



**STATUTUL**  
**FEDERATIEI**  
**ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI**  
**DIN ROMANIA**  
**< F.A.P.R. >**

In temeiul dispozitiilor Legii nr. 21/1924 (inlocuita prin O.G. nr. 26/2000) se intocmeste prezentul act constitutiv al **FEDERATIEI ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN ROMANIA**, denumita in continuare **F.A.P.R.**

**F.A.P.R.** a dobandit personalitate juriidca prin sentinta Curtii de Apel Bucuresti nr. 25/21.01.2000.

**Cap. I Denumire, sediu, durata, natura juridica.**

Art. 1 – Federatia este creata prin actul constitutiv al membrilor fondatori si poarta denumirea de **FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN ROMANIA**, pe scurt **F.A.P.R.**

Art. 2 – Denumirea intrega si/sau prescurtata va fi mentionata pe toate inscrurile, documentele emise de federatie. **F.A.P.R.** are un insemn, reprezentand doua cladiri alaturate, si stampila proprie.

Art. 3 - **F.A.P.R.** are sediul in Romania, Str. Glicinelor nr. 12, Bl. M 51, Ap. 15, Sector 5, acesta va putea fi schimbat ulterior la o alta adresa, prin hotararea Consiliul Director, ulterior adoptata de Adunarea Generala a membrilor, hotarare care va fi comunicata instantelor judecatoresti si celorlalte organe abilitate.

- **F.A.P.R.** poate avea sedii secundare si/sau birouri de lucru la alte adrese din municipiul Bucuresti si/sau tara. Hotararea deschiderii unor sedii secundare si/sau birouri de lucru la alte adresa, apartine Consiliului Director, ulterior adoptata de Adunarea Generala a membrilor. Aceasta hotarare va fi comunicata instantei judecatoresti si celorlalte institutii abilitate.

Art. 4 - **F.A.P.R.** se constituie pe o durata nelimitata, incepand de la data dobandirii personalitatii juridice.

Art. 5 - **F.A.P.R.** se constituie ca persoana juridica romana fiind o organizatie civica, non profit, apolitica, neguvernamentala, formata prin asocierea unor persoane juridice non profit, in scopul realizarii unui sistem integrat de reprezentare, informare, documentare si colaborare la nivel national in domeniul proprietatii condominiale.

Personalitatea juridica este individuala si efectul ei nu se poate intinde in afara **F.A.P.R.** pentru care a fost acordata.

**Cap. II Scopul si obiectul.**

Art. 6 – **Scopul** **F.A.P.R.** va fi in concordanta cu prevederile Legii nr. 21/1924 (inlocuita cu O.G. nr. 26/2000) care constituie reglementare de drept comun privind asociatiile respectand in totalitate dispozitiile acesteia. Federatia admite orice orientari conceptuale cu eficienta practica si care sunt recunoscute pe plan national si/sau international. Scopul va fi :

- Promovarea si dezvoltarea principiilor de asociere si de reprezentare a persoanelor juridice non profit de tip asociatie de proprietari precum si a principiilor privind conservarea valorii morale si materiale a proprietatii de natura imobiliara.
- Sustinerea proprietarilor asociati in probleme legate de proprietatea detinuta, precum si a asociatiilor de proprietari in probleme legate de obiectul asocierii, drepturi si indatoriri.
- Medierea conflictelor intre proprietarii de imobile privind proprietatea comuna.
- Dezvoltarea sentimentului si a simtului de proprietate, precum si a sentimentului asociativ.
- Structurarea, consolidarea si dezvoltarea unui sistem de evidentiere, valorificare si protejare a proprietatii.
- Actiuni pentru respectarea dreptului de proprietate si a drepturilor asociatiilor de proprietari in societate.

- Sprijinirea initiativei de orice natura, menita dezvoltarii societatii romanesti, in sfera conceptelor de proprietate si de asociativitate.
- Crearea unui sistem, circuit de relatii si colaborari interumane, de dezvoltare si integrare comunitara.
- Dezvoltarea sistemului regional european cu privire la habitat si a sistemului national de informare pe probleme specifice.

Art. 7 - **Obiectul de activitate** al F.A.P.R. va fi :

- Apararea drepturilor si reprezentarea, in mod primordial a intereselor membrilor, si indirect, nemembrilor in fata Parlamentului, Presedintiei si Guvernului Romaniei, a institutiilor publice de stat (Primarii, Prefecturi) si private, a societatilor comerciale furnizoare de utilitati edilitar gospodaresti (apa, gaze, termoficare, canalizare, salubritate, energie electrica s.a.) precum si in fata altor persoane fizice sau juridice in ceea ce priveste proprietatea asupra bunurilor imobile si furnizarea de servicii de care beneficiaza ca proprietari precum si in ceea ce priveste scopurile asociatiilor de proprietari membre ale F.A.P.R.
- Initiative legislative: elaborari si promovari proiecte de legi in scopul F.A.P.R.
- Sprijinirea infiintarii Asociatiilor de Proprietari in Romania.
- Participarea la crearea unui mecanism, sistem financiar local/central benefic proprietarilor, in ceea ce priveste serviciile de tip administrativ, tehnic, juridic si economic pentru imobile si terenuri.
- Cursuri de pregatire pentru administratori de imobile, contabili si casieri pentru asociatiile de proprietari precum si cursuri de pregatire pentru managerii de asociatii de proprietari (presedinti, cenzori).
- Elaborarea si difuzarea unor publicatii periodice, materiale audio vizuale, documente, carti utile membrilor/nemembrilor F.A.P.R.
- Crearea de baze de date legislative, tehnice si economice in domeniu.
- Pregatirea si organizarea unor reuniuni cum ar fi : seminare, simpozioane, conferinte, mese rotunde etc.
- Implicare pe langa autoritatile publice de stat in vederea atingerii scopurilor F.A.P.R.
- Stabilirea de relatii de parteneriat cu institutiile statului, cu mass-media, de colaborare si conlucrare cu organizatii similare din tara si strainatate.

Obiectul de activitate se poate realiza intr-o maniera mai generala, prin orice operatiuni financiare, mobiliare sau imobiliare, avand legatura directa sau indirecta cu obiectul de activitate sau cu obiectele de activitate anexe sau conexe acestuia de natura a-i determina sau facilita realizarea.

### **Cap. III Patrimoniul.**

Art. 8 – Mijloacele materiale ale F.A.P.R. provin din :

- la data constituirii F.A.P.R., patrimoniul este compus din suma de 2.000.000 lei (doua milioane lei) suma constituita din contributia membrilor fondatori.
- Cotizatii .
- Donatii.
- Succesioni ( legate ).
- Credite si imprumuturi.
- Fonduri realizate potrivit legii in cadrul actiunilor proprii de profil.
- Sponsorizari.
- Subventii.
- Taxe pentru serviciile acordate membrilor, altele decat cele de care beneficiaza gratuit conform statutului si hotararilor A. G., si nemembrilor.

Art. 9 – Fondurile vor fi folosite decat pentru atingerea scopului, fiind exclusa destinarea lor pentru profitul personal al membrilor.

Art.10 – Mijloacele materiale si banesti initiale precum si cele dobandite ulterior, vor fi administrate direct de catre Consiliul Director, fiind avizate in prealabil de catre trezorer in ceea ce priveste oportunitatea si de catre jurist in ceea ce priveste legalitatea.

Art.11 – Gestiunea patrimoniului este controlata semestrial de catre Comisia de Cenzori, constituita conform statutului.

### **Cap. IV Membrii F.A.P.R.**

Art. 12. – Orice asociatie cu personalitate juridica dobandita in conditiile legii, cu activitate non profit, apolitica, neguvernamentala si care este de acord cu statutul F.A.P.R. poate deveni membru al F.A.P.R. pe baza unei cereri.

In teritoriu F.A.P.R. va colabora cu organizatii reprezentative local. Nu va exista subordonare intre F.A.P.R. si organizatiile cu care colaboreaza in teritoriu.

Vointa colectiva a F.A.P.R. este independenta de vointa membrilor.

Membrii F.A.P.R. :

- membrii fondatori – cei care participa la patrimoniul si infiintarea F.A.P.R.;
- membrii activi – cei care platesc cotizatia si participa la indeplinirea scopului si obiectului;
- membrii de onoare – persoane fizice/juridice care au o contributie esentiala la constituirea imaginii F.A.P.R.;
- membrii corespondenti – persoane fizice/juridice din tara sau strainatate cu care F.A.P.R. desfasoara o larga corespondenta in vederea informarii, metodizarii si mediatizarii obiectivelor F.A.P.R.;
- membrii simpatizanti – adera la obiectivele F.A.P.R. si care pot participa benevol la unele din activitatile curente;

Conditiiile sub care persoanele juridice non-profit, apolitice adera la statutul federatiei sunt urmatoarele:

- depunerea unei cereri de aderare;
- prezentarea unei fotocopii a actului constitutiv, a statutului si a dovezii de dobandire a personalitatii juridice a persoanei juridice aderente;
- completarea unei fise de inscriere, semnata de catre reprezentantul legal conform structurii organizatorice proprii si parafata de persoana juridica aderenta.

Art. 13 – Toti membrii activi si fondatori sunt egali in drepturi si obligatii.

Astfel au urmatoarele drepturi :

- sa aleaga si sa fie alesi in organele de conducere si de lucru ale F.A.P.R.
- sa participe cu vot deliberativ la luarea hotararilor.
- sa fie informati asupra programelor si activitatilor, sa ia parte la dezbateri, consfatuiri, simpozioane, sa faca propuneri privind programul de activitate.
- sa aiba acces la toate sursele de informare si la aplicatiile F.A.P.R. si sa foloseasca baza materiala de care dispune aceasta.

Membrii fondatori pe toata durata de functionare a F.A.P.R. nu platesc cotizatia.

Membrii F.A.P.R. au urmatoarele indatoriri :

- sa respecte statutul F.A.P.R..
- sa participe la actiunile organizate in vederea realizarii scopului F.A.P.R..
- sa indeplineasca sarcinile incredintate si asumate fata de F.A.P.R. in cadrul programelor in care si-au anuntat participarea.
- sa aiba conduita civica si morala, sa dovedeasca fidelitate fata de cauza si scopul F.A.P.R..
- sa plateasca cotizatia lunara stabilita prin angajament propriu.

Persoanele juridice aderente (membrii activi) vor fi reprezentate in cadrul Adunarii Generale si in Consiliul Director de catre un participant – persoana fizica – pe baza de delegatie semnata de reprezentantul legal al persoanei juridice aderente conform structurii organizatorice proprii si parafata.

Art. 14 – Nerespectarea principiilor de baza ale F.A.P.R. prevazute si in statutul acesteia, atrage dupa caz, refuzarea calitatii de membru, suspendarea sau excluderea.

De asemenea, sunt exclusi membrii care au savarsit fapte materiale sau morale care aduc prejudicii grave F.A.P.R.. Pierderea calitatii de membru poate atrage si raspunderea materiala, morala, penala stabilita conform legii.

Sunt exclusi din F.A.P.R., membrii care manifesta dezinteres total fata de activitate, membrii care deturbeaza, interpreteaza in scop comercial, principiile F.A.P.R.. Propunerile de sanctionare vor fi facute de membrii Consiliului Director, fiind validate de Directorul General.

Calitatea de membru al F.A.P.R. se poate pierde si prin cererea de retragere din cadrul F.A.P.R.

Art. 15 - F.A.P.R. poate angaja in conditiile legislatiei, cu contract civil sau de munca, personal platit pentru indeplinirea scopului si obiectivelor statutare. Consultatiile profesionale oferite de catre membrii sai pot fi platite.

## Cap. V – Structura organizatorica. Organele de conducere, administrare si control.

Art. 16 - Structura de organizare a F.A.P.R. in teritoriu nu va fi de tip sistem ierarhic.

Intre F.A.P.R. si organizatiile reprezentative local, in teritoriu, vor exista relatii de colaborare privind atingerea scopului si obiectivelor F.A.P.R.

Structura functionala a F.A.P.R. se va stabili in prima Adunare Generala de la data obtinerii personalitatii juridice.

Art. 17 - Organul de conducere al F.A.P.R. este Adunarea Generala ( A. G. ) a membrilor care este alcatuita din membrii fondatori prevazuti in actul constitutiv si din persoanele juridice (prin reprezentant) care dobandesc ulterior calitatea de membru activ al F.A.P.R..

Art. 18 - A.G. se intruneste obligatoriu o data pe an fiind convocata de Consiliul Director cu cel putin 30 de zile inainte. Lucreaza valabil cu participarea a cel putin 2/3 din membrii sai si hotaraste prin votul a 1/2 + 1 din numarul total al membrilor sai. Daca la prima convocare nu este intrunit cvorumul necesar luarii deciziilor, Adunarea Generala este convocata din nou in termen de 10 zile, iar deciziile se pot lua prin votul a 1/2 + 1 din numarul membrilor prezenti.

Art. 19 - Atributiile principale ale A.G. sunt :

- stabileste directivele fundamentale ale activitatii F.A.P.R., aproba calendarul anual de programe si activitati al F.A.P.R., potrivit scopului si obiectivelor propuse.
- alege Consiliul Director si Comisia de Cenzori.
- dezbate si aproba raportul de activitate pe programe in perioada dintre doua convocari si face propuneri pentru activitatile viitoare desfasurate pe sectiuni.
- dezbate si aproba raportul comisiei de cenzori dand descarcare gestiunii sale.
- analizeaza si dispune asupra hotararilor luate de Consiliul Director cat si asupra propunerilor si problemelor ivite in activitatea acestuia.
- dezbate si aproba bugetul F.A.P.R..
- confirma sau infirma motivat primirea sau excluderea membrilor F.A.P.R..
- in urma dezbaterilor adopta modificarile aduse actului constitutiv dispunand inregistrarea lor.
- exercita prerogative pe care Legea nr. 21/1924 le da in mod imperativ in competenta sa.
- numeste pe o perioada de 3 ani un **Consiliu Director** format din:

# Director General;

# Directori adjuncti: - sectiunea teoretica;  
- sectiunea practica;

# Secretar;

# Trezorer;

# Consilier juridic;

Art. 20 – Directorul General al F.A.P.R. conduce lucrarile Consiliului Director. Directorul General va fi ales din randul membrilor activi sau fondatori cel mult 2(doua) mandate consecutive, un mandat fiind fixat, la data constituirii, la 3 ani calendaristici. Prima investitura incepe cu data recunoasterii personalitatii juridice a F.A.P.R.. Dreptul de semnatura si reprezentare ale Directorului General F.A.P.R. vor fi prevazute intr-un proces verbal al Adunarii Generale in prima convocare.

Art. 21 - Consiliul Director are urmatoarea competenta :

- Responsabilitatea realizarii intregii activitati intre doua convocari ale Adunarii Generale.
- Stabileste care sunt domeniile de interes, numind Directorii de Programe.
- Intocmirea bugetului F.A.P.R. pe care il propune spre aprobare Adunarii Generale.
- Intocmeste raportul de activitate pe perioada urmatoare, pe care il supune spre aprobare Adunarii Generale.
- Hotaraste cuantumului taxelor si cotizatiilor.
- Supune spre validare Adunarii Generale propunerea sa privind criteriile de numire a membrilor de onoare.
- Hotaraste colaborarile cu asociatiile non profit din teritoriu care sunt reprezentative pentru domeniul in care isi desfasoara activitatea.
- Accepta sau refuza motivat sponsorizarile si donatiile catre F.A.P.R..
- Stabileste schema de personal a serviciilor functionale ale F.A.P.R..
- Redacteaza raportul anual privind activitatea F.A.P.R., administreaza patrimoniul F.A.P.R..

- Controleaza rapoartele financiar contabile intocmite de trezorer si masurile de natura financiara propuse de acesta sau de Comisia de Cenzori.
- Reprezinta F.A.P.R. in raporturile cu tertii, mandatand de fiecare data pe membrii sai prin imputernicire scrisa, cu aratarea limitelor mandatului, sa semneze in numele F.A.P.R. si sa fie purtatori de cuvint in intalnirile nationale si internationale.
- hotaraste colaborari cu ale organisme interesate de promovarea scopului F.A.P.R..
- incheie contracte de colaborare cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea programelor F.A.P.R. angajeaza si concediaza personalul salariat al F.A.P.R..
- hotaraste recompensarea unor membrii activi.
- procurarea fondurilor necesare desfasurarii activitatii F.A.P.R. prin mijloacele ingaduite prin statut si legislatie.
- exercitarea altor prerogative pe care legea i le confera.

Art. 22 - Actele si faptele Consiliului Director sunt actele si faptele F.A.P.R., daca sunt efectuate in limitele atributiilor statutare. Raspunderea F.A.P.R. nu este angajata daca membrii Consiliului Director si-au depasit competentele. Consiliul Director se intruneste in sedinte lunare sau ori de cate ori este nevoie, la convocarea Directorului General F.A.P.R..

Hotararile Consiliului Director se iau cu majoritate de voturi.

In caz de paritate de voturi in cadrul sedintei Adunarii Generale sau a Consiliului Director, votul decisiv apartine Directorului General.

Art. 23 – Directorii de Programe vor stabili echipele si organizarea necesare indeplinirii scopurilor, conform bugetelor alocate proiectelor.

Art. 24 - Comisia de cenzori este organul de control financiar alcatuit din trei membrii care verifica periodic situatia financiara a F.A.P.R. comunicand rezultatele Trezorerului, putand solicita convocarea Adunarii Generale in cazuri grave.

Persoanele care fac parte din Comisia de Cenzori nu pot fi membrii activi ai F.A.P.R., au studii superioare de specialitate si cel putin unui din ei este expert contabil.

Membrii Comisiei de Cenzori isi aleg, dintre ei, cu cel putin 2 voturi din 3, un Presedinte si stabilesc durata mandatului acestuia.

Art. 25 - Exerciitiul financiar incepe la 1 ianuarie si se incheie la 31 Decembrie. Primul exercitiu financiar incepe la data inregistrarii F.A.P.R. in Registrul instantelor judecatoresti.

## **Cap VI. Incetarea personalitatii juridice.**

Art. 26 - F.A.P.R. isi poate pierde personalitatea juridica in urmatoarele cazuri :

- prin vointa expresa a fondatorilor;
- in situatii exprese prevazute de lege :
  - prin decizia Adunarii Generale daca s-a hotarat dizolvarea;
  - de plin drept: - cand scopul nu mai poate fi realizat;
    - in stare de insolvabilitate;
  - prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva;
  - prin decizia unui organ competent;

Art. 27 - In toate cazurile de incetare a personalitatii juridice a F.A.P.R. se va proceda la lichidarea patrimoniului si radierea F.A.P.R. din Registrul judecatoresc. Activul net rezultat din lichidarea patrimoniului F.A.P.R. va fi atribuit de fondatori unei alte Persoane Juridice non profit cu scop si obiect de activitate asemanator.

## **Cap. VII Dispozitii finale.**

Art. 28 - Patrimoniul F.A.P.R. este indivizibil si netransmisibil in afara respectarii dispozitiilor prezentului statut. Prezentul act constitutiv poate fi completat si modificat la propunerea membrilor F.A.P.R. in conditiile statutare. Prevederile prezentului statut se completeaza cu normele legale in vigoare.