

Bugetul pentru anul 2026

Introducere

Elaborarea Bugetului

Bugetul sau devizul de venituri și cheltuieli ai A.P.C. A0120-0180 este un document elaborat de Consiliul de Administrație în baza Statutului Asociației p.14.2 (j) 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.

Numărul total de apartamente: 270

Numărul total de debarale: 145¹

Numărul total de unități: 415

Numărul necesar de voturi pentru aprobare: 277 voturi (415/3 *2)

Terminologie

În tot acest document *Bugetul* și *Devizul de venituri și cheltuieli* vor avea același sens. *servicii intermediare* – servicii, inclusiv de utilități publice, cum ar fi evacuarea deșeurilor, deservirea tehnică a ascensoarelor, deservirea interfonului, de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii unităților și posesorii acestora, dar care, în funcție de situația concretă a condominiului, din motive tehnice sau legale, trebuie intermediare de către asociație în temeiul contractului cu furnizorul și nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora;

¹ Sunt înregistrate 147 de numere cadastrale cu debarale. Două din ele sunt încăperi tehnice ce urmează să fie transmise de către dezvoltator (Forum Prim SRL) către Asociație. Respectiv, ele sunt excluse din calcul.

Cheltuieli

Cheltuieli pentru deservirea blocului și a curții

Număr	Denumirea cheltuielilor	Suma totală anuală în lei
D1	Servicii contabile	36000
D2	Servicii de administrare (salariul administratorului)	120000
D3	Impozite aferente salarizării (impozit pe venit, CNAM, CNAS)	65820
D4	Taxa municipală de amenajarea teritoriului	214
D5	Servicii de salubritate	240000
D6	Transmiterea automatizată a indicilor contoarelor de gaz (Orange)	480
D7	Internet pentru sistemul de senzori de scurgeri	2400
D8	Servicii de cosire	24000
D9	Curățarea covoarelor de la intrări în bloc	2800
D10	Mentenanța Sistemului de supraveghere video	10000
D11	Servicii juridice	20000
D12	Mentenanța sistemului de irigare	20000
D13	Servicii electrice/santehnice	36000
D14	Secretariat, servicii bancare, poștale	3000
D15	Apa potabilă (sistemul de irigare)	17000
D16	Combustibil/taxi/transport	5000
D17	Lupta cu ambrozia	5000
D18	Amenajarea curții/teritoriului	10000
D19	Impozit funciar	1452
D20	Corpuri de iluminat LUC	10000
D21	Sare antiderapantă	4000

D22	Reparații curente a pereților interiori a scărilor, acoperișului	80000
D23	Extinderea supravegherii video	20000
D24	Stingătoare de incendiu	20000
D25	Înverzirea curții	50000
D26	Evenimente comunitare	20000
D27	Înnoirea marcajului rutier.	10000
D28	Izolarea fântânilor de scurgeri pluviale (lângă blocul 2/2), unirea celor 2 scurgeri pluviale pentru a preveni pătrunderea apei în subsol	10000
Total		843166
SI1	Servicii transport deșeuri (Servicii intermediare)	conform tarifelor prestatorului
SI2	Servicii de deservire tehnică a liftului (Servicii intermediare)	conform tarifelor prestatorului
SI3	Servicii de deservirea interfonului (Servicii intermediare)	conform tarifelor prestatorului
SI4	Energia electrică în LUC (Servicii intermediare)	conform tarifelor prestatorului
SI5	Energia electrică în lift (Servicii intermediare)	conform tarifelor prestatorului
SI6	Servicii de gestiune (Infocom) (Servicii intermediare)	conform tarifelor prestatorului

Cheltuieli pentru reparații urgente.

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 descrise mai sus.

Încasări

Încasările Asociației vor fi din 3 surse:

- Plățile lunare ale proprietarilor de imobil în baza bonurilor de plată emise
- Plățile furnizorilor de servicii care utilizează canalele pentru telecomunicații
- Penalitățile aplicate proprietarilor de imobil în baza Regulamentului Intern aprobat și a Hotărârilor emise de sancționare.

Plățile lunare ale proprietarilor de imobil

Se disting trei tipuri de unități:

1. Locuințe (apartamente)
2. Unități/spații comerciale cu intrări separate din curte (magazine, birouri, oficii, etc)
3. Debarale (amplasate în subsol)

Denumirea serviciului	Modul de aplicare	Plata lunară (lei)	Suma anuală
Deservirea blocului locativ	per m2	2,95 lei (apartamente) 5 lei (spații comerciale) 1,6 lei (debarale)	533265,6 2244 15442,56
Fondul de investiții	per apartament și unitate comercială	65 lei	210600
Transportare deșeuri	per apartament/unitate comercială	conform tarifului prestatorului de servicii	suma acumulată se transferă către furnizorul serviciilor intermediare
Deservirea tehnică a liftului	per imobil. Excepție de la tarif: imobile de la parter.	conform tarifului prestatorului de servicii	
Serviciu de gestiune (Infocom)	per imobil	conform tarifului prestatorului de servicii	
Deservire interfon	per apartament și unitatea comercială	conform tarifului prestatorului de servicii	
Total			774342

Plățile anuale a furnizorilor de telecomunicații

Denumirea furnizorului	plata anuală
StarNet Solutii S.R.L.	1890
ARAX-IMPEX S.R.L.	4800
MOLDTELECOM S.A.	3400
ORANGE	2700
Total	12790

Contribuții lunare la Fondul de rezervă

Denumirea serviciului	modul de aplicare	Plata lunară (lei)	Suma anuală
Fondul de reparație și dezvoltare (cont bancar aparte creat)	per m2 a imobilului (apartament, unitatea comercială sau debară)	0,60	114251,76

Penalitățile în baza Regulamentului Intern

Suma penalităților 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.

Se împuternicește Administratorul să rezilieze/modifice contractele cu furnizorii de servicii intermediare actuale și să încheie contracte noi de servicii intermediare cu avizul pozitiv al Consiliului.

Totalizări

Încasări anual	Cheltuieli anual	Deficit
774.342 +Fond de reparație și dezvoltare: 114251,76 (păstrat pe cont separat)	843.166	-68.824

Intrarea în vigoare

Hotărârea de aprobare a bugetului și a tarifelor intră în vigoare din 01.02.2026.

Notă informativă

la proiectul bugetului APC A0120-0180 pentru anul 2026

Asociația A0120-0180 întocmește bugetul pentru a treia oară în istoria sa. El este creat reieșind din necesitățile condominiului. Necesitățile au fost identificate de către Consiliul de Administrație împreună cu Cenzorul.

Bugetul descrie sursele de venit (încasări) și cheltuielile. Cheltuielile se împart pe două categorii mari: Menținerea complexului locativ - adică cheltuieli pentru a întreține în stare bună bunurile complexului și Proiecte de dezvoltare, adică investițiile pentru a crește și îmbunătăți viața locatarilor.

Bugetul pentru 2026 prevede câteva majorări de tarife și anume:

Va fi majorat tariful pentru Fondul de rezervă, astfel
în 2024 cu un tarif de **0,30 lei/m²** se acumulau 57.209,76 lei,
în 2025 proiectul de buget prevede un tarif de **0,50 lei/m²** se acumulau 95395,80 lei
în 2026 proiectul bugetului prevede un tarif de **0,60 lei/m²**, ceea ce va crește încasările la 114251,76 lei pe an.

Va fi majorat tariful pentru deservirea blocului cu 0,10 lei/m² pentru locuințe și debarale.

Fondul de investiții se majorează cu 5 lei per apartament pentru a acoperi cheltuielile investițiilor în dezvoltarea curții și a blocului.

Furnizorul LiftMontaj SRL a anunțat pentru 2026 majorarea tarifelor cu 15% (estimativ 4,24 lei/apartament), iar furnizorul ISS Systems a anunțat majorarea tarifelor pentru serviciile de interfonie cu 0,74 lei/apartament.

Ca rezultat un apartament mic de 45m² va avea în 2026 o creștere lunară de **18,98 lei**, iar un apartament mare de 85m² va avea o creștere de **26,96 lei**.

Astfel majorarea este de aproximativ 7%. Rata inflației pentru anul 2025 a fost de 7,8%². Prezentul proiect de buget pentru anul 2026 a primit avizul pozitiv a celor 8 consilieri (1 absent) și a cenzorului.