

NOTIFICARE

către Asociația de Proprietari

(se completează de asociație la primire)

Nr. înregistrare: /

Data înregistrării:

Semnătură PREȘEDINTE:

Către:

Asociația de Proprietari

Reprezentată legal prin Președinte

Adresa:

De la:

Subsemnatul(a), proprietar al
apartamentului/S.A.D./Parcare nr. din imobilul situat în

Data:

OBIECT: Contestație cotă de cheltuieli comune, solicitare documente justificative și notificare privind suspendarea plății sumei contestate.

Stimate Domn/Doamnă Președinte,

În temeiul **art. 28 alin. (1) din Legea nr. 196/2018**, solicit documente justificative pentru cheltuielile neclare înscrise în lista de plată pentru luna/lunile

Totodată, în temeiul **art. 28 alin. (3) din aceeași lege**, formulez **contestație în scris** pentru sumele identificate în tabelul de mai jos.

Termenul de 10 zile prevăzut de lege reprezintă dreptul proprietarului de a contesta lista de plată în scris. Acest termen nu stinge dreptul de a solicita clarificări și documente justificative pentru orice cheltuială neclară, nejustificată documentar sau repartizată fără bază legală, drept garantat distinct prin **art. 28 alin. (1) din Legea nr. 196/2018**, respectiv dreptul de a solicita și primi copii după documentele asociației.

În plus, potrivit **art. 75 alin. (3) din Legea nr. 196/2018**, hotărârile adoptate cu încălcarea prevederilor legale privind modul de repartizare a cheltuielilor sunt nule de drept. Prin urmare, simpla trecere a timpului nu înlătură necesitatea existenței unei baze legale și documentare pentru sumele repartizate, iar lipsa acesteia poate fi invocată oricând ca apărare, inclusiv în cadrul oricărei acțiuni de recuperare inițiate de asociație.

Categoriile de cheltuieli contestate și descrierea problemei constatate:

Contestațiile de mai jos vizează exclusiv apartamentul/S.A.D./Parcarea nr., din imobilul menționat mai sus, pentru care subsemnatul este proprietar de drept.

Luna / Anul sau Perioada - Listelor	Denumirea cheltuielii contestate (cnf. listă)	Suma contestată	Motivul contestației (bifați motivul și descrieți pe scurt)
..... / (Lei)	<input type="checkbox"/> Lipsă documente justificative și/sau bază legală: <input type="checkbox"/> Lipsă trasabilitate / mod de repartizare incorect: <input type="checkbox"/> Sumă incorect calculată sau duplicată: <input type="checkbox"/> Serviciu neprestat sau neexecutat corespunzător:
..... / (Lei)	<input type="checkbox"/> Lipsă documente justificative și/sau bază legală: <input type="checkbox"/> Lipsă trasabilitate / mod de repartizare incorect: <input type="checkbox"/> Sumă incorect calculată sau duplicată: <input type="checkbox"/> Serviciu neprestat sau neexecutat corespunzător:
..... / (Lei)	<input type="checkbox"/> Lipsă documente justificative și/sau bază legală: <input type="checkbox"/> Lipsă trasabilitate / mod de repartizare incorect: <input type="checkbox"/> Sumă incorect calculată sau duplicată: <input type="checkbox"/> Serviciu neprestat sau neexecutat corespunzător:
Total valoare contestată conform tabelului de mai sus.		 Lei

Descrierea detaliată a problemei/problemelor constatate:

(descrieți situația detaliat cu accent pe problema constatată)

.....

Suma totală contestată este de lei. Înțeleg să achit imediat **suma necontestată de** lei, dând dovadă de bună-credință în executarea obligațiilor mele față de asociație.

Solicitare documente justificative cu opis asumat

În temeiul **art. 28 alin. (1) din Legea nr. 196/2018**, care garantează dreptul proprietarului de a solicita în scris și de a primi copii după orice document al asociației, vă solicit să puneți la dispoziție documentele justificative (**baza legală completă**) pentru cheltuielile contestate, incluzând, după caz, dar fără a se limita la: facturi emise de furnizori, contracte, rapoarte de citire și repartizare, hotărâri ale adunării generale, state de plată și decizii de remunerare, devize de lucrări și procese-verbale de recepție, calcule de repartizare și baza de calcul a penalizărilor — **exclusiv pentru pozițiile identificate în tabelul de contestații de mai sus și pentru perioada aferentă lunii/lunilor contestate**. Înțeleg să suport costul de multiplicare a copiilor solicitate, în conformitate cu **art. 28 alin. (1) din Legea nr. 196/2018** în limita unui tarif rezonabil per pagină.

Vă solicit ca toate documentele transmise să fie însoțite de un **opis asumat**, semnat și înregistrat, conținând enumerarea completă a documentelor transmise, numărul de file al fiecăruia, data emiterii și emitentul. Opisul asumat constituie dovada conținutului comunicării transmise și stă la baza verificării conformității documentelor recepționate.

Suspendarea plății sumei contestate

Până la prezentarea documentelor solicitate și clarificarea sumei contestate, înțeleg să **suspend plata sumei contestate**, în temeiul următoarelor argumente juridice cumulative:

(I) O sumă a cărei justificare documentară este refuzată de asociație și care face obiectul unei contestații scrise nu poate fi calificată drept „sumă cu titlu de restanță” în sensul **art. 77 alin. (1) din Legea nr. 196/2018**, întrucât caracterul său de datorie certă și exigibilă nu este probat prin documentele care ar trebui să stea la baza repartizării.

(II) Art. 663 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă condiționează orice executare silită de existența unei creanțe **certe, lichide și exigibile**. Suma contestată și neclarificată documentar nu îndeplinește condiția de creanță **certă** (existența și întinderea sa sunt contestate) și nici de creanță **lichidă** (cuantumul nu este determinat prin documente justificative), fapt ce exclude orice acțiune de recuperare silită, inclusiv calculul și executarea penalizărilor aferente în cadrul unei proceduri de executare silită.

(III) Art. 14 și art. 15 din Codul civil impun executarea cu bună-credință a obligațiilor și interzic exercitarea abuzivă a drepturilor. Refuzul sau omisiunea asociației de a prezenta documentele justificative solicitate în temeiul **art. 28 alin. (1) din Legea nr. 196/2018** — drept garantat expres de lege — relevă o conduită contrară exigențelor de bună-credință și transparență și pune sub semnul îndoielii temeinicia și certitudinea pretenției privind suma contestată, până la clarificarea documentară a situației.

Vă solicit să-mi comunicați documentele menționate și să răspundeți în scris la prezenta contestație în termen de **maximum 10 zile calendaristice** de la primirea prezentei notificări, conform **art. 28 alin. (3) din Legea nr. 196/2018**. În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare în termenul menționat, voi exercita dreptul prevăzut de **art. 28 alin. (4)** de a notifica **comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori**, iar dacă nici aceștia nu soluționează solicitarea în termen de 10 zile, de a sesiza compartimentul specializat din cadrul autorității administrației publice locale, precum și dreptul de a mă adresa instanței judecătorești competente.

Clauza privind conformitatea documentelor transmise

La primirea răspunsului, documentele recepționate vor fi verificate în raport cu opisul asumat, semnat și înregistrat, transmis de asociație. În cazul în care conținutul efectiv recepționat nu corespunde opisului transmis, voi comunica în scris asociației neconcordanțele constatate și voi solicita completarea sau remedierea răspunsului în termen de **5 zile lucrătoare** de la comunicarea neconcordanțelor constatate.

Invocarea ulterioară, în orice procedură administrativă, civilă sau judiciară, a transmiterii unor documente diferite de cele efectiv comunicate și documentate prin opisul asumat poate atrage răspunderea legală corespunzătoare.

Prezenta notificare, formulată în termenul legal prevăzut de **art. 28 alin. (3) din Legea nr. 196/2018**, servește ca **dovadă oficială** a contestației formulate, a solicitării documentelor justificative și a suspendării justificate a plății sumei contestate, putând fi folosită ca probă în instanță.

Documente atașate prezentei notificări

- Listele de plată contestate pentru
lunile :
- Dovada plății părții necontestate (chitanță / ordin de plată)
- Alte documente
relevante:
.....
.....

Date de contact

Telefon:

Email:

Declar că adresa oficială pentru primirea corespondenței aferente prezentei notificări este:

.....

Solicit ca orice răspuns la prezenta notificare să fie comunicat prin poștă cu confirmare de primire sau să fie pus la dispoziție spre consultare directă la sediul asociației, cu posibilitatea ridicării de copii și consemnarea în registrul de intrare-ieșire.

Orice altă modalitate de comunicare va fi avută în vedere numai în măsura în care permite dovedirea certă a conținutului efectiv transmis și a datei comunicării.

Cu stimă,

.....

(semnătură)

Nume și prenume:

Prezenta notificare se întocmește în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Instrucțiuni de utilizare

1. Completați tabelul de mai sus cu luna, denumirea cheltuielii, suma și motivul contestației. Completați câmpul de descriere a problemei cu o explicație concisă a situației — detaliile vă consolidează poziția în instanță.
2. Depuneți notificarea la sediul asociației pe registrul de intrare (obțineți număr de înregistrare, semnătură și stampilă după caz) sau trimiteți prin poștă cu confirmare de primire.
Transmiterea prin e-mail are valoare probatorie doar dacă această modalitate este reglementată prin hotărârea adunării generale sau acceptată explicit în scris de asociație.
3. Atașați dovada plății părții necontestate (ordin de plată sau chitanță) — demonstrează buna-credință și elimină apărarea asociației privind refuzul total de plată. Atașați totodată orice document care stă la baza notificării: lista de plată contestată, chitanțe anterioare, adeverințe, orice alt înscris relevant pentru susținerea contestației.
Păstrați o copie a tuturor documentelor atașate — în caz de litigiu, trebuie să puteți dovedi exact ce ați transmis.
4. La primirea răspunsului, verificați documentele recepționate față de opisul asumat transmis de asociație. Dacă există neconcordanțe, comunicați în scris asociației și solicitați remedierea în termen de 5 zile lucrătoare.
5. Dacă nu primiți răspuns în 10 zile sau răspunsul primit este nesatisfăcător ori evaziv, sesizați comitetul executiv, **cenzorul/comisia de cenzeni**, iar dacă nici aceștia nu soluționează solicitarea în termen de 10 zile, sesizați compartimentul asociației de proprietari din cadrul Primăriei (art. 28 alin. (4) din Legea 196/2018). Ambele situații — lipsa răspunsului și răspunsul necorespunzător — declanșează același drept de escaladare.
6. Afișarea unor documente la avizier NU constituie răspuns la prezenta notificare. Răspunsul asociației trebuie să fie adresat direct dumneavoastră, în scris, cu referire explicită la contestația formulată. Dacă asociația susține că a răspuns prin afișare la avizier, consemnați în scris că nu acceptați această modalitate ca răspuns la notificarea individuală transmisă.
7. În caz de acțiune în instanță a asociației, suma contestată nu poate fi executată silit fără ca asociația să facă dovada documentară a temeiniciei repartizării.
8. Dacă asociația invocă ulterior, în orice procedură, transmiterea unor documente diferite față de cele documentate prin opisul asumat și necontrazise în termenul de remediere acordat, această faptă poate atrage răspunderea legală corespunzătoare.

Prezenta notificare este formulată în temeiul art. 28 alin. (1), (3) și (4) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, al art. 75 alin. (3) și art. 77 alin. (1) din aceeași lege, al art. 14 și art. 15 din Codul civil, al art. 663 din Codul de procedură civilă și al art. 29 alin. (2) și (3) din aceeași lege.