

Asociațiile de proprietari. Modificări legislative 2021

Cuprins:

1. Cadrul legal general.....	5
1.1. Introducere	6
1.2. Definiții	7
1.3. Înființarea, înregistrarea, divizarea și reorganizarea. Statutul asociației de proprietari	9
1.3.1. Statutul asociației de proprietari.....	11
1.4. Regulamentul condominiului	12
1.5. Asociațiile de chiriași.....	13
2. Drepturile și obligațiile proprietarilor	14
2.1. Drepturile proprietarilor din condominii	14
2.2. Obligațiile proprietarilor din condominii	15
2.3. Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune	19
3. Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari	23
3.1. Adunarea generală	24
3.1.1. Atribuțiile Adunării generale.....	27
3.2. Comitetul executiv.....	28
3.2.1. Atribuțiile și obligațiile Comitetului executiv	29
3.3. Președintele asociației de proprietari.....	31
3.3.1. Atribuțiile și obligațiile Președintelui asociației de proprietari	31
3.4. Cenzorul/Comisia de cenzori	33
3.4.1. Atribuțiile Cenzorului/Comisiei de cenzori	34

Asociațiile de proprietari. Modificări legislative 2021

3.5. Drepturile legale ale asociației de proprietari.....	34
3.6. Răspunderea personală sau solidară	36
4. Administrarea condominiilor	36
4.1 Atribuțiile și obligațiile administratorului de condominiu.....	37
5. Sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari de către autoritățile administrației publice locale. Dreptul de preempțiune	40
6. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice.....	42
6.1. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii	42
6.2. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale.....	46
7. Contabilitatea asociațiilor de proprietari	48
7.1. Dispoziții generale	48
7.2. Veniturile asociației de proprietari	50
7.3. Cheltuielile asociației de proprietari	53
7.4. Organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către asociațiile de proprietari	56
7.4.1. Norme generale privind documentele financiar-contabile	57
7.4.2. Nomenclatorul privind principalele registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă desfășurată de către asociațiile de proprietari:	59
7.4.3. Registrele asociației de proprietari și Situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv	62
7.4.4. Modelele registrelor și formularelor financiar-contabile. Normele specifice de utilizare a acestora	63
8. Fiscalitatea asociațiilor de proprietari	76
8.1. Înregistrarea fiscală și modificările ulterioare	77
8.2. Obligația înscrierii informațiilor pe documente.....	77
8.3. Conducerea contabilității și evidențele fiscale	78

Asociațiile de proprietari. Modificări legislative 2021

8.4. Îndeplinirea obligațiilor fiscale	79
8.4.1. Asociația are angajați cu contract individual de muncă	79
8.4.2. Asociația încheie contracte potrivit Codului civil	87
8.4.3. Asociația încheie contracte de prestări servicii	88
8.4.4. Asociația obține venituri din activități economice	89
8.5. Obligații fiscale și declarative ale personalului angajat în cadrul asociațiilor de proprietari	91
9. Contravenții și sancțiuni	92
10. Dispoziții tranzitorii și finale	95
11. Informații suplimentare	96
11.1 Depunerea online a documentelor asociațiilor de proprietari	96
11.2 Informații cu privire la operarea în programul SAGA P.S a contabilității asociațiilor de proprietari ...	97
12. Registrul de casă – descărcare (format editabil)	98
Anexa nr.1	98
Cap. I. Dispoziții generale	98
ap. II. Folosința părților comune ale condominiului ⁵	99
Cap. III. Norme de conduită și bună vecinătate dintre proprietari ⁵	101
Cap. IV. Dispoziții finale.....	102
Explicații - Note privind completarea și aplicarea Regulamentului de condominiu	103
Anexa nr. 2	104
Statutului Asociației de proprietari	104
Cap.I. Denumire, sediul, durata de funcționare a asociației de proprietari	104
Cap.II. Scopul asociației de proprietari	105
Cap. III. Structura veniturilor și a cheltuielilor asociației de proprietari	105
Cap. IV. Membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora	108

Asociațiile de proprietari. Modificări legislative 2021

Cap. V. Structura organizatorică și modul de funcționare a asociației de proprietari	111
Cap. VI. Administrarea condominiilor	118
Cap. VII. Repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari	120
Cap. VIII. Dizolvarea asociației de proprietari.....	127
Cap. IX. Soluționarea litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală a președintelui sau a unui membru al comitetului executiv ..	127
Cap. X. Asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.....	130
Cap. XI. Dispoziții finale.....	130
Explicații - Note privind completarea și aplicarea Statutului asociației de proprietari:	132