

Ghid de contabilitate. Asociații de proprietari

Cuprins:

1. Cadrul legal general.....	5
1.1. Introducere.....	5
1.2. Definiții	5
1.3. Înființarea, înregistrarea, divizarea și reorganizarea. Statutul asociației de proprietari.....	8
1.3.1. Statutul asociației de proprietari	9
1.4. Regulamentul condominiului.....	10
1.5. Asociațiile de chiriași.....	11
2. Drepturile și obligațiile proprietarilor.....	12
2.1. Drepturile proprietarilor din condominii	12
2.2. Obligațiile proprietarilor din condominii	13
2.3. Modul de utilizare a proprietății individuale și a părților comune.....	17
3. Organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.....	21
3.1. Adunarea generală.....	23
3.1.1. Atribuțiile Adunării generale.....	26
3.2. Comitetul executiv.....	27
3.2.1. Atribuțiile și obligațiile Comitetului executiv.....	27
3.3. Președintele asociației de proprietari.....	29
3.3.1. Atribuțiile și obligațiile Președintelui asociației de proprietari.....	30
3.4. Cenzorul/Comisia de cenzori.....	31
3.4.1. Atribuțiile Cenzorului/Comisiei de cenzori.....	32
3.5. Drepturile legale ale asociației de proprietari.....	32
3.6. Răspunderea personală sau solidară.....	34
4. Administrarea condominiilor.....	34

Ghid de contabilitate. Asociații de proprietari

4.1 Atribuțiile și obligațiile administratorului de condominiu.....	35
5. Sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari de către autoritățile administrației publice locale. Dreptul de preempțiune.....	38
6. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice.....	40
6.1. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în condominii.....	40
6.2. Contractarea și facturarea serviciilor de utilități publice în ansamblurile rezidențiale.....	44
7. Contabilitatea asociațiilor de proprietari.....	46
7.1. Dispoziții generale.....	46
7.2. Veniturile asociației de proprietari.....	48
7.3. Cheltuielile asociației de proprietari.....	50
7.4. Organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă de către asociațiile de proprietari.....	54
7.4.1. Norme generale privind documentele financiar-contabile.....	55
7.4.2. Nomenclatorul privind principalele registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă desfășurată de către asociațiile de proprietari:	57
7.4.3. Registrele asociației de proprietari și Situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv.....	60
7.4.4. Modelele registrelor și formularelor financiar-contabile. Normele specifice de utilizare a acestora.....	61
8. Fiscalitatea asociațiilor de proprietari.....	74
8.1. Înregistrarea fiscală și modificările ulterioare.....	74
8.2. Obligația înscrierii informațiilor pe documente.....	75
8.3. Conducerea contabilității și evidențele fiscale.....	75
8.4. Îndeplinirea obligațiilor fiscale.....	77
8.4.1. Asociația are angajați cu contract individual de muncă.....	77
8.4.2. Asociația încheie contracte potrivit Codului civil.....	84
8.4.3. Asociația încheie contracte de prestări servicii.....	86

Ghid de contabilitate. Asociații de proprietari

8.4.4. Asociația obține venituri din activități economice.....	87
8.5. Obligații fiscale și declarative ale personalului angajat în cadrul asociațiilor de proprietari.....	89
9. Contravenții și sancțiuni.....	90
10. Dispoziții tranzitorii și finale.....	93
11. Informații suplimentare.....	94
11.1 Depunerea online a documentelor asociațiilor de proprietari.....	94
11.2 Informații cu privire la operarea în programul SAGA P.S a contabilității asociațiilor de proprietari	95
12. Registrul de casă – descărcare (format editabil)	95
Anexa nr.1.....	95
Cap. I. Dispoziții generale.....	95
Cap. II. Folosința părților comune ale condominiului.....	97
Cap. III. Norme de conduită și bună vecinătate dintre proprietari.....	98
Cap. IV. Dispoziții finale.....	100
Explicații - Note privind completarea și aplicarea Regulamentului de condominiu.....	101
Anexa nr. 2.....	102
Statutului Asociației de proprietari.....	102
Cap.I. Denumire, sediul, durata de funcționare a asociației de proprietari.....	102
Cap.II. Scopul asociației de proprietari.....	102
Cap. III. Structura veniturilor și a cheltuielilor asociației de proprietari.....	103
Cap. IV. Membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora.....	106
Cap. V. Structura organizatorică și modul de funcționare a asociației de proprietari.....	108
Cap. VI. Administrarea condominiilor.....	115
Cap. VII. Repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari.....	117

Ghid de contabilitate. Asociații de proprietari

Cap. VIII. Dizolvarea asociației de proprietari.....	125
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.....	125
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.....	127
Cap. XI. Dispoziții finale.....	128
Explicații - Note privind completarea și aplicarea Statutului asociației de proprietari.....	129
Cap. XII. Sistemul de penalități în asociațiile de proprietari.....	148
BONUS: 20 de cazuri practice.....	159