

# OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR ÎNTR-O ASOCIAȚIE DE PROPRIETARI

## 1. Proprietarii din condominiu, membri ai Asociației de Proprietari au următoarele **obligații**:

- a) **Să respecte** Statutul asociației;
- b) **Să se supună** hotărârilor Adunării Generale a asociației;
- c) **Să participe** la Adunările Generale ale asociației;
- d) **Să nu denigreze** activitatea asociației în interiorul și exteriorul acesteia;
- e) **Să respecte** orice angajament făcut față de asociație;
- f) **Să participe**, atunci când este solicitat, **la acțiuni deosebite, de maximă urgență**, corespunzătoare scopurilor asociației;
- g) În condiții de neparticipare la luarea deciziilor și la desfășurarea activităților în cadrul asociației, membrii respectivi **nu trebuie să aducă prejudicii morale** (jigniri, bârfă, înjurături, minciuni, interpretări necuviincioase) celorlalți membri sau celor care desfășoară activități pentru asociație.

## 2. Toți proprietarii și, după caz, chiriașii din condominiu au următoarele **obligații**:

- a) **Să respecte** hotărârile Adunării Generale ale Asociației de Proprietari; **să contribuie** la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației și **să achite**, în termenul stabilit, cota de contribuție la cheltuielile lunare ale asociației, **comunicând** în timp util comitetului executiv sau administrației orice modificări care influențează mărimea acesteia (numărul de persoane etc.);
- b) **Să contribuie** la constituirea în avans a bugetului pentru cheltuielile pe cota-parte indiviză (fond de reparații etc.) prin achitarea cotei-părți corespunzătoare, prevăzută în listele lunare de plată, conform celor stabilite de Adunarea Generală a proprietarilor;
- c) Proprietarii sau chiriașii au obligația **să anunțe** administrația dacă găzduiesc persoane străine mai mult de 15 zile calendaristice într-o singură lună sau frecvent (constant, repetat), în vederea introducerii lor la plata cheltuielilor pe persoana ale asociației pentru luna respectivă;

### ATENȚIE !

**Cel mult o dată pe an se acceptă vizita** unor persoane la proprietarii sau chiriașii din bloc pentru maximum 15 zile fără a se percepe cheltuieli privind consumurile (cheltuieli pe persoană, cap II.10)

Pentru cazul **vizitelor repetate, constatate de către conducerea asociației sau de către vecini în cel puțin 2 luni**, **Adunarea generală** a proprietarilor, **la constituire sau ulterior**, stabilește modalitatea de introducere a persoanelor străine la plata cheltuielilor asociației, chiar dacă proprietarul sau chiriașul nu anunță administrația cu privire la aceste vizite.

- d) **Să sesizeze** orice problemă de natură administrativă (persoane care locuiesc clandestin, daune produse de unii membri ai asociației sau de alte persoane etc.);
- e) **Să mențină** în bune condiții elementele proprietății comune; **să nu determine** cheltuieli nejustificate din contul asociației;
- f) **Să semnaleze** orice problemă care apare la instalațiile aflate în proprietate comună în cel mai scurt timp; dacă este cazul, **să permită accesul în apartament a administratorului pentru citirea**, lunară, a indexul contoarelor proprii;

- g) Pentru luarea în evidență, **să înscrie** în Cartea de Imobil a condominiului (blocului) persoanele care locuiesc în apartamentul proprietate personală o perioadă mai mare decât limita legală (10 zile);
- h) **Să anunțe** orice **modificare** a titularului actului de proprietate, **să anunțe radierea** din Cartea de Imobil a persoanelor care pleacă din imobil după o ședere pe o perioada limitată în cadrul proprietății deținute sau care părăsesc adresa de domiciliu o perioadă de timp mai mare; la vânzarea proprietății sale **să anunțe** retragerea din Asociația de Proprietari, noul proprietar putând semna acordul de asociere, în forma sa, la data respectivă;
- i) **Să respecte regulile de comportament și de conviețuire** stabilite de Codul civil/Dreptul comun sau prin Regulamentul de Ordine Interioară al asociației (ROI); să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al asociației (ROF);
- j) Proprietarii au obligația **să anunțe** Comitetul Executiv despre **intenția de a schimba destinația proprietății** individuale cerând asociației, în scris, *acordul de principiu* și în mod obligatoriu *acordul proprietarilor* cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, precum și, dacă este cazul, obligația de a întocmi și prezenta, în copie, toate documentele necesare desfășurării unei alte activități (contracte, avize etc.) în termen de 30 zile lucrătoare de la obținerea acordului;
- k) Dacă este cazul, **pentru spațiile comune folosite în scop personal**, se încheie un *Contract sau Convenție de închiriere* între Asociația de Proprietari și proprietarul care îl folosește. Nu se permite **nicio modificare** în construcția spațiului respectiv, iar proprietarul trebuie să păstreze curățenia. În cazul în care nu se vor respecta clauzele din Convenție, **Comitetul Executiv al asociației trebuie să retragă dreptul de folosință a spațiului respectiv și să-l distribuie** altei familii, pentru amenajare și utilizare;
- l) **Să mențină** proprietatea individuală în stare de siguranță și funcționare, pe propria sa cheltuială; **să se îngrijească de asigurarea** proprietății individuale. **Niciun proprietar sau chiriaș nu poate încălca sau prejudicia dreptul de proprietate comună** sau individuală;
- m) **Proprietarul** unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, este obligat **să accepte accesul**, în apartament sau în spațiul propriu, cu un preaviz/înștiințare de 5 zile a unui reprezentant al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de maximă urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari.