

NOTIFICARE

către Asociația de Proprietari

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 formală pentru suma de lei, fără ca termenul de 10 zile să constituie singurul temei al dreptului de contestație.

Termenul de 10 zile prevăzut de lege reprezintă dreptul proprietarului de a contesta lista de plată în mod formal. Acest termen nu stinge însă dreptul de a solicita clarificări și documente justificative pentru orice cheltuială neclară, nejustificată documentar sau repartizată fără bază legală. O cheltuială pentru care asociația nu poate prezenta documente justificative rămâne contestabilă oricând, inclusiv ca apărare în instanță, indiferent de data la care a fost afișată pe lista de plată.

Categoriile de cheltuieli contestate și descrierea problemei constatate:

	Categoria cheltuielii	Mențiuni / Descrierea problemei constatate
<input type="checkbox"/>	Consum utilități	<i>(tip utilitate, contorizare individuală, lipsă rapoarte citiri/repartizare)</i>
<input type="checkbox"/>	Diferențe utilități	<i>(tip utilitate, mod de repartizare contestat, motiv contestație)</i>
<input type="checkbox"/>	Fonduri	<i>(tip fond: rulment / reparații / penalizări)</i>

(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. 1556 din Codul civil — excepția de neexecutare (***exceptio non adimpleti contractus***) — permite oricărei părți să suspende propria prestație atunci când cealaltă parte nu și-a executat obligația corelativă. Obligația de transparență financiară și de acces la documentele justificative, consacrată de **art. 28 alin. (1), (3) și (4) din Legea nr. 196/2018**, reprezintă o obligație a asociației față de proprietar. Refuzul sau omisiunea de a prezenta aceste documente constituie o neexecutare a acestei obligații, care justifică suspendarea plății sumei contestate până la clarificarea 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 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 într-un termen rezonabil.

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.

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)

Instrucțiuni de utilizare

1. Bifați categoriile contestate în tabelul de mai sus și notați cât mai precis problema constatată — detaliile vă consolidează poziția în instanță.
2. Depuneți notificarea la sediul asociației pe registrul de intrare (obțineți număr de înregistrare, semnătură și ștampilă 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.
4. La primirea răspunsului, verificați documentele recepționate față de opisul asumat transmis de asociație. Dacă există neconcordanțe între opisul asumat și documentele efectiv primite, comunicați în scris asociației neconcordanțele constatate și solicitați remedierea într-un termen rezonabil.
5. Dacă nu primiți răspuns în 10 zile, sesizați compartimentul asociației de proprietari din cadrul Primăriei (art. 28 alin. 4 din Legea 196/2018).
6. 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.
7. 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. 77 alin. (1) din aceeași lege, al art. 1556 din Codul civil, al art. 663 din Codul de procedură civilă.