

STATUTUL din 19 august 1969

tip al Asociației locatarilor

EMITENT • **CONSILIUL DE STAT**

Publicat în **BULETINUL OFICIAL nr. 94 din 27 august 1969**

Data intrării în vigoare 27-08-1969

Abrogat de DECRET nr. 387 din 27 octombrie 1977 la data 16-11-1977

I. Dispoziții generale

Articolul 1

Locatarii principali, persoane fizice și persoane juridice, din clădirea (clădirile) cu un număr de apartamente având părți și instalații comune, situată în localitatea strada nr., în baza articolului 54 din [Legea nr. 10 /1968](#), constituie Asociația locatarilor, care se organizează, funcționează și folosește mijloacele bănești și materiale potrivit prevederilor prezentului statut.

Articolul 2

Asociația locatarilor are ca scop:

- buna gospodărire a părților și instalațiilor comune ale clădirii (clădirilor);
- încasarea la timp a cotelor din contribuția la plata cheltuielilor comune;
- promovarea unei atitudini juste față de avutul obștesc și respectarea normelor de conviețuire socialistă.

Articolul 3

În cazul când locatarii principali sînt și proprietari ai apartamentelor, asociațiile locatarilor se vor ocupa și de problemele ce privesc pe proprietari: efectuarea reparațiilor capitale, asigurarea raporturilor cu autoritățile și altele asemenea.

II. Patrimoniul asociației locatarilor

Articolul 4

Activul patrimonial al asociației se compune din mijloace bănești și mijloace materiale.

Mijloacele bănești sînt alcătuite din fondul de rulment.

Mijloacele materiale se compun din mobilier, unelte, utilaje, agregate și alte asemenea bunuri necesare desfășurării activității asociației.

Articolul 5

Fondul de rulment se formează prin depunerea de către fiecare locatar principal, persoană fizică sau juridică, a unei sume corespunzătoare acoperirii cheltuielilor comune lunare stabilită de adunarea generală a asociației locatarilor.

Acest fond se utilizează pentru plata cheltuielilor de întreținere, reparare și funcționare a părților și instalațiilor comune, buna gospodărire a acestora, precum și pentru plata consumurilor de apă, gaze, energie electrică la părțile de folosință comună, încălzire centrală etc., cheltuieli care se repartizează conform normelor legale, pe locatarii principali.

Articolul 6

Fondul de rulment servește asigurării plății la timp a cheltuielilor comune prevăzute la articolul 5 alineatul 2 și se reîntregește prin plata la termenele stabilite a cotelor de contribuție la cheltuielile comune datorate de către locatarii principali.

Suma reprezentînd cota de contribuție la constituirea fondului de rulment se restituie locatarului principal în momentul în care îi încetează această calitate, după ce în prealabil i-au fost reținute, la zi, sumele datorate.

Articolul 7

Cotele de contribuție la plata cheltuielilor comune prevăzute la articolul 5 alineatul 2 sînt datorate lunar de către fiecare locatar principal - persoană fizică sau persoană juridică - în raport cu cheltuielile efective.

Cota de contribuție la plata cheltuielilor comune datorate de locatarii principali pentru luna anterioară se va achita pînă la finele lunii în care s-a afișat tabelul de repartizare a acestora.

Articolul 8

Fondul de rulment se păstrează la Casa de Economii și Consemnațiuni (C.E.C.).

Adunarea generală a locatarilor stabilește limita maximă a sumelor ce se pot reține în casa proprie pentru efectuarea de cheltuieli curente.

Articolul 9

Mijloacele materiale se dobîndesc prin cumpărarea lor de către asociație sau prin donații făcute de locatarii principali. Sumele de bani necesare pentru cumpărarea mijloacelor materiale se obțin prin contribuția locatarilor

principali în raport cu suprafața locativă deținută de fiecare și se restituie, în măsura în care nu au fost cheltuite, în termenul stabilit de comitetul asociației locatarilor.

III. Membrii asociației locatarilor

Articolul 10

Toți locatarii principali, persoane fizice și persoane juridice, sînt de drept membri ai asociației locatarilor.

Articolul 11

Membrii asociației au următoarele drepturi:

- a)** să aleagă și să fie aleși în organele de conducere ale asociației;
- b)** să participe cu vot deliberativ la luarea hotărîrilor în adunarea generală a asociației;
- c)** să atace la instanțele judecătorești hotărîrile adunării generale care încalcă prevederile legale sau ale prezentului statut;
- d)** să conteste, în termen de 5 zile de la afișarea tabelelor, la comitetul asociației locatarilor, cuantumul stabilit al cotelor de contribuție la cheltuielile comune; contestația nu suspendă plata. În cazul cînd contestația a fost respinsă, locatarul principal, nemulțumit se poate adresa adunării generale a asociației.

Articolul 12

Membrii asociației, pe lîngă obligațiile ce le revin din calitatea de locatar principal, inclusiv proprietarul care locuiește în apartamentul său, mai au următoarele obligații:

- a)** să participe la ședințele adunării generale;
- b)** să contribuie la formarea activului patrimonial al asociației, în condițiile prevăzute la articolele 5 și 7 din prezentul statut, cu respectarea termenelor stabilite;
- c)** să respecte normele de bună conviețuire;
- d)** să participe la acțiunile gospodărești inițiate de asociație;
- e)** să respecte hotărîrile adunării generale.

IV. Organele asociației locatarilor

Articolul 13

Asociația locatarilor are următoarele organe:

- Adunarea generală a locatarilor;
- Comitetul asociației locatarilor;
- Comisia de cenzori.

Articolul 14

Adunarea generală este alcătuită din totalitatea locatarilor principali persoane fizice, și persoane juridice din clădire.

Articolul 15

Adunarea generală a locatarilor are următoarele atribuții:

- a)** alege, dintre membrii asociației, comitetul asociației locatarilor, desemnînd dintre membrii acestuia pe președinte și secretar, precum și un număr potrivit de membri supleanți;
 - b)** alege Comisia de cenzori;
 - c)** revocă, atunci cînd este cazul, mandatul membrilor comitetului asociației și al membrilor comisiei de cenzori;
 - d)** desemnează dintre membrii asociației sau din rîndul altor persoane pe împuternicitul asociației; totodată, decide dacă împuternicitul își exercită atribuțiile gratuit, în schimbul unei indemnizații sau ca angajat, stabilind după caz cuantumul indemnizației sau al salariului.
- Pot fi desemnate ca împuterniciți persoane care îndeplinesc această funcție și la alte asociații de locatari.
- Împuternicitul trebuie să fie o persoană competentă, bun gospodar și să nu fi fost condamnat pentru infracțiuni care, potrivit legii, o fac necorespunzătoare pentru a ocupa funcția de gestionar;
- e)** hotărăște numărul și funcțiile persoanelor ce urmează să fie angajate sau să lucreze în schimbul unei indemnizații (mecanici, fochiști, instalatori, contabili, casieri, îngrijitori etc.), precum și sarcinile acestora, cuantumul salariului sau, după caz, al indemnizației cuvenite;
 - f)** stabilește, în limita fondului de rulment, sumele pînă la care comitetul asociației poate angaja cheltuieli, în numele asociației;
 - g)** hotărăște modul de folosire a mijloacelor bănești privind lucrările de întreținere și reparații ale părților și instalațiilor comune;
 - h)** hotărăște asupra naturii și volumului mijloacelor materiale necesare desfășurării activității asociației;
 - i)** aprobă bugetul anual de venituri și cheltuieli al asociației și bilanțul execuției bugetare;
 - j)** aprobă dările de seamă anuale asupra activității comitetului asociației și rapoartele de verificare ale comisiei de cenzori;
 - k)** dă descărcare de gestiune comitetului și împuternicitului asociației;
 - l)** rezolvă plîngerile locatarilor principali împotriva hotărîrilor comitetului asociației date potrivit articolului 22 litera j;

m) hotărăște în orice alte probleme privind interesele asociației locatarilor.

Articolul 16

Adunarea generală se întrunește în ședință ordinară o dată pe an, în cursul lunii ianuarie, și în ședințe extraordinare, din inițiativa comitetului sau la cererea a cel puțin 1/3 din numărul total al membrilor asociației, ori de câte ori este nevoie.

Convocarea adunării generale se face cu cel puțin 5 zile înainte de data fixată, prin afișare ori, după caz, prin comunicare individuală sub luare de semnătură, și va cuprinde data, ora, locul și ordinea de zi.

Articolul 17

Adunarea generală este valabil constituită prin prezența a cel puțin jumătate plus unu din totalul membrilor asociației. Orice membru al asociației poate fi reprezentat, pe baza unei împuterniciri scrise, de către alt locatar major al clădirii. În cazul reprezentării printr-un membru major al familiei asociatului, nu este necesară o împuternicire scrisă.

Același locatar nu poate reprezenta decât un singur locatar principal.

Persoanele juridice participă la adunarea generală, fiecare prin delegatul lor împuternicit în scris.

Articolul 18

Adunarea generală va fi condusă de un președinte sau de un prezidiu ales de membrii asociației prezenți la adunare. Adunarea generală va alege și un secretar.

Hotărârile adunării generale se iau cu 2/3 din numărul voturilor membrilor asociației prezenți la adunare.

Articolul 19

Discuțiile și hotărârile adunării generale a locatarilor se consemnează de către secretarul adunării într-un proces-verbal, care va fi semnat de președintele și secretarul adunării generale.

Articolul 20

Hotărârile adunării generale sînt obligatorii pentru toți membrii asociației; ele sînt executorii. Hotărârile adunării generale prin care se încalcă prevederile legale sau statutare pot fi atacate la instanțele judecătorești de membrii asociației, în termen de 10 zile de la data cînd au fost luate. Instanța de judecată va putea dispune suspendarea executării hotărîrilor atacate.

Articolul 21

Membrii titulari și membrii supleanți ai comitetului asociației sînt aleși pe timp de un an.

În cazul cînd asociația locatarilor cuprinde ca membri atît persoane fizice cît și persoane juridice, din Comitetul asociației face parte de drept și un delegat al persoanelor juridice desemnat prin înțelegerea acestora.

Comitetul este alcătuit dintr-un număr de membri fără soț, între 3 și 15, hotărît de adunarea generală în raport cu numărul membrilor asociației; în numărul membrilor comitetului se cuprinde, atunci cînd este cazul, și delegatul locatarilor persoane juridice.

Articolul 22

Comitetul asociației are următoarele atribuții:

a) aduce la îndeplinire hotărârile adunării generale;

b) execută bugetul asociației;

c) asigură exploatarea în bune condiții și buna gospodărire, folosire, întreținere și conservare a părților și instalațiilor comune din clădire, aflate în subsol, casa scării, pod etc., a utilajelor, sculelor etc., aferente acestora, precum și a bunurilor aflate în patrimoniul asociației, și răspunde de modul cum este asigurată exploatarea, gospodărirea și conservarea acestora;

d) prezintă adunării generale dări de seamă asupra activității desfășurate, precum și propuneri de măsuri pentru îmbunătățirea acesteia;

e) ia măsurile necesare în vederea folosirii judicioase a părților comune (spălătoria, călătoria, uscătoria, podul etc.) de către locatari;

f) încheie și desface convenția sau, după caz, contractul de muncă al împuternicitului, în cazul în care acesta își exercită atribuțiile în schimbul unei indemnizații, respectiv ca angajat al asociației locatarilor;

g) angajează personalul necesar, în limitele aprobate de adunarea generală; desface contractul de muncă al angajaților, precum și convenția cu personalul retribuit cu indemnizație, conform prevederilor legale.

Durata angajării și programul de lucru în cursul zilei de muncă se stabilesc pe bază de înțelegere între părți;

h) ia măsuri pentru a se face abonamente cu furnizorii de apă, energie electrică, gaze etc. și pentru aprovizionarea la timp cu combustibil lichid sau solid, în vederea asigurării normalei funcționări a părților și instalațiilor comune, precum și pentru procurarea materialelor necesare întreținerii și reparării acestora;

i) aprobă listele lunare de plată a cotelor-părți la cheltuielile comune datorate de locatarii principali; aprobă cumpărarea mijloacelor materiale prevăzute la articolul 4 alineatul 3;

j) rezolvă contestațiile locatarilor principali cu privire la cuantumul sumelor la care au fost obligați la plată conform prevederilor de la litera i;

k) ia măsuri pentru efectuarea la timp și în condițiile legii a lucrărilor de întreținere și reparații la părțile și instalațiile comune ale clădirii, care cad în sarcina locatarilor, și stabilește dacă vor fi executate în regie sau antrepriză; participă la recepția lucrărilor de reparații care revin proprietarului, executate de către întreprinderea care are în administrare imobilul, în regie sau antrepriză;

l) înștiințează pe proprietari de necesitatea efectuării reparațiilor ce cad în sarcina lor, la părțile comune ale clădirii, luând la nevoie măsurile prevăzute de lege. Pentru apartamentele proprietate de stat înștiințarea va fi făcută organizației de stat care le are în administrare; sesizează întreprinderii care are în administrare imobilul, locatarii sau alte persoane care au produs degradări, avarii, deteriorări și altele asemenea, la părțile și instalațiile comune ale clădirii și bunurilor aferente acestora, care potrivit legii revin proprietarului, în vederea luării măsurilor legale împotriva celor vinovați. În cazul în care aceștia nu pot fi identificați, ia măsuri de reparare în contul locatarilor din clădiri;

m) supraveghează pe parcurs execuția lucrărilor la părțile și instalațiile comune care cad în sarcina locatarilor, în ce privește calitatea acestor lucrări și respectarea termenelor;

n) mobilizează locatarii la acțiuni pentru înfrumusețarea clădirilor, păstrarea curățeniei și igienei în clădire, îngrijirea spațiilor verzi și a curților interioare etc.;

o) organizează vizitarea apartamentelor în vederea asigurării unei igiene corespunzătoare, luând măsuri, când este cazul, pentru dezinsecție, dezinfecție sau deratizare a întregului imobil, precum și măsurile necesare pentru înlăturarea pierderilor de apă din cauza instalațiilor defecte;

p) sprijină inițiativele întreprinse de comitetele executive ale consiliilor populare, ale deputaților și ale organizațiilor obștești privind organizarea diferitelor acțiuni cu caracter social-gospodăresc;

r) ia măsuri pentru crearea condițiilor optime în vederea folosirii timpului liber de către copii;

s) se ocupă de prevenirea și aplanarea eventualelor mici neînțelegeri de ordin locativ; poate chema în fața sa pentru a atrage atenția asupra abaterii săvârșite, sau poate pune în discuția adunării generale pe locatarii rău platnici ai cotelor de participare la cheltuielile comune, pe cei care încalcă normele de bună conviețuire sau orice altă obligație prevăzută la articolul 12, putând cere, ca organ al asociației, instanțelor judecătorești - în condițiile legii - evacuarea celor în cauză; de asemenea, se poate adresa, când este cazul, comisiilor de judecată, în condițiile legii;

t) întocmește lista cuprinzând numele locatarilor rău platnici și hotărăște afișarea ei;

u) atestă plata la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile comune;

v) asigură condițiile necesare securității și igienei în procesul muncii. Sprijină măsurile luate pentru prevenirea incendiilor la părțile și instalațiile comune.

Articolul 23

Comitetul asociației lucrează valabil în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi și decide valabil cu 2/3 din voturile celor prezenți.

Discuțiile și deciziile se consemnează într-un proces-verbal de ședință, care se va semna de toți membrii participanți și se va trece într-un registru parafat de Comisia de cenzori, păstrat de președintele sau împuternicitul asociației

Articolul 24

Mandatul membrilor comitetului asociației încetează la expirarea termenului pentru care au fost aleși, la cerere, prin revocare sau prin pierderea calității de locatar principal.

Articolul 25

Comisia de cenzori se alege dintre membrii asociației, pe termen de un an, în adunarea generală a locatarilor și poate fi formată din 3 - 5 membri și 1 - 2 membri supleanți.

Comisia de cenzori alege dintre membrii săi un președinte.

Articolul 26

Comisia de cenzori are următoarele atribuții:

a) verifică îndeplinirea condițiilor statutare privitoare la prezența și numărul voturilor membrilor asociației, în adunări;

b) verifică întocmirea bugetului asociației pentru anul următor;

c) verifică cel puțin o dată pe trimestru gestiunea asociației, consemnând constatările într-un registru de procese-verbale, care se păstrează de președinte sau de un alt membru al comisiei;

d) întocmește, pe baza verificării efectuate, și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației, propunând acesteia descărcarea comitetului și a împuternicitului cu privire la activitatea desfășurată;

e) propune spre aprobare, după caz, adunării generale sau comitetului asociației, măsurile necesare pentru buna gospodărire a bunurilor și fondurilor asociației, inclusiv sesizarea organelor de urmărire penală în cazul când constată săvârșirea unor fapte cu caracter infracțional.

Articolul 27

Mandatul membrilor comisiei de cenzori încetează în cazurile prevăzute la articolul 24.

Articolul 28

Împuternicitul asociației desemnat în condițiile articolului 15 litera d are următoarele atribuții:

- a)** preia în exploatare pe bază de proces-verbal sau, după caz, se îngrijește de preluarea de către personalul în subordine, a părților și instalațiilor comune din clădire și a utilajelor, sculelor etc. aferente acestora, precum și a bunurilor aflate în patrimoniul asociației, răspunzând sau, după caz, supraveghind întreținerea în bune condiții a acestor bunuri de către personalul în subordine; la încetarea raportului de muncă sau de prestare de servicii predă sau, după caz, asigură predarea bunurilor preluate conform procesului-verbal de către cei ce le-au preluat, sesizând în scris, comitetului asociației eventualele stricăciuni sau înstrăinări constatate;
- b)** face sau, după caz, asigură efectuarea prin personalul în subordine a tuturor actelor de administrație curentă, precum încasări, plăți, întocmirea statelor pentru personalul asociației, rețineri și vărsăminte pentru impozitul pe salarii și cota de 2% pentru pensia suplimentară, precum și pentru plata cotei de asigurări sociale, întocmirea tabelelor de locatari principali cuprinzând repartizarea cotelor de contribuție la cheltuielile comune, supravegherea menținerii în stare de funcționare și curățenie a părților și instalațiilor comune din clădire etc.;
- c)** asigură calcularea, potrivit legii, a contribuției datorate de fiecare locatar principal la cheltuielile comune ale clădirii, precum și la cele pentru cumpărarea mijloacelor materiale prevăzute la articolul 4 alineatul 3 și o modifică, în caz de schimbare intervenită în situația unor locatari, afișând cu cel puțin 15 zile înainte de sfârșitul lunii tabelul cu sumele astfel calculate, contrasemnat de un membru din comitet desemnat în acest scop;
- d)** dă lămuriri, la cererea locatarilor, asupra modului cum au fost determinate sumele de plată;
- e)** se îngrijește de încasarea în termen a contribuției la plata cheltuielilor comune și a altor sume datorate de locatari, făcând, atunci când este cazul, înștiințarea de plată sau luând măsuri de punere în mișcare a procedurii de executare silită;
- f)** face abonamente, pe numele asociației locatarilor, cu furnizorii de apă, gaze, energie electrică etc. și efectuează aprovizionarea din timp cu combustibil lichid și solid în cazul centralelor termice aflate în exploatarea asociației de locatari;
- g)** face toate aprovizionările necesare pentru întreținerea și normala funcționare a părților și instalațiilor comune;
- h)** îndrumază și controlează angajații asociației, precum și personalul care lucrează în schimbul unei indemnizații, în îndeplinirea sarcinilor ce le revin;
- i)** sesizează comitetul asociației asupra necesității efectuării lucrărilor de întreținere și reparații la părțile și instalațiile comune;
- j)** informează comitetul asociației asupra mersului și calității lucrărilor de întreținere și reparații la părțile comune;
- k)** reprezintă asociația față de terți, înaintea instanțelor judecătorești și a altor organe ale statului, în baza unei delegații scrise primite în acest scop de la comitetul asociației, semnată de președinte și de un membru al comitetului asociației;
- l)** păstrează scriptele și registrele asociației, cu excepția registrului de procese-verbale al comisiei de cenzori, care se păstrează de persoanele prevăzute la articolul 26 litera c;
- m)** primește și înregistrează cererile și reclamațiile privind raporturile dintre locatari sau dintre aceștia și asociație și le supune comitetului asociației când rezolvarea lor nu este de competența sa, sau când, deși de competența sa, nu le-a putut rezolva;
- n)** participă la ședințele adunării generale ale asociației și ale comitetului, fiind obligat să dea, când i se cere, orice lămuriri;
- o)** ia măsurile necesare potrivit dispozițiilor comitetului asociației, pentru prevenirea incendiilor la părțile și instalațiile comune ale clădirii;
- p)** aduce la îndeplinire orice alte însărcinări privind bunul mers al activității asociației, primite de la comitetul acesteia;
- r)** prezintă dări de seamă comitetului asociației de modul cum și-a îndeplinit obligațiile ce-i revin.

V. Sancțiuni

Articolul 29

În caz de încălcare a obligațiilor prevăzute la articolul 12, membrii asociației, în raport cu gravitatea și frecvența abaterii, pot să fie invitați la comitetul asociației, pentru a li se atrage atenția asupra abaterii săvârșite, sau, după caz, să fie puși în discuția adunării generale în condițiile articolului 22 litera s.

VI. Dispoziții finale

Articolul 30

Asociația locatarilor are ștampilă proprie.

Articolul 31

Convocarea primei adunări generale a asociației locatarilor se face de un comitet de organizare alcătuit dintre locatarii principali.

Articolul 32

Evidența constituirii și folosirii fondurilor asociației se face în registre corespunzătoare, potrivit principiului partidei simple.

C.T.C.E. Piatra Neamț