
mun. Chișinău, or. Durlești, str. Ștefan Vodă 15, MD-2003

Bugetul Asociației de Proprietari din Condominiu A0121-0005

pentru septembrie 2024-decembrie 2025

1. Introducere

Elaborarea Bugetului

Bugetul sau devizul de venituri și cheltuieli ai A.P.C. A0121-0005 este un document elaborat de Consiliul de Administrație și Administrator în baza Legii Condominiului Nr.187 din 14-07-2022 (Art. 44, alin. 3 j).

Aprobarea Bugetului

Bugetul este aprobat de către Adunarea Generală a membrilor Asociației cu votul a 2/3 din numărul total a proprietarilor din Condominiu, conform Art.37 alin.2 lit.C a Legii Condominiului.

2. Terminologie

În tot acest document *Bugetul* și *Devizul de venituri și cheltuieli* vor avea același sens.

3. Conturi bancare

La momentul actual A.P.C. A0121-0005 deține 2 conturi bancare la BC MAIB S.A: contul curent și contul pentru Fondul de reparație și dezvoltare.

Contul curent acumulează toate veniturile și este utilizat pentru toate cheltuielile curente, atât pentru furnizorii de servicii, cât și pentru fondul de reparație și dezvoltare.

Legea Condominiului Nr.187 din 14-07-2022 ce a intrat în vigoare la data de 29.01.2023 obligă Asociațiile să instituie un Fond de reparație și dezvoltare pe un cont bancar separat (Art. 53). Acest cont va fi protejat de lege (Art. 56) de orice tip de sechestrul ori executare silită.

Cel puțin odată la 3 luni banii colectați pentru Fondul de reparație și dezvoltare vor fi virăți de pe contul curent pe contul dedicat Fondului de reparație și dezvoltare. Contabilul va duce evidența acestor conturi.

4. Gestionarul precedent și autogestiunea

Începând cu data de 1 septembrie 2024, Asociația se află la autogestiune. Bugetul va prevedea resurse dedicate pentru cazul litigiului cu fostul gestionar SRL Casa Familiei.

Adunarea Generală a reziliat Contractul în baza Art.81 alin.3 a Legii Condominiului la data de 19 iunie 2024, delegând Consiliului data rezilierii a acestuia. Consiliul a decis data de 1 august 2024, fapt despre care a fost notificată SRL Casa Familiei în scris de către Administrator, cât și oral de către reprezentanții Asociației.

Pentru serviciile care au fost prestate de către Gestionarul SRL Casa Familiei, Administratorul A.P.C. A0121-0005 în consultare cu Consiliul negociază și încheie contracte individuale cu persoane fizice sau/și cu persoane juridice în baza limitelor bugetului.

5. Veniturile

Veniturile Asociației vor fi din 2 surse:

5.1. Plățile lunare ale proprietarilor de imobile locative și nelocative

5.1.1 Plăți pentru gestiune - 3 lei/m²/ap, 1,75lei/m²/debara/garaj Plățile lunare ale proprietarilor de imobil în baza bonurilor de plată emise

5.1. 2 Plăți pentru Fondul de reparație și dezvoltare - 0,50 lei/m² -

5.1. 3 Plăți pentru proiecte și nevoi curente - 0,50 lei/m²

5.2 Alte venituri

5.2.1 Plățile furnizorilor de servicii care utilizează canalele pentru telecomunicații și cutiile poștale pentru reclamă.

5.2.2 Reclame pe clădiri, garduri, etc.

5.2.3. Recalcule ocazionale

5.2.4 penalități pentru întârzieri la achitare facturi

5.2.5 Penalitățile aplicate proprietarilor de imobil în baza Regulamentului Intern aprobat și a Hotărârilor emise de sancționare.

5.2.6 Donații

Suma penalităților (p.5.2.4. și p. 5.2.5) și donațiilor (p.5.2.6) nu poate fi estimată sau planificată. Toate penalitățile vor fi achitate exclusiv în baza Hotărârilor emise și a bonurilor de plată transmise proprietarilor. Sumele achitate vor fi utilizate conform planului de cheltuieli aprobat prin prezentul document.

Tabel 1 Plățile pentru deservirea blocului

Denumirea serviciului	modul de aplicare	Plata lunară (lei)
Deservirea blocului locativ	per m2	3 (spații locative) 1,75 (spații nelocative)
Transportare deșeuri	per apartament	conform tarifului prestatorului de servicii
Deservirea tehnică a liftului	per persoană, minimum 1 pers.	conform tarifului prestatorului de servicii
Serviciu de gestiune (Infocom)	per imobil	conform tarifului prestatorului de servicii
Deservire interfon	per apartament	conform tarifului prestatorului de servicii
Proiecte și nevoi curente	per m2 a imobilului (apartament sau debara)	0,50

Fondul de reparație și dezvoltare (pe cont bancar aparte)	per m2 a imobilului (apartament sau debara)	0,50
---	---	------

Tab. 2 Plățile anuale a furnizorilor de telecomunicații (estimative)

Denumirea furnizorului	plata anuală
StarNet Solutii S.R.L.	1200
ARAX-IMPEX S.R.L.	1200
MOLDTELECOM S.A.	1200
SUN COMMUNICATIONS S.R.L.	1200
TV-NET SRL	1200

6. Cheltuielile Asociației

Administratorul asociației este obligat să asigure luarea măsurilor și efectuarea intervențiilor la părțile comune, în măsura strict necesară, pentru:

- prevenirea riscurilor pentru viața sau sănătatea oamenilor ori pentru bunurile lor;
- prevenirea riscurilor pentru integritatea sau siguranța condominiului;
- înlăturarea deteriorărilor părților comune.

Cu avizul pozitiv al Consiliului de Administrație, Administratorul asociației este împuternicit de Asociație să încheie tranzacții și să efectueze plățile necesare pentru achiziționarea de către asociație a bunurilor, lucrărilor necesare pentru prevenirea riscurilor și înlăturarea deteriorărilor.

Din **Fondul de reparații și dezvoltare** se vor efectua următoarele lucrări:

- Reparație a țevii și acoperișului din casa 15A, care au fost rupte de vânt (buget 5000 lei)
- Reparație peretilor din curte, deteriorați de ploi (Buget 45000 lei)
- Îmbrăcare cu teracota a intrării în lift, casa 15 (Buget 4000 lei)
- Amenajare porții de intrare în 15A (buget 8500 lei)

Totodată, Asociația planifică realizarea în anul 2024-2025 a 2 proiecte de investiții în dezvoltarea zonelor de agrement:

- a. amenajarea scaunelor din paleți cu eforturi proprii, cumpărând paleți și vopsea și a ustensilelor de amenajare a acestora (buget 2100 lei).
- b. În cazul acordului constructorului, amenajarea zonei pentru fumat în spatele blocului 15A (buget 4000 lei).

6.1 Cheltuielile directe ale Asociației:

CHELTUIELI CAPITOLUL 1 - PENTRU GESTIUNE	Tipul plăților	Suma totală în lei
Salarii		
Salariu Administrator	lunar	6000
Salariu Contabil	lunar	1800
Salariu Curatenie blocuri	lunar	5000
Salariu Curatenie și îngrijire curte	lunar	3000
Impozite	lunar	7584
CHELTUIELI CAPITOLUL 2 PENTRU Fond de reparație și dezvoltare		
Reparație țevă si acoperis 15A	odată	5000
Reparație pereti curte scara	odată	45000
Teracota la intrare ila lift, 15	odată	4000
Amenajare poarta intrare în 15A	odată	8500
CHELTUIELI CAPITOLUL 3 Pentru proiecte și nevoi		

curente		
3.1 Zone de agrement:		
Paleți-scaune in fata bloc 15	odată	1100
Vopsirea, curatarea paleti	odată	1000
Zona din spatele casa 15A	odată	4000
3.2 Sezoniere:		
Curatare zapada	sezonier	2000
Apă pt flori	sezonier	300
Flori	sezonier	500
Curățare parcări	anual	2000
Spălare geamuri	anual	2240
3.3 Datorii		
Apa Canal	timp de 3 luni	45000
CF	la solicitare	12000
3.4 Cheltuieli judecată	la solicitare	20000
CHELTUIELI CAPITOLUL 4 Cheltuieli administrative - DIN plăți pentru nevoi curente și alte venituri		
Cheltuieli de administrare		500

6.2 Cheltuieli pentru servicii prestate

Denumirea cheltuielilor	Tipul plăților	Suma totală (inclusiv impozite) în lei
Servicii electrice/santehnice	la solicitare	Conform necesităților
Secretariat, servicii bancare, poștale	la solicitare	Conform necesităților
Servicii transport deșeuri	lunar	conform tarifelor prestatorului
Servicii de deservire tehnică a liftului	lunar	conform tarifelor prestatorului
Servicii de deservirea interfonului	lunar	conform tarifelor prestatorului
Apa și canalizare	lunar	conform tarifelor prestatorului
Energia electrică în LUC	lunar	conform tarifelor prestatorului
Energia electrică în lift	lunar	conform tarifelor prestatorului

Servicii de gestiune (Infocom)	lunar	conform tarifelor prestatorului
-----------------------------------	-------	------------------------------------

7. Totalizare pe perioada septembrie 2024-decembrie 2025

7.1 Venituri

VENITURI	
	Total/16 luni
CAPITOLUL 1 Plăți pentru GESTIUNE - 3 lei/m2/ap, 1,75lei/m2/debara/garaj	383686.4
<i>Apartamente 15 și 15A</i>	357.892,8
<i>Debarale, garaje 15 și 15A</i>	25.793,6
CAPITOLUL 2 Plăți pentru Fond de reparație și dezvoltare - 0,50 lei/m2,	67018.4
<i>Apartamente 15 și 15A</i>	59.648,8

Debarale, garaje 15 și 15A	7.369,6
CAPITOLUL 3 Plăți pentru proiecte și nevoi curente - 0,50 lei/m2	67018.4
Apartamente 15 și 15A	59.648,8
Debarale, garaje 15 și 15A	7.369,6
CAPITOLUL 4 Alte venituri	13950
TOTAL VENIT	531673.2

7.2 Cheltuielile directe ale Asociației:

CHELTUIELI CAPITOLUL 1 - PENTRU GESTIUNE	368144
CHELTUIELI CAPITOLUL 2 PENTRU Fond de reparație și dezvoltare	62500
CHELTUIELI CAPITOLUL 3 Pentru proiecte și nevoi curente	90140
CHELTUIELI CAPITOLUL 4 Cheltuieli administrative - DIN plăți pentru nevoi curente și alte venituri	8000
Total Cheltuieli	528784
Rezervă	2889.2

7.3 Cheltuieli anuale pentru servicii prestate

Denumirea cheltuielilor	Tipul plăților	Calculul
Servicii electrice/santehnice	la solicitare	Conform necesităților
Secretariat, servicii bancare, poștale	la solicitare	Conform necesităților

Servicii transport deșeuri	lunar	conform tarifelor prestatorului
Servicii de deservire tehnică a liftului	lunar	conform tarifelor prestatorului
Servicii de deservirea interfonului	lunar	conform tarifelor prestatorului
Apa și canalizare	lunar	conform tarifelor prestatorului
Energia electrică în LUC	lunar	conform tarifelor prestatorului
Energia electrică în lift	lunar	conform tarifelor prestatorului
Servicii de gestiune (Infocom)	lunar	conform tarifelor prestatorului

Intrarea în vigoare

Hotărârea de aprobare a bugetului intră în vigoare din momentul acumulării a $\frac{2}{3}$ din voturile Adunării Generale a Asociației.

Tarifele noi nu se aplică pentru perioada precedentă.