alin Petru Cota 1/9	Apartament nr. 33 la etajul 1 compus din hol, spalator, cabina wc cu suprafata utila de 6,47 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,36/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,13/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.34, jud.Cluj	CF 50905-C1-U3 CAD: 2071-C1- U34 Campia Turzii	Municipiul Câmpia Turzii Cota 3/9 Cabinet medical de psihiatrie „ Dr.Revnic Elisabeta Carmen” Cota 1/9 A&H Premium	Apartament nr. 34 la etajul 1 compus din hol, spalator, cabina wc cu suprafata utila de 6,67 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,37/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,13/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului

		<p>Medical Center Cota 1/18 Cabinet medical de dermato- venerologie „DR. Tamas-Traxler Adela” Cota 1/9 Cabinet medical de chirurgie generala „DR. Coman Augustin” Cota 1/9 CMI Giurgiuman Denise-Maria Cota 1/18 SC Neuroconsult SRL Cota 1/9 Cabinet medical medicina interna si ecografie generala dr. Dindeal Alin Petru Cota 1/9</p>	spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.35, jud.Cluj	CF 50905-C1-U34 CAD: 2071-C1-U35 Campia Turzii	<p>Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Bilegan Alexandra Sonia” Cota 1/2 Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Sândeian Victoria” Cota 1/2</p>	Apartament nr. 35 la etajul 1 compus din hol, spalator, cabina wc cu suprafata utila de 4,77 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,27/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,09/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.36, jud.Cluj	CF 50905-C1-U39 CAD: 2071-C1-U36 Campia Turzii	<p>Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Bilegan Alexandra Sonia”</p>	Apartament nr. 36 la etajul 1 compus din 2 cabinete si hol cu suprafata utila de 14,47 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,8/100 parte, cu cota de 12/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,28/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, parter, ap.37, jud.Cluj	CF 50905-C1-U37 CAD: 2071-C1-U37 Campia	<p>Cabinet medical de medicina de familie „Dr.</p>	Apartament nr. 37 la etajul 1 compus din cabinet cu suprafata utila de 15,98 mp, cu parti comune

	Turzii	Bilegan Alexandra Sonia'' Cota 1/2 Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Sândeian Victoria” Cota 1/2	indivize din policlinica in cota de 0,89/100 parte, cu cota de 13/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,31/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 38, jud. Cluj	CF 7808 Cad. 2071-C1-U38	Cabinet medical de medicina de familie „Dr. Sândeian Victoria”	Apartament nr. 38 la etajul 1 compus din cabinet, Su 15,39 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,86/100 parte, cu cota de 13/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,30/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.39, jud.Cluj	CF 50905-C1-U1 CAD: 2071-C1-U19 Campia Turzii	Cabinet medical- medicina interna si ecografie generala „Dr. Dindeal Alin Petru”	Apartament nr. 39 la etajul 1 compus 2 cabinete cu suprafata utila de 37,21 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 2,07/100 parte, cu cota de 30/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,73/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.40, jud.Cluj.	CF 50905-C1-U20 CAD: 2071-C1-U40 Campia Turzii.	S.C. Ginemed S.A.	Apartament nr. 40 la etajul 1 compus din 3 cabinete, hol, baie, cabina dus, cu suprafata utila de 62,57 mp, cu parti comune indivize de 3,48/100 parte , cu cota de 51/1473 parte teren in proprietate si cota de 1,23/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.41, jud.Cluj.	CF 50905-C1-U36 CAD: 2071-C1-U41 Campia Turzii.	Cabinet medical de dermato- venerologie „DR. Tamas-Traxler Adela"	Apartament nr. 41 la etajul 1 compus din 2 cabinete cu suprafata utila de 30,71 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,71/100 parte, cu cota de 25/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,60/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.42, jud.Cluj	CF 50905-C1-U21 CAD: 2071-C1-U42 Campia Turzii	SC Neuroconsult SRL	Apartament nr. 42 la etajul 1 compus din cabinet cu suprafata utila de 14,75 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,82/100 parte, cu cota de 12/1473 parte teren atribuit in proprietate si



			cota de 0,29/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.43, jud.Cluj	CF 50905-C1-U16 CAD: 2071-C1-U43 Campia Turzii	Cabinet medical de psihiatrie „Dr.Revnic Elisabeta Carmen”	Apartament nr. 43 la etajul 1 compus din 2 cabinete cu Su 30,55 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,7/100 parte, cu cota de 25/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,60/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.44, jud.Cluj	CF 7814 CAD: 2071-C1-U44 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina dentara „Dr. Crețeanu Horea”	Apartament nr. 44 la etajul 2 compus din cabinet cu suprafata utila de 29,29 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,63/100 parte, cu cota de 25/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,57/100-a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 45, jud. Cluj	CF 7815 Cad. 2071-C1-U45	Cabinet medical stomatologic „Dr. Racolța Gabriela”	Apartament nr. 45 la etajul 2 compus din cabinet, Su 12,86 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,71/100 parte, cu cota de 11/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,25/100 parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.46, jud.Cluj	CF 50905-C1-U15 CAD: 2071-C1-U46 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina dentara „Dr. Alajmi Krisztina”	Apartament nr. 46 la etajul 2 compus din cabinet cu suprafata utila de 12,45 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,69/100 parte, cu cota de 10/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,24/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.47, jud.Cluj	CF 50905-C1-U14 CAD: 2071-C1-U47 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina dentara „Surgent Oana Simoneta”	Apartament nr. 47 la etajul 2 compus din cabinet cu suprafata utila de 14,10 mp, cu cota partilor comune indivize aferente de 0,78/100 parte cu cota de 12/1473 parte din terenul atribuit in proprietate si cota de 0,28/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram	CF 50905-C1-U13	SC Radu Dent SRL	Apartament nr. 48 la etajul 2

Iancu, nr.33, ap.48, jud.Cluj	CAD: 2071-C1- U48 Campia Turzii		compus din cabinet cu suprafata utila de 13,52 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,75/100 parte, cu cota de 11/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,27/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.49, jud.Cluj	CF 50905-C1-U35 CAD: 2071-C1- U49 Campia Turzii	Cabinet stomatologic „Dr. Costea Doina Denta S.R.L.”	Apartament nr. 49 la etajul 2 compus din cabinet cu suprafata utila de 12,46 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,69/100 parte, cu cota de 10/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,24/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.50, jud.Cluj	CF 7820 CAD: 2071-C1- U50 Campia Turzii	SC Radu Dent SRL	Apartament nr. 50 la etajul 2 compus din 2 cabinete si hol, cu suprafata utila de 19,58 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,09/100 parte, cu cota de 16/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,38/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 51, jud. Cluj	CF 7821 Cad. 2071-C1-U51	Cabinet de tehnică dentară Codrea Ferenciu Ioana Cota 1/2 Mihalcz Alexandru Cota 1/2	Apartament nr. 51 la etajul 2 compus din 3 cabinete și hol, Su 50,96 mp, cu pic din policlinică în cota de 2,83/100 parte, cu cota de 42/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 1/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 52, jud. Cluj	CF 7822 Cad. 2071-C1-U52	Cabinet medical stomatologic „Dr. Racolța Gabriela”	Apartament nr. 52 la etajul 2 compus din cabinet, Su 13,50 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,75/100 parte, cu cota de 11/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,26/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 53, jud. Cluj	CF 7823 Cad. 2071-C1-U53	Cabinet medical stomatologic „Dr. Racolța Gabriela”	Apartament nr. 53 la etajul 2 compus din cabinet, Su 6,7 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,37/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,13/100 a parte din părțile

			comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 54, jud. Cluj	CF 7824 Cad. 2071-C1-U54	Cabinet medical stomatologic „Dr. Racolța Gabriela” Cota 1/3 Cabinet de tehnică dentară Codrea Ferențiu Ioana Cota 1/3 Mihalcz Alexandru Cota 1/3	Apartament nr. 54 la etajul 2 compus din coridor, Su 9,46 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,53/100 parte, cu cota de 8/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,19/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33, ap.55, jud. Cluj	CF 50905-C1-U10 CAD: 2071-C1- U55 Câmpia Turzii	Cabinet stomatologic „Dr. Costea Doina Denta S.R.L.” Cota 1/8 Cabinet medical de medicina dentară „Dr. Alajmi Krisztina” Cota 1/8 Cabinet medical de medicina de familie „Rosian Cristina Maria” Cota 1/8 SC Radu Dent SRL Cota 1/8 Cabinet medical de medicina dentară „Surgent Oana Simoneta” Cota 1/8 Cabinet medical de medicina de familie Saveanu Iulia Maria Cota 1/8 Cabinet medical stomatologic „Dr. Racolța Gabriela” Cota 1/8 Cabinet medical de medicina dentară „Dr. Crețeanu Horea” Cota 1/8	Apartament nr. 56 la etajul 2 compus din hol, 2 cabine, wc cu suprafata utila de 4,77 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,27/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,99/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital

Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33, ap.56, jud. Cluj	CF 50905-C1-U11 CAD: 2071-C1-U56 Câmpia Turzii	Cabinet stomatologic „Dr. Costea Doina Denta S.R.L.” Cota 1/7 Cabinet medical de medicina dentara „Dr. Alajmi Krisztina” Cota 1/7 Cabinet medical de medicina de familie „Rosian Cristina Maria” Cota 1/7 SC Radu Dent SRL Cota 1/7 Cabinet medical de medicina dentara „Surgent Oana Simoneta” Cota 1/7 Cabinet medical de medicina de familie Saveanu Iulia Maria Cota 1/7 Cabinet medical de medicina dentara „Dr. Crețeanu Horea” Cota 1/7	Apartament nr. 56 la etajul 2 compus din hol, spalator, cabina, wc cu suprafata utila de 5,81 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,32/100 parte, cu cota de 5/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,11/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 57, jud. Cluj	CF 7827 Cad. 2071-C1-U57	Cabinet medical stomatologic „Dr. Racolța Gabriela” Cota 1/3 Cabinet de tehnică dentară Codrea Ferenciu Ioana Cota 1/3 Mihalcz Alexandru Cota 1/3	Apartament nr. 57 la etajul 2 compus din hol, spălător, cabină WC, Su 5,10 mp, cu pic din policlinică în cota de 0,28/100 parte, cu cota de 4/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,11/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, ap. 58, jud. Cluj	CF 7828 Cad. 2071-C1-U58	Municipiul Câmpia Turzii	Apartament nr. 58 la etajul 2 compus din 2 cabinete, 12 laboratoare, fișier, depozit, coridor, hol acces pacienți și 2 grupuri sanitare, Su 305,82 mp, cu pic din policlinică în cota de 17/100 parte,

			cu cota de 250/1473 parte teren atribuit în proprietate și cota de 6/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.59, jud.Cluj	CF 50905-C1-U23 CAD: 2071-C1-U59 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina de familie „Rosian Cristina Maria”	Apartament nr. 59 la etajul 2 compus din 2 cabine cu suprafata utila de 30,46 mp, cu cota partilor comune indivize aferente din policlinica de 1,69/100 parte, cu cota de 25/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,60/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.60, jud.Cluj	CF 50905-C1-U26 CAD: 2071-C1-U60 Campia Turzii	Cabinet medical de medicina de familie „Saveanu Iuliana Maria”	Apartament nr. 60 la etajul 2 compus din 2 cabinete cu suprafata utila de 29,29 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 1,63/100 parte, cu cota de 24/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,57/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital
Campia Turzii, str.Avram Iancu, nr.33, ap.61, jud.Cluj	CF 50905-C1-U9 CAD: 2071-C1-U61 Campia Turzii	Cabinet stomatologic „Dr. Costea Doina Denta S.R.L.” Cota 1/5 Cabinet medical de medicina dentara „Dr. Alajmi Krisztina” Cota 1/5 Cabinet medical de medicina dentara „Surgent Oana Simoneta” Cota 1/5 SC Radu Dent SRL Cota 1/5 Cabinet medical de medicina dentara „Dr. Crețeanu Horea” Cota 1/5	Apartament nr. 61 la etajul 2 compus din vestiar cu suprafata utila de 14,93 mp, cu parti comune indivize din policlinica in cota de 0,83/100 parte, cu cota de 12/1473 parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,29/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital

### **Calitatea de membru al asociației de proprietari**

În momentul dobândirii unui apartament sau a unui spațiu, fiecare proprietar poate deveni membru al asociației de proprietari. Fiecare proprietar va rămâne membru al asociației de proprietari până la pierderea calității de proprietar în cadrul condominiului.

### **Folosirea proprietății comune**

Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din prezenta asociație de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din clădire, în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar niciun proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere și prin statutul asociației de proprietari.

Proprietatea comună, definită în Capitolul III, se află în grija tuturor proprietarilor, care participă, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate, la întreținerea și repararea ei.

Orice instalație suplimentară față de cele existente la momentul constituirii asociației de proprietari pe proprietatea comună, în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, elemente de calorifer, mașini și echipamente, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice și altele asemenea), pe pereții exteriori ai clădirii, precum și pe pereții interiori ai spațiilor comune sau străpungerea acoperișului se poate realiza numai cu acordul asociației de proprietari și după obținerea aprobărilor legale.

Orice tip de publicitate în/pe proprietatea comună se poate face numai cu acordul adunării generale a asociației de proprietari.

### **Situația chiriașilor**

Proprietarul unui apartament sau a unui spațiu are dreptul de a-l închiria, cu condiția ca respectivul chiriaș să accepte folosirea acestuia în condițiile prevăzute în prezentul acord de asociere, în statutul asociației, sau orice reguli ori regulamente ale asociației de proprietari.

Chiriașii din proprietățile imobiliare individuale, aferente condominiului, nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociației de proprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociația de proprietari, în măsura în care acestea se aplică tuturor ocupanților clădirii.

### **Folosirea proprietății individuale**

Proprietarul unui apartament sau spațiu îl poate folosi conform destinației: pentru sine sau pentru chiriași.

Proprietarul unui apartament sau spațiu este obligat să-l mențină în bună stare și este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestei obligații.

Proprietarul unui apartament sau spațiu poate face lucrări de construcții sau renovări ale acestuia fără a afecta structura de rezistență a imobilului, doar dacă aceste

lucrări sunt realizate în conformitate cu prevederile stabilite de lege și pe riscul și cheltuiala sa.

### **Accesul în proprietatea individuală**

Reprezentanții asociației de proprietari au dreptul să intre într-un apartament sau spațiu, în baza unui preaviz de 5 zile al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari.

În cazul în care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac al unor asemenea poziții, asociația de proprietari rezervându-și dreptul de a calcula și de a le pretinde acestora daune morale și materiale provocate de acest refuz.

### **Administrarea**

Asociația de proprietari va răspunde de administrarea și de funcționarea condominiului și de întreținerea, repararea, renovarea și îmbunătățirea proprietății comune, iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți proporționale de proprietate.

Niciun proprietar de apartament sau spațiu nu va fi exceptat de obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării spațiului ori în alte situații.

Administrarea condominiului se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, ale prezentului acord de asociere și ale statutului asociației de proprietari, precum și cu regulile și regulamentele care se vor adopta prin hotărâre de către adunarea generală a asociației de proprietari.

### **Sanctiuni**

A. Fiecare proprietar, chiriaș sau ocupant al apartamentului sau spațiului se va conforma regulilor prezentului acord de asociere, regulilor și regulamentelor asociației de proprietari, precum și hotărârilor și rezoluțiilor adoptate legal de către asociația de proprietari.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărâri și rezoluții va constitui temeiul acțiunii în justiție a asociației de proprietari împotriva celor în cauză, pentru recuperarea daunelor sau în vederea obligării la conformare. În cazul în care un chiriaș sau alt ocupant apartamentului sau spațiului nu respectă reglementările menționate, asociația de proprietari îl poate chema în judecată pe chiriașul/ocupantul sau pe proprietarul respectivului apartament sau spațiu sau pe ambii, după cum se va hotărî în cadrul asociației de proprietari.

B. Dacă o hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorități a

proprietarilor, orice proprietar poate intenta acțiune în justiție împotriva asociației de proprietari, pentru invalidarea hotărârii sau a prevederii respective, în termen de 45 de zile de la comunicarea acesteia.

Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Președintele comitetului executiv va reprezenta asociația de proprietari în procesele intentate împotriva proprietarilor sau de către proprietari.

**Președintele asociației și al comitetului executiv:**

**Comitetul executiv: MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**Prezentul acord a fost înscușit de către ceilalți proprietari ai apartamentelor și spațiilor cu altă destinație prin semnarea tabelului anexat.**



**STATUTUL „ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI POLICLINICA  
CÂMPIA TURZII, STR.AVRAM IANCU, NR.33, CORP 1" JUDEȚUL CLUJ**

**CAPITOLUL I - DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL SI DURATA DE  
FUNȚIONARE A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

**ART. 1 - Denumirea asociației de proprietari**

Denumirea asociației de proprietari este "Asociația de Proprietari Policlinica Câmpia Turzii, Str.Avram Iancu, nr.33, corp 1".

**ART. 2 - Forma juridică a asociației de proprietari**

Asociația de proprietari este formă de asociere autonomă și nonprofit, persoană juridică română de drept privat, constituită în baza prevederilor Legii nr.230/2007.

Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se afla clădirea.

Asociația de proprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul statut. Asociația de proprietari are ștampilă proprie.

După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea judecătorului-delegat sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele care emană de la asociațiile de proprietari vor cuprinde atributele de identificare.

**ART. 3 - Sediul asociației de proprietari**

Sediul asociației de proprietari este în România, municipiul Câmpia Turzii, str.Laminoriștilor, nr. 2, jud.Cluj. Locul primirii corespondenței este în Campia Turzii, str.Laminoriștilor, nr. 2, jud.Cluj

**ART. 4 - Durata de funcționare a asociației de proprietari**

Asociația de proprietari se înființează pe o perioadă nelimitată.

**CAPITOLUL II - SCOPUL ȘI OBIECTUL DE ACTIVITATE AL  
ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

**ART.5 - Scopul asociației de proprietari**

Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii. În acest sens, asociația de proprietari se înființează în scopul întreținerii, funcționării, dezvoltării și exploatarei proprietății deținute în comun, precum și în scopul organizării, reprezentării și susținerii intereselor comune ale membrilor asociației legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună -indivizibil legată de proprietățile individuale deținute de membrii asociației cadrul condominiului.

Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

## **ART. 6 - Obiectul de activitate al asociației de proprietari**

Asociația de proprietari are ca obiect de activitate asigurarea condițiilor de funcționare normală a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, denumite în continuare spații, aflate în proprietate exclusivă, cât și a spațiilor construcțiilor și instalațiilor, aflate în proprietate comună indivizibilă, aferentă condominiului.

În scopul realizării obiectului său de activitate, asociația de proprietari are următoarele atribuții principale:

- a) încheie contracte cu furnizorii de produse și de servicii și își asumă obligații în nume propriu și în numele proprietarilor;
- b) angajează și după caz, suspendă din funcție administratorul proprietății comune indivize și personalul necesar bunei gospodării a acestei proprietăți;
- c) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea proprietății comune;
- d) adoptă și amendează bugetul de venituri și cheltuieli, precum și fondul de rulment; asigură calcularea și încasarea cotelor obișnuite și speciale pentru cheltuieli comune de la proprietari; impune penalizări pentru întârzierea la plata cotelor de întreținere; adoptă sau amendează decizii, reguli sau regulamente; inițiază și apără în procese, în nume propriu și/sau al asociațiilor, interesele comune legate de clădire;
- g) exercită și alte atribuții care i-au fost conferite prin acte normative, acordul de asociere sau prin votul asociațiilor.

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. Personalul necesar bunei gospodării a proprietății comune din clădire poate fi angajat prin contract individual de muncă sau prin convenție civilă de prestări de servicii, conform celor ce se stabilesc prin negociere.

## **CAPITOLUL III - MIJLOACELE MATERIALE SI BĂNEȘTI DE CARE POATE DISPUNE ASOCIATIA**

### **ART. 7 - Patrimoniul asociației de proprietari**

Patrimoniul asociației de proprietari este format din mijloacele bănești și materiale de care aceasta poate dispune.

Patrimoniul asociației de proprietari poate proveni și din donații și sponsorizări.

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

Patrimoniul asociației de proprietari nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale asociațiilor.

### **ART. 8 - Mijloacele bănești ale asociației de proprietari**

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. Asociația de proprietari are unul sau mai multe conturi la unitatea bancară stabilită de Comitetul executiv al acesteia.

În scopul asigurării fondurilor necesare pentru plăți curente, asociația de proprietari stabilește cuantumul și cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment.

Fondul de rulment se constituie prin plata anticipată a cotei ce revine fiecărui proprietar,

potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari. Pentru încasarea fondului de rulment, casierul asociației de proprietari eliberează chitanță personalizată separată. Fondul de rulment se calculează pentru fiecare proprietar în funcție de cota-parte de proprietate indiviză din proprietatea comună.

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

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

Fondul de rulment încasat se poate restitui în situațiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosinței locuinței nu se stipulează altfel, precum și în situațiile în care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.

Asociația de proprietari va constitui un fond pentru repararea părților de construcții/instalații aflate în proprietate comună, fond cu perioadă de folosire limitată, care va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.

Mijloace bănești pot fi majorate sau reduse în urma deciziei adunării generale a asociației de proprietari, cu respectarea prevederilor legale. Majorarea acestor fonduri se poate face numai prin vărsarea de lichidități.

#### **ART. 9 - Mijloacele materiale ale asociației de proprietari**

Mijloacele materiale de care poate dispune asociația de proprietari sunt formate din scule, dispozitive, utilaje, mijloace fixe, unelte, materiale pentru curățenie și iluminat, consumabile necesare desfășurării activităților în cadrul asociației de proprietari și altele asemenea necesare în administrarea proprietății comune.

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

### **CAPITOLUL IV - STRUCTURA VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

#### **ART. 10 - Veniturile asociației de proprietari**

Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.

#### **ART. 11 - Anul fiscal și proiectul de buget**

Anul fiscal al asociației de proprietari este anul calendaristic.

Înainte de începutul următorului an fiscal și pentru fiecare an fiscal ce urmează, comitetul executiv va pregăti și va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri și cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării și funcționării acesteia.

Proprietarii membri ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual, necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune. Comitetul executiv va pregăti și va prezenta adunării generale suma anuală necesară pentru constituirea sau completarea acestui fond, care se alimentează în avans, în transe lunare egale, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari. Plățile pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune se vor face din fondul de reparații. Proprietarii membri ai asociației de proprietari pot aproba și alte fonduri cu caracter special.

Asociația de proprietari poate deschide unul sau mai multe conturi la oricare unitate bancară, în condițiile legii.

#### **ART. 12 - Plata contribuției lunare**

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

#### **ART. 13 - Cheltuielile asociației de proprietari:**

Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe consumuri individuale;
- b) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- c) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;
- d) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- e) cheltuieli de alta natură.

#### **ART. 14 - Stabilirea și repartizarea sumei pentru proprietatea comună**

Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Cheltuielile efectuate de asociația de proprietari pentru plata unor servicii de utilități publice sau de alta natură, legate de proprietățile individuale din condominiu și care nu se facturează individual pe fiecare dintre acestea, se repartizează după același criteriu care a stat la baza emiterii facturii, în conformitate cu prevederile contractului încheiat cu furnizorul respectivului serviciu.

## **CAPITOLUL V - MEMBRII ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI,** **DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ACESTORA**

### **ART. 15-Membrii asociației de proprietari**

Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii, persoane fizice sau juridice, deținători ai uneia sau mai multor apartamente ori spații cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, care au semnat acordul de asociere și tabelul nominal anexat acordului în condițiile legii.

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile art.7 din Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități.

În cazul decesului unuia dintre asociați, activitatea asociației de proprietari va putea continua cu succesorii testamentari sau legali, după caz, aceștia devenind automat membrii ai asociației de proprietari fără alte formalități.

### **ART. 16 - Drepturi ale proprietarilor condominiului**

Fiecare proprietar, indiferent dacă face parte sau nu din asociația de proprietari, are dreptul de a folosi proprietatea comună din condominiu în condițiile stabilite de lege, de regulamente ale autorităților în drept, dar niciun proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul statut.

Fiecare proprietar poate folosi, poate ipoteca sau poate înstrăina, în deplină libertate, proprietatea imobiliară pe care o deține în cadrul condominiului.

### **ART. 17 - Drepturile membrilor asociației de proprietari**

Proprietarii membri ai asociației de proprietari au următoarele drepturi :

- a) dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, cu condiția să aibă capacitate deplină de exercițiu; minorii și persoanele puse sub interdicție nu pot fi aleși în organele de conducere sau de control ale asociației de proprietari;
- b) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- c) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;
- d) să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;
- e) să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari;
- f) dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natura să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia;
- g) să pună întrebări și să solicite explicații comitetului executiv, referitoare la

- activitatea asociației de proprietari;
- h) să beneficieze, când este cazul, de toate facilitățile rezultate în urma activităților desfășurate de asociația de proprietari, în funcție de cota-parte de proprietate și de gradul de implicare;
  - i) să participe la activitățile lucrative ale asociației, benevol, în funcție de capacitățile profesionale;
  - j) să beneficieze de garanții morale și materiale, stabilite de adunarea generală a asociației de proprietari, pentru inițiative personale, finalizate în folosul asociației de proprietari;
  - k) să prezinte spre rezolvare probleme specifice asociației de proprietari sau probleme deosebite, care nu au putut fi soluționate pe cale obișnuită, și să participe activ la acțiunea de soluționare.

#### **ART. 18 - Obligațiile membrilor asociației de proprietari**

Proprietarii membri ai asociației de proprietari au următoarele obligații :

- a) să mențină în bune condiții proprietatea imobiliară (proprietatea individuală și cota-parte de proprietate comună indiviză aferentă acesteia), pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;
- b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor prezentului statut;
- c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari, pentru a se putea acoperi toate cheltuielile comune ale clădirii;
- d) să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare. Lucrările de reparații, intervenții etc., se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;
- e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;
- f) la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;
- g) la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;
- h) să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul condominiului sau al unui apartament din condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va

hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

- i) nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv;
- j) să respecte statutul asociației de proprietari;
- k) să se supună hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari;
- l) să participe la adunările generale ale asociației de proprietari;
- m) să respecte orice angajament făcut față de asociația de proprietari;
- n) să nu aducă prejudicii materiale asociației de proprietari;
- o) să participe, atunci când este solicitat, la acțiuni deosebite, de maximă urgență, corespunzătoare scopurilor asociației de proprietari;
- p) să se conformeze obligațiilor proprietarilor din condominiu.

#### **ART. 19 - Obligațiile proprietarilor din condominiu**

Proprietarii din condominiu, indiferent dacă fac parte sau nu din asociația de proprietari, sunt obligați:

- a) să plătească în avans cota ce le revine din bugetul de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;
- b) să semnaleze în timp util orice problemă care apare la instalațiile de folosință comună;
- c) să respecte regulamentul intern al asociației de proprietari cu privire la normele de conviețuire socială în cadrul condominiului, să anunțe comitetul executiv al asociației de proprietari despre intenția de a schimba destinația proprietății individuale, cerând acordul în scris, și să prezinte, în copie, toate documentele necesare desfășurării activităților propuse (contracte, avize și altele asemenea), în termen de 30 de zile lucrătoare de la obținerea acordului;
- d) să nu schimbe aspectul proprietății comune fără acceptul scris al comitetului executiv al asociației de proprietari;
- e) dacă proprietarul unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință sau orice altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau altei proprietăți individuale, trebuie să realizeze reparațiile necesare ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații;
- f) 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;
- g) 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;
- h) dacă unul dintre proprietari împiedică, cu bună știință și sub orice formă, folosirea normală a condominiului, creând prejudicii celorlalți proprietari, după caz, măsurile pentru folosirea normală a condominiului se vor hotărî pe cale judecătorească, la solicitarea asociației de proprietari.

#### **ART. 20 - Restricții ale folosirii proprietății individuale și a proprietății comune**

Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor construcției, fără a pune în pericol integritatea structurală a

clădirii sau a altor proprietăți individuale.

Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul asociației de proprietari.

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 înștiințarea asociației. 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 majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.

#### **ART. 21 - Împiedicarea folosirii proprietății comune**

În cazurile în care unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

#### **ART. 22 - Coproprietatea aceluiași spațiu**

În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

#### **ART. 23 - Obligații la înstrăinarea proprietății individuale**

Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

#### **ART. 24 - Reguli generale**

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

Spațiile din proprietatea comună pot fi utilizate de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune, potrivit art. 39 din Legea nr. 230/2007.



## **CAPITOLUL VI - STRUCTURA ORGANIZATORICĂ A ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

### **ART. 25 - Adunare generală de constituire a asociației de proprietari**

La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe baza de contract sau convenție de prestări de servicii.

Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și îndeostulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care va obține cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte cărui îi poate delega atribuțiile sale.

### **ART. 26 - Garanția**

Deponentul garanției menționate mai sus nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate la articolul precedent.

În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietarii înșiși minusuri în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la articolul anterior, cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

### **ART. 27 - Adunările generale ordinare și extraordinare**

După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari. Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7

zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

#### **ART. 28 - Cvorumul adunării generale**

Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din voturile celor prezenți, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

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

#### **ART. 29 - Votul în adunarea generală**

Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

- a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;
- c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;
- c) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;
- d) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe baza de tabel nominal.

Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică în scris, tuturor proprietarilor.

#### **ART. 30 - Calea de atac a hotărârilor adunării generale**

Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natura să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la comunicarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

#### **ART. 31 - Atribuțiile adunării generale**

Adunarea generală a asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul

- sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;
- b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;
- c) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;
- d) mandatează comitetul executiv, reprezentat de președintele asociației de proprietari, pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator al imobilului sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a clădirii;
- e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

### **ART. 32 - Comitetul executiv**

Comitetul executiv, format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii, cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.

### **ART. 33 - Atribuțiile comitetului executiv**

Comitetul executiv al asociației de proprietari are următoarele atribuții:

- a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;
- b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;
- c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;
- d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;
- e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități, conform cu responsabilitățile ce le revin, și urmărește realizarea lor;
- f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și a plăților lunare;
- g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;
- h) își asumă obligații, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;
- i) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;
- j) stabilește sistemul propriu de penalizări al asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;
- k) avizează documentele asociației de proprietari;
- l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

- m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;
- n) gestionează situațiile excepționale și de criză;
- o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;
- p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;
- q) stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;
- r) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;
- s) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.

Ședințele comitetului executiv se desfășoară lunar și sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.

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

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

Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/instalații, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare. Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din prezentele norme metodologice pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

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

Membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat,

potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

#### **ART. 34 - Președintele**

Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.

Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare.

Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.

În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.

Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (I) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

#### **ART. 35 - Cenzorul sau comisia de cenzori**

Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari.

Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii.

Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund, personal sau solidar în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

#### **ART. 36 - Atribuțiile cenzorului sau comisiei de cenzori**

Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

### **CAPITOLUL VII - MODUL DE FUNCTIONARE SI MANAGEMENTUL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI**

#### **ART. 37 - Managementul asociației de proprietari**

Prin managementul asociației de proprietari, managementul condominiului sau administrarea condominiului se înțelege managementul de proprietate (administrarea propriu-zisă a condominiului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice sau a punctelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației de proprietari) și managementul financiar (contabilitate și casierie). Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari

#### **ART. 38 - Activitatea financiar-contabilă**

Asociația de proprietari are obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

Asociația de proprietari organizează și conduce contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

Asociația de proprietari, dacă se optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă va depune la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul administrației publice locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei și finanțelor, până la data de 1 martie pentru situația existentă la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația existentă la 30 iunie. Asociația de proprietari, dacă optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă va depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

#### **ART. 39 - Administrarea**

Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

Asociația de proprietari poate angaja o persoană fizică atestată pentru funcția de administrator sau poate încheia un contract de administrare cu o persoană juridică specializată și autorizată pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare

administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune, care are ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract. Administratorului i se aplică în mod corespunzător prevederile privind depunerea unei garanții.

Pentru a fi autorizată de către autoritatea administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoana juridică specializată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;
- b) să aibă angajate persoane atestate în condițiile prezentelor norme metodologice;
- c) să dovedească că are bonitate financiară.

Administratorul trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

- a) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv;
- b) îndeplinirea condițiilor profesionale conform legislației în vigoare;
- c) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;
- d) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- e) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
- f) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;
- g) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

Contabilul răspunde de organizarea și conducerea contabilității, în condițiile legii. În situația în care asociația de proprietari optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorul poate cumula și funcția de contabil.

Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. Pentru încasările în numerar, asociația de proprietari are obligația să emită chitanțe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanța în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa și codul de înregistrare fiscală ale asociației de proprietari pentru care se emite chitanța.

Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care

satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007, în caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele solicitate, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

De asemenea, comitetul executiv decide și asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

#### **ART. 40 - Asigurarea de răspundere civilă profesională**

Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorul, persoană fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, poate încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfaptuite cu bună-știință.

Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

#### **ART. 41 - Îmbunătățirea confortului termic**

Asociația de proprietari are obligația să ia măsuri cu privire la îmbunătățirea confortului termic al clădirii.

#### **ART. 42 - Modificările constructive**

Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii.

#### **ART. 43 - Schimbarea destinației**

Schimbarea destinației apartamentelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în condominiu, este interzisă.

#### **ART. 44 - Lucrări majore**

Pentru lucrări majore cu privire la exploatarea, întreținerea, repararea, consolidarea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, asociația de proprietari poate angaja, în numele proprietarilor și cu semnătura lor individuală, credite bancare sau orice alte forme de creditare, conform prevederilor legale.



#### **ART. 45 - Asigurarea proprietății comune**

Pentru riscurile cu privire la proprietatea comună, asociația de proprietari, în numele proprietarilor asociați, poate încheia polițe de asigurare.

### **CAPITOLUL VIII - REPARTIZAREA CHELTUIELILOR ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

#### **SECȚIUNEA 1**

#### **Repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor**

#### **ART. 46 - Obligația de plată a contribuției lunare**

Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari, atunci când este cazul.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului. Lista de plată se semnează de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și se aprobă de președinte prin semnătură și aplicarea stampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

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

#### **ART. 47 - Consumul de gaze naturale**

Pentru repartizarea valorii consumului de apă caldă menajeră pe apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuință, proprietarii pot monta instalații și dispozitive de măsură individuale, astfel încât acestea să înregistreze consumul de apă caldă menajeră.

#### **SECȚIUNEA a 2-a**

#### **Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale**

#### **ART. 48 - Conținut și repartizare**

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare, apă caldă menajeră, energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde, gaze naturale, încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

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

#### **ART. 49 - Repartitoarele de costuri**

Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al

asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.

Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului, încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv, în toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește niciun proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune.

#### **ART. 50 - Cheltuielile pe consumuri individuale**

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice și metodologiei elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice. În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de apartament reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota indiviză.

#### **ART. 51 - Evidențierea separată**

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

În borderoul prevăzut la aliniatul 1 se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare apartament spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică.

### **SECȚIUNEA a 3-a**

#### **Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate**

#### **ART. 52 - Cheltuielile în funcție de suprafața utilă**

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună.

#### **ART. 53 - Cheltuielile pe cota-parte indiviză**

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul, conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică, casa scării, podul, terasa - partea de instalație de pe proprietatea comună, centrala termică proprie, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul și altele asemenea, conform

prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, cheltuieli pentru curățenie etc; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

#### **ART. 54 - Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză**

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.

#### **ART. 55 - Suprafața utilă și cota-parte indiviză**

Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietat. În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădire care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.

#### **ART. 56 - Lipsa aparatelor de măsurare individuale**

Cheltuielile aferente consumului, în cazul în care nu există aparate de măsurare a acestuia pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, inclusiv pentru proprietatea comună aferentă acestora, se repartizează tuturor proprietarilor din cadrul asociației de proprietari proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, așa cum este înscrisă în acordul de asociere.

### **SECȚIUNEA a 4-a**

#### **Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici**

#### **ART. 57 - Cheltuielile pe consumatori tehnici**

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

#### **ART. 58 - Repartizarea cheltuielilor**

Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

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

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

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

### **CAPITOLUL XI - RELATIILE CONTRACTUALE ALE ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

#### **ART. 59 - Serviciile de intermediere ale asociației de proprietari**

Asociația de proprietari 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. Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plata lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

### **CAPITOLUL XII - PENALIZĂRI**

#### **ART. 60 - Sistemul propriu de penalizări**

Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 20 de zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă. În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier delegat.

Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice suma

cu titlu de restanta, afișată pe lista de plată, în condițiile stabilite și aprobate de comitetul executiv al asociației de proprietari. Penalizările nu vor fi mai mari de 0.2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plata, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat.

Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 20 de zile calendaristice.

Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere vor face obiectul fondului de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza numai pentru plata penalizărilor impuse asociației de proprietari de către terți și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune sau alte cheltuieli de natura administrativă.

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

- a) restanțierii la cotele de întreținere, proporțional cu quantumul restanțelor;
- b) persoana împuternicită să achite facturile, dacă a întârziat plata facturilor la termen.

#### **ART. 61 - Acțiunea în justiție**

Asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit.

Acțiunea asociației de proprietari este scutită de taxa de timbru.

Sentința data în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Codul de procedura civilă.

### **CAPITOLUL XIII - ACCESUL ÎN CAZURI DE URGENTĂ**

#### **ART. 62 - Cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiu cu altă destinație a unui delegat al asociației**

Necesitatea de a intra în apartament sau în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este urgentă în cazuri de calamitate, cum ar fi: incendiu, inundație, emanații de gaz, scurgeri de substanțe chimice nocive, precum și în altele asemenea situații.

În toate aceste cazuri nu este nevoie de preaviz acordat proprietarului apartamentului sau spațiului dată fiind natura urgentă a intervenției, delegatul asociației de proprietari putând intra în apartament sau spațiu indiferent dacă proprietarul este sau nu este prezent, cu respectarea prevederilor legale referitoare la cazurile de necesitate sau de forță majoră.

În cazul în care proprietarii care nu au semnat acordul de asociere se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac al unor asemenea poziții, asociația de proprietari rezervându-și dreptul de a calcula și de a le pretinde acestora daune morale și materiale provocate de acest refuz.

### **CAPITOLUL XIV-SPATIUL DE ADMINISTRARE**

#### **ART. 63 - Asigurarea spațiului de administrare**

Activitatea de administrare se va desfășura într-un spațiu din incinta imobilului situat în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 2, jud. Cluj, în care vor fi păstrate în siguranță documentele asociației, spațiul respectiv urmând a fi dotat cu toate materialele necesare în vederea desfășurării în condiții optime a acestei activități.

## **CAPITOLUL XV - LITIGII**

### **ART. 64 - Litigii cu terțe persoane**

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

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

### **ART. 65 - Litigii cu proprietarii**

Pentru recuperarea banilor datorăți și a dobânzii aferente, asociația de proprietari îi va putea chema în justiție pe proprietarii care nu își achită cotele de întreținere datorate mai mult de 90 de zile.

Executarea acestor hotărâri judecătorești se va face conform Codului de procedură civilă.

## **CAPITOLUL XVI - DIZOLVAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

### **ART. 66 - Dizolvarea obligatorie**

Asociația de proprietari se va dizolva în situația în care numărul proprietarilor condominiului scade sub 5 sau cu acordul tuturor proprietarilor ori al reprezentanților acestora, în condiții de maximă urgență, când situația sau când starea condominiului o impune.

### **ART. 67 - Dizolvarea facultativă**

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

- a) când scopul pentru care a fost legal înființată nu se îndeplinește;
- b) prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu votul a cel puțin două treimi din numărul membrilor asociați.

### **ART. 68 - Patrimoniul asociației**

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

### **ART. 69 - Publicitatea**

Dizolvarea asociației de proprietari va fi anunțată la judecătoria sau administrația financiară unde aceasta a fost înregistrată.

## **CAPITOLUL XVII - PRIVILEGIUL IMOBILIAR**

### **ART. 70 - Privilegiul imobiliar al asociației de proprietari**

Asociația de proprietari are potrivit legii, un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și a altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

#### **ART. 71 - Înscrierea în cartea funciară**

Privilegiul imobiliar se înscrie în partea a III-a a Cărții funciare, conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în titlul II din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

#### **ART. 72 - Cererea de înscriere**

Privilegiul imobiliar se înscrie la cererea președintelui asociației de proprietari.

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

În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face mențiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară. în conformitate cu art. 58 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată.

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

Cererea și extrasele de pe listele de plată vor purta ștampila asociației de proprietari și, după caz, semnătura administratorului, a unui membru al comisiei de cenzori, respectiv a președintelui asociației, cu precizarea numelui și prenumelui acestora.

#### **ART. 73 - Opozabilitatea față de terți**

Privilegiul imobiliar prevăzut la art. 70 este opozabil celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

#### **ART. 74 - Radierea privilegiului**

Privilegiul imobiliar se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

#### **ART. 75 - Executarea silită a privilegiului**

Executarea silită a privilegiului imobiliar prevăzut la art. 70 se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești.

### **CAPITOLUL XVIII - RAPORTUL DINTRE ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ ȘI ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI**

#### **ART. 76 - Raportul dintre administrația publică locală și asociația de proprietari**

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii va organiza exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar asupra activității asociației de proprietari, la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

În acest scop asociația de proprietari este obligată să pună la dispoziție autorității publice locale, actele asociației și toate informațiile considerate utile de aceasta.

În situația în care se constată fraude sau lipsuri în gestiune, vor fi sesizate organele de cercetare, iar comitetul executiv al asociației de proprietari va fi îndrumat să folosească căile legale pentru recuperarea prejudiciului și pentru a acționa în justiție împotriva

celui care se face vinovat.

## **CAPITOLUL XIX - DISPOZIȚII FINALE**

### **ART. 77 - Modificări ulterioare ale acordului de asociere sau ale statutului asociației**

Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

### **ART. 78 - Respectarea normelor din alte domenii**

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.

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

## **PRESEDINTELE ASOCIAȚIEI ȘI AL COMITETULUI EXECUTIV:**

**Membrii Comitetul executiv:**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**MEMBRU**

**Prezentul statut a fost înșușit de către ceilalți proprietari ai apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, prin semnarea tabelului anexat.**