

**PROCES VERBAL AL ADUNARII GENERALE ORDINARE A
ASOCIATIEI DE PROPRIETARI "aleea CODRII NEAMTULUI, NR. 5-7"**

Nr. 2 / 04.02.2026

CIF: 34595949

Sediu: Bucuresti, Aleea Codrii Neamtului, nr. 5-7, scara A si B, sector 3, Romania

Adunarea Generala ORDINARA a Asociatiei de Proprietari a fost **reconvocata*** pentru azi, 04.02.2026, prin afisarea convocatorului la avizierul celor 2 scari ale imobilului si/sau la loc vizibil, online (<https://www.facebook.com/groups/apskyresidence>) si pe baza tabelului nominal convocator, de catre comitetul executiv al asociatiei, reprezentati de catre cei 3 membrii, Bercan Florin, Ionescu Cristian si Nastaselu Cristian, intrucat la prima convocare a adunarii generale din data de 25.01.2026 nu au fost prezenti suficienti membri ai asociatiei pentru a intruni conditia de jumatate plus unu, conform legii 196/2018.

Se constata, prin semnarea listei de prezenta, ca participa la lucrarile adunarii un numar de ~~.....~~⁷..... de proprietari/membri ai asociatiei, cu voturi unice, din totalul de 55 proprietari/membri/voturi unice ai imobilului.

Fata de numarul celor prezenti se constata, conform listei de prezenta intocmita (anexa 1), ca **participa**** un numar suficient de proprietari, adunarea **fiind** legal intrunita, conform prevederilor legale din legea nr. 196/2018.

**Nota 1: Conform 196/2018, art.48, alin. 2: Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din membrii asociației de proprietari, întrunirea adunării generale se suspendă și se reconvoacă în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări în condițiile prevăzute la art. 47.*

***Nota 2: La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.*

Ordinea de zi supusa dezbaterii:

- 1. Votarea bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul 2026;**
- 2. Stabilirea cuantumului penalităților pentru sumele cu titlu de restanță**
- 3. Alte probleme de discutat si hotarari care vor fi trecute pe ordinea de zi la solicitarea membrilor prezenti in sedinta Adunarii Generale;**

Se procedeaza la votarea ordinii de zi. Ordinea de zi **a fost aprobata / nu a fost aprobata** in intregime cu un numar de 7 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri.

Mentiuni privind ordinea de zi:

NU EXISTA MENȚIUNI

Se trece la discutarea/dezbaterea punctelor de pe ordinea de zi.

Desfasurarea adunarii:

Fata de punctul 1. din ordinea de zi, adunarea generala a decis:

APROBAREA BUGETULUI DE VENITURI ȘI CHELTUIELI
PENTRU ANUL 2026 CONFORM ANEXEI NR. 3 DIN
PROCESUL VERBAL NR. 2 / 04.02.2026.

Adunarea generala a votat si aprobat cele inscrise mai sus cu un numar de 7 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri

Fata de punctul 2. din ordinea de zi, adunarea generala a decis:

STABILIREA CUANTUMULUI DE 0,2% PENALITĂȚI PENTRU FIECĂRĂ
ZI DE ÎNTĂRZIERE, PENTRU SUMELE CU TITLU DE RESTANȚĂ,
APLICABILE DUPĂ 30 DE ZILE DE LA TERMENUL SCADENT
PENTRU PLATĂ

Adunarea generala a votat si aprobat cele inscrise mai sus cu un numar cu un numar de 7 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri

Fata de punctul 3. din ordinea de zi, adunarea generala a decis:

Adunarea generala a votat si aprobat cele inscrise mai sus cu un numar cu un numar de 7 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri

Semnaturi,

Membru comitet,

NAITSEW CRISTIAN

(Nume, semnatura)

Membru comitet,

IONESCU CRISTIAN

(Nume, semnatura)

Membru comitet,

BERCAN FLORIN

(Nume, semnatura, stampila)



ANEXELE 1, 2 si 3 SUNT PARTI INTEGRANTE DIN PREZENTUL PROCES VERBAL

Anexa 1 este lista de prezenta, intocmita la inceputul sedintei adunarii generale si prin care se confirma numarul de proprietari, membrii ai asociatiei prezenti la adunarea generala;

Anexa 2 reprezinta acceptul hotararilor consemnate in prezentul proces verbal, de catre membrii asociatiei de proprietari "Aleea Codrii Neamtului, nr. 5-7", prezenti la adunarea generala in cauza;








Anexa 3 reprezinta bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2026;

Semnat azi, 04.02.2026

Intocmit intr-un singur exemplar original, compus din 11 pagini numerotate (include anexele), exemplar ce ramane la dosarul asociatiei.

LISTA DE PREZENTA LA ADUNAREA GENERALA

pagina 1 din 2 din anexa 1

Nr. curent	Apartament	Numele si prenumele (proprietar/reprezentant)	Semnatura
1.	5	Văzban Iancu	
2.	13	RATALA CRISTIAN	
3.	8	BALASOIU LUMINITA	
4.	11	URDEA IULIU	
5.	15	BERCIAN FLORIN	
6.	37	IONESCU CRISTIAN	
7.	45	HAȘTĂȘELU CRISTIAN	
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			
30.			
31.			

32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			
42.			
43.			
44.			
45.			
46.			
47.			
48.			
49.			
50.			
51.			
52.			
53.			
54.			
55.			

ACCEPT CONTINUT PROCES VERBAL ADUNARE GENERALA

pagina 1 din 2 din Anexa 2

Nr. curent	Apartament	Numele si prenumele (proprietar/reprezentant)	Act de identitate: serie + numar	Semnatura
1.	5	Vărzban Ionuț	[redacted]	[signature]
2.	13	Botan Octavian	[redacted]	[signature]
3.	8	BĂLA SOIU LUMINIȚA	[redacted]	[signature]
4.	11	URDĂȘ ALIN	[redacted]	[signature]
5.	15	BEREAN FLORIN	[redacted]	[signature]
6.	37	IONESCU CRISIAN	[redacted]	[signature]
7.	45	NESTĂGEU ENIGRIAN	[redacted]	[signature]
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				
25.				
26.				
27.				
28.				
29.				
30.				
31.				

32.				
33.				
34.				
35.				
36.				
37.				
38.				
39.				
40.				
41.				
42.				
43.				
44.				
45.				
46.				
47.				
48.				
49.				
50.				
51.				
52.				
53.				
54.				
55.				

BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI, NR. 12, PENTRU ANUL FISCAL 2026 (adoptat in 04.02.2026)

Nr. Crt.	Denumire venit/cheltuiala	Valoare trim. I (lei)	Valoare trim. II (lei)	Valoare trim. III (lei)	Valoare trim. IV (lei)	Valoare totala/an (lei)
0	1	2	3	4	5	6
1	VENITURI					
1	Venituri obtinute din cotele curente de contributie la cheltuielile asociatiei (inclusiv venituri obtinute din subventii la bugetul de stat (ajutoare de caldura), daca este cazul). Nu include venituri la fondul de reparatii, inchirieri, reclame, dobanzi, penalitati, fond reparatii, rulment sau alte taxe (vezi mai jos). Poate include si: venituri pt. chelt. administrative. <i>Sume referinta: venituri perioade similare (acelasi an sau anul trecut).</i>	31.750 lei	31.750 lei	31.750 lei	31.750 lei	127.000 lei
2	Venituri obtinute din restante la listele de plata intretinere (inclusiv penalitati)	3.750,00 lei	3.750,00 lei	3.750,00 lei	3.750,00 lei	15.000,00 lei
3	Venituri obtinute din inchirieri spatii comune EasyBox EMAG	1.560,00 lei	1.560,00 lei	1.560,00 lei	1.560,00 lei	6.240,00 lei
6	Venituri obtinute din penalitati cote de contributie intretinere	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
7	Venituri obtinute din incasari la fondul de reparatii	1.500,00 lei	1.500,00 lei	1.500,00 lei	1.500,00 lei	6.000,00 lei
8	Venituri obtinute din incasari la fondul de reparatii terasa	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
9	Venituri obtinute din incasari la fondul de rulment	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
11	Alte venituri	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
Total Venituri						154.240 RON

II	CHELTUIELI					
1	Cheltuieli pentru furnizare utilitati publice					
	Cheltuieli pentru consum apa rece	13.650,00 lei	13.650,00 lei	13.650,00 lei	13.650,00 lei	54.600,00 lei
	Cheltuieli pentru energie electrica parti comune (incl. ascensor, interfon, becuri, sisteme rds, camerele video si consum camerele tehnice)	1.000,00 lei	1.000,00 lei	1.000,00 lei	1.000,00 lei	4.000,00 lei
	Cheltuieli pentru evacuare gunoi menajer	30,00 lei	30,00 lei	30,00 lei	30,00 lei	120,00 lei
2	Cheltuieli pe beneficiari					
fix	Cheltuieli pentru citirea consumurilor indicate de aparatele de inregistrare (telecitare apometre radio)	522,00 lei	522,00 lei	522,00 lei	522,00 lei	2.088,00 lei
	Alte cheltuieli	1.571,00 lei	1.571,00 lei	1.572,00 lei	1.572,00 lei	6.286,00 lei
3	Cheltuieli pentru reparatii					
	Cheltuieli pentru reparatii curente (ex. becuri scara, reparatii usi intrare, revopsire pereti interiori etc.)	500,00 lei	500,00 lei	500,00 lei	500,00 lei	2.000,00 lei
	Cheltuieli pentru reparatii capitale (ex.: terasa bloc)	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
4	Cheltuieli pentru investitii/modernizare					
	Cheltuieli pentru investitia in: renovare spatii interioare comune (zugravire et. 4)	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
	Schimbata robineti generali si coloane	2.500,00 lei	2.500,00 lei	2.500,00 lei	2.500,00 lei	10.000,00 lei
	Pompe Apa Grea canal + montaj	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
	Cheltuieli pentru modernizare (ex. Sistem inregistrare video, interfon, pompe submersibile etc.)	100,00 lei	100,00 lei	100,00 lei	100,00 lei	400,00 lei
5	Cheltuieli cu personalul					
fix	Cheltuieli pentru salarii (presedinte si cenzor, cf. contracte mandat)	4.950,00 lei	4.950,00 lei	4.950,00 lei	4.950,00 lei	19.800,00 lei
	Cheltuieli pentru indemnizatii (daca este cazul)	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
	Cheltuieli pentru alte remuneratii (daca este cazul)	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
fix	Alte cheltuieli (asigurari si protectie sociala, ajutor somaj, impozit, asigurari sociale de sanatate la bugetul de stat , etc)	3.000,00 lei	3.000,00 lei	3.000,00 lei	3.000,00 lei	12.000,00 lei

5

5	Cheltuieli administrative					
	Cheltuieli pentru materiale de curatenie (daca este cazul)	100,00 lei	100,00 lei	100,00 lei	100,00 lei	400,00 lei
	Cheltuieli cu comisioanele si taxele bancare cont curent asoc.	320,00 lei	320,00 lei	320,00 lei	320,00 lei	1.280,00 lei
	Cheltuieli pentru transport (ex. benzina, ab, bilete RATB, etc) (daca este cazul)	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
	Cheltuieli cu birotica si papetarie (hartie, dosare, folii, tonere, reincarcare toner, pixuri, post-it, chitantiere, xeroxare etc.)	100,00 lei	100,00 lei	100,00 lei	100,00 lei	400,00 lei
	Cheltuieli pentru abonamente de telefonie	61,00 lei	61,00 lei	61,00 lei	61,00 lei	244,00 lei
	Alte cheltuieli (ex. duplicare de chei, cartele, etc.)	200,00 lei	200,00 lei	200,00 lei	200,00 lei	800,00 lei
6	Cheltuieli cu furnizorii de servicii					
	Cheltuieli cu firma mentenanta ascensoare	2.310,00 lei	2.310,00 lei	2.310,00 lei	2.310,00 lei	9.240,00 lei
fix	Cheltuieli cu firma mentenanta sistem interfon	350,00 lei	350,00 lei	350,00 lei	350,00 lei	1.400,00 lei
fix	Cheltuieli cu firma administrare	2.100,00 lei	2.100,00 lei	2.100,00 lei	2.100,00 lei	8.400,00 lei
fix	Cheltuieli cu firma servicii curatenie spatii comune	3.750,00 lei	3.750,00 lei	3.750,00 lei	3.750,00 lei	15.000,00 lei
	Cheltuieli cu firma servicii mentenanta pompe submersibile canalizare bloc	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
	Cheltuieli cu cabinetul de avocatura	391,00 lei	700,00 lei	391,00 lei	700,00 lei	2.182,00 lei
	Alte cheltuieli (ex. vidanjare si desfundare canalizare bloc, verificare stingatoare incendiu, verificare pompe/sistem electric/sistem alimentare apa etc.)	1.000,00 lei	800,00 lei	1.000,00 lei	800,00 lei	3.600,00 lei
Total Cheltuieli						154.240 lei

FONDURI DE REZERVA

(actualizat la data de 17.01.2026)

Nr. Crt.	Denumire fond	Valoare totala (lei) incasata (existenta)	Valoare (lei) ce urmeaza a fi incasata				
			Valoare trim. I (lei)	Valoare trim. II (lei)	Valoare trim. III (lei)	Valoare trim. IV (lei)	Valoare totala/an (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Fond rulment	9.896,68 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
2	Fond reparatii	16.819,43 lei	1.500,00 lei	1.500,00 lei	1.500,00 lei	1.500,00 lei	6.000,00 lei
3	Fond penalizari	1.614,67 lei	1.167,50 lei	1.167,50 lei	1.167,50 lei	1.167,50 lei	4.670,00 lei
4	Alte fonduri (reparatie terasa)	7.287,63 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei	0,00 lei
5	Fond Special	13.701,68 lei	1.560,00 lei	1.560,00 lei	1.560,00 lei	1.560,00 lei	6.240,00 lei

DATA: 17.01.2026

Intocmit,

Comitetul executiv

Presedinte: BERCIAN FLORIN

Membrii NASTASELU CRISTIAN

Membrii IONESCU CRISTIAN

Cenzor

Impila asociatiei:

