

**PROIECT DE HOTARARE**  
**pentru aprobarea Regulamentului de infiintare, organizare si functionare a**  
**asociatiilor de proprietari la nivelul Municipiului Rm.Sarat**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **22.12.2017;**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
  - raportul Compartimentului Indrumarea si Sprijinirea Asociatiilor de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
  - avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
  - prevederile Legii nr.230/2007 privind infiintarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificarile si completaile ulterioare;
  - prevederile H.G nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
  - prevederile Legii contabilitatii nr.82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare;
  - prevederile Legii nr.22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garantii si raspunderea in legatura cu gestionarea bunurilor agentilor economici, autoritatilor sau institutiilor publice, actualizata;
  - prevederile Legii nr.53/2003, republicata, Codul Muncii;
  - prevederile Legii nr.290/2004 privind cazierul judiciar, republicata;
  - prevederile O.G nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor;
  - prevederile Ordinului nr.1969/2007 privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, actualizat;
  - prevederile Ordinului Ministerului Finantelor Publice nr.2634/2015 privind documentele financiar- contabile;
  - procedura statuata de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicata (anunt consultare si dezbatere publica, proces verbal si minuta dezbaterii publice, proces verbal incheiat cu prilejul finalizarii procedurii);
  - prevederile HCL nr.350/29.11.2017 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile decembrie 2017- februarie 2018;
  - prevederile art.36 alin.2 lit.d coroborat cu alin.6, lit.a), pct.16 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;
- Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completările ulterioare;
- În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.1 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba Regulamentul de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari la nivelul Municipiului Rm.Sarat, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul Indrumarea si Sprijinirea Asociatiilor de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat.

**Art.3.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 22.12.2017, cu respectarea prevederilor art.45 alin.1 din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Apostol Marieana**

**Contrasemnează,  
Secretar,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 22.12.2017**



**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT**

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web site: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 27597/08.12.2017

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotarare pentru aprobarea Regulamentului de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari la nivelul Municipiului Rm.Sarat**

Asociatia de proprietari, in genere, are drept scop administrarea si gestionarea proprietatii comune, care pe langa drepturi, genereaza si o diversitate de obligatii pentru toti proprietarii. Consecintele neluării măsurilor de organizare si functionare cu privire la administrarea si gestionarea proprietatii comune sunt in raspunderea juridica a tuturor proprietarilor sau a reprezentantilor acestora.

Apreciem deci, ca la nivelul fiecarei unitati administrativ-teritoriale, in speta, Municipiul Rm.Sarat, se impune elaborarea unui Regulament de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari la nivelul Municipiului Rm.Sarat, regulament care sa statueze in conformitate cu prevederile legale, drepturile si obligatiile generate de institutia proprietatii private a persoanelor fizice si juridice – denumite din punct de vedere normativ asociatii de proprietari.

Luand in considerare:

- prevederile Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

Raportat la:

- prevederile art.36, alin.2, lit.d din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata,

Retinand faptul ca pentru furnizarea unor servicii adaptate nevoilor organizationale actuale in stricta corelare cu modificarile legislative, Consiliul Local, exercita atributii in ceea ce priveste gestionarea serviciilor publice catre cetateni, beneficiind de sprijinul unui cadru legal specific in ceea ce priveste infiintarea unor asemenea entitati (asociatii de proprietari), carora legea le confera personalitate juridica, gestionand toate raporturile derivate din proprietatea privata, precum si anumite servicii publice compatibile cu notiunea de proprietate privata.

Pentru considerentele invederate, propun initierea unui proiect de hotarare pentru aprobarea Regulamentului de infiintare,

organizare si functionare a asociatiilor de proprietari la nivelul Municipiului Rm.Sarat, cu rugamintea de a fi aprobat in forma prezentata.

Regulamentul de infiintare, organizare si functionare a asociatiilor de proprietari la nivelul Municipiului Rm.Sarat este prezentat in anexa nr.1.

**Initiator,  
PRIMAR,  
CIRJAN SORIN VALENTIN**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Compartimentul îndrumarea și sprijinirea  
asociațiilor de proprietari  
Nr.27154 /06.12.2017

### Raport de specialitate privind aprobarea Regulamentului de infiintare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari

Avand în vedere :

- prevederile Legii nr.230/2007 privind infiintarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- prevederile Hotararii Guvernului nr.1588/2007 pentru aprobarea nomelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007;
- prevederile Legii contabilității nr.82/1991, cu toate completările și modificările ulterioare;
- prevederile Ordinul Ministrului Finanțelor nr.1969/2007 privind reglementarile contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- prevederile Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2.634 din 5 noiembrie 2015 privind documentele financiar-contabile;
- prevederile Decretului nr.209/1976 pentru aprobarea Regulamentului operatiunilor de casa;
- prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 170 din 17 februarie 2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă;
- prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale cu toate completările și modificările ulterioare;
- prevederile Legii nr.53/2003 privind Codul Muncii, cu toate completările și modificările ulterioare;
- prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2 din 12 iulie 2001 privind regimul juridic al contravențiilor;

Luand în considerare:

-prevederile art.36. alin.(2) lit.d, alin (6) lit.a pct.19 din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, actualizată, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Râmnicu Sărat :

1. Regulamentul de infiintare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari atașat în anexa la prezentul raport de specialitate.

Intocmit  
Consilier Superior,  
Ene Tatiana

HCL nr.

## REGULAMENTUL

### DE INFIINTARE, ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

#### Capitolul I- DISPOZITII GENERALE

**Art.1** Asociațiile de proprietari din Municipiul Ramnicu Sărat se înființează , organizează și funcționează cu respectarea prevederilor următoarelor acte normative :

- Legea locuinței nr.114/1996, republicată și modificată;
- Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- HG nr.1588/2007 pentru aprobarea nomelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007;
- Legea contabilității nr.82/1991, cu toate completările și modificările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Finanțelor nr.1969/2007 privind reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 2.634 din 5 noiembrie 2015 privind documentele financiar-contabile;
- Decretul nr.209/1976 pentru aprobarea Regulamentului operațiunilor de casă;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 170 din 17 februarie 2015 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind contabilitatea în partidă simplă;
- Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale cu toate completările și modificările ulterioare;
- Legea nr.53/2003 privind Codul Muncii, cu toate completările și modificările ulterioare;
- Legea nr.290/2004 privind cazierul judiciar cu toate completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 39 din 26 august 2015 (\*actualizată\*) privind cazierul fiscal;
- Ordonanța Guvernului nr. 27 din 30 ianuarie 2002 (\*actualizată\*) privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 2 din 12 iulie 2001 privind regimul juridic al contravențiilor

**Art.2** Termenii utilizați în prezentul regulament au următorul înțeles:

- a) clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite ca apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- b) proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

c) proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

d) proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

e) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

f) proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului - persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

g) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

h) acord de asociere - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

i) cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

j) cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;

k) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

l) solicitare - prin solicitare se înțelege cererea, reclamația, sesizarea sau propunerea formulată în scris ori prin posta electronică, pe care un cetățean sau o organizație legal constituită o poate adresa autorităților și instituțiilor publice centrale și locale, serviciilor publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe centrale, companiilor și societăților naționale, societăților comerciale de interes județean sau local, precum și regiilor autonome, denumite în continuare autorități și instituții publice, având sensul de petiție, așa cum este definită în ordonanța Guvernului nr. 27 din 30 ianuarie 2002 (\*actualizată\*) privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor

## CAPITOLUL II - SCOPUL, ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA, ÎNREGISTRAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

### 1. SCOPUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

**Art. 3** (1) Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

### 2. ÎNFIINȚAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

**Art. 4** (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul aceluiași condominiu cu cel puțin 3 proprietari. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007. Tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, va conține, în mod obligatoriu, următoarele: numele și prenumele proprietarului, adresa, codul numeric personal, seria și numărul actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnătura.

**Art. 5** (1) În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

(2) Asociațiile de proprietari la nivel de scări sau tronsoane de clădire se pot constitui prin hotărâre a adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

(3) Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire, pe scară sau tronson, cu privire la posibilitatea defalcării tehnice a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune, precum și la modalitatea acestei defalcări/repartizări. Dacă este necesar, se solicită avizul furnizorilor de servicii implicați cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare independentă a utilităților pe tronsoane sau pe scări, precum și pentru realizarea bransamentelor.

**Art. 6** (1) Anterior adunării generale de constituire, proprietarii din clădirile cu mai multe apartamente se pot întruni pentru a hotărî cu privire la înființarea asociației de proprietari sau la transformarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, vor hotărî și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora și la data de convocare a adunării de constituire. Hotărârea proprietarilor se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înaintea datei fixate pentru adunarea generală de constituire proprietarii se convoacă prin afișare într-un loc vizibil.

(3) Adunarea generală de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007.

(4) Acordul privind înființarea asociației de proprietari se obține cu votul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul clădirii, scării sau tronsonului respectiv, după caz.

(5) Dacă nu este întrunit cvorumul prevăzut la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, o nouă convocare va avea loc, după cel puțin 5 zile de la data primei convocări. În cazul în care nici la a doua convocare nu se poate realiza acordul de asociere din lipsa cvorumului, se face o a treia convocare, după cel puțin 5 zile de la data celei de-a doua convocări. După a treia convocare a adunării generale de constituire, acordul de asociere se consideră realizat, sub condiția exprimării voinței de asociere, consemnată în tabelul nominal, anexă la acordul de asociere, a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor.

(6) În adunarea generală de constituire se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, în care se vor cuprinde precizări cu privire la:

a) denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari;

b) scopul și obiectul de activitate ale asociației de proprietari;

c) mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația de proprietari; structura veniturilor și a cheltuielilor;

d) membrii asociației de proprietari, drepturile și obligațiile acestora;

e) structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari;

f) repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari;

g) condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari;

h) dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartament sau în spațiu l său al unui delegat al asociației.



i) posibilitatea asigurării, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației.

**Art. 7** (1) Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire, întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul.

(2) Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (1), în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire, conform art. 6.

(3) În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

**Art. 8** (1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentului regulament.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

- a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;
- b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;
- c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;
- d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;
- e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

**Art. 9** Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul în condițiile prevăzute la art. 7 se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități. Proprietarul din condominiu solicită să devină membru al asociației de proprietari prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități.

**Art. 10** (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(2) Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

**Art. 11** Din momentul constituirii unei asociații de proprietari, reprezentantul legal al acesteia are obligația ca în termen de 30 de zile să depună la Registratura Primăriei un înscris care să cuprindă următoarele date :

- (1) Denumirea asociației de proprietari
- (2) Sediul și adresa de corespondență a asociației de proprietari ;
- (3) Telefon de contact ;
- (4) Persoana de contact (reprezentant legal) cu datele de identificare ale acesteia (adresa, telefon, datele din BI/CI) ;
- (5) Structura organizatorică.

### **3. ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

**Art. 12** (1) Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală a proprietarilor, care este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(2) La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor

alege dintre cei prezenți un comitet executiv, format din președintele asociației de proprietari și un cenzor sau o comisie de cenzori, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

(3) Structura organizatorică a asociației de proprietari cuprinde obligatoriu următoarele funcții:

1. Președinte, reprezentantul legal al asociației de proprietari ;
2. Administrator atestat în condițiile Legii nr.230/2007 și H.G. nr.1588/2007;
3. Contabil;
4. Casier;
5. Cenzor sau Comisie de cenzori ;
6. Comitet executiv ;
7. Alte funcții stabilite de adunarea generală a proprietarilor.

### 3.1 ADUNAREA GENERALA A PROPRIETARILOR

**Art. 13** (1) După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociației. Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

(4) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(5) Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.

**Art. 14** Proprietarii membri ai asociației de proprietari se întrunesc în adunări generale ordinare sau extraordinare.

**Art. 15** (1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea proprietarilor membri ai asociației de proprietari (jumătate plus unu) sunt prezenți personal sau prin reprezentant legal.

(2) Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu, adunarea generală va fi suspendată și reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări.

(3) La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

(4) Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.

**Art. 16** (1) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari, se vor avea în vedere următoarele:

- a) fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa;
- b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună;

c) proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

d) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

e) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv.

(2) Hotărârile adunărilor generale vor fi luate cu votul majorității membrilor asociației de proprietari prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții, dar nu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoată.

(3) În situații excepționale, hotărârile pot fi luate prin acordul scris al majorității proprietarilor unei scări sau unui bloc, membri ai asociației de proprietari, pentru probleme care îi vizează direct, pe bază de tabel nominal.

(4) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.

**Art. 17** Dacă o hotărâre a adunării generale este contrară legii, statutului sau acordului de asociere a asociației de proprietari ori este de natură să producă daune intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, în termen de 45 de zile de la adoptarea acesteia. Acționarea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

**Art. 18** Adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții:

a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul sau membrii comisiei de cenzori a asociației de proprietari;

b) adoptă, modifică sau revocă hotărâri;

c) adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli;

d) mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a clădirii;

e) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați.

**Art. 19** (1) Asociația de proprietari poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități, pe baza unor contracte de prestări de servicii sau de furnizare cu caracter individual. Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și de cealaltă parte, proprietarului.

(2) Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile publice de utilități, furnizorul serviciului va acționa împotriva proprietarilor restanțieri.

(3) Serviciul de intermediere din partea asociației de proprietari constă în: repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori.

### 3.2 COMITETUL EXECUTIV

**Art. 20** (1) Cu excepția atribuțiilor rezervate exclusiv proprietarilor cu privire la proprietățile individuale, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, comitetul executiv reprezintă asociația de proprietari în administrarea și exploatarea clădirii.

(2) Comitetul executiv poate angaja personal specializat pentru îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin.

(3) Membrii comitetului executiv trebuie să îndeplinescă condițiile prevăzute la art.30 alin (2) din prezentul Regulament.

(3) Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv.

**Art. 21** (1) Comitetul executiv al asociației de proprietari, are următoarele atribuții:

a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere ale asociației de proprietari;

b) emite, dacă este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunărilor generale și pentru respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere, precum și alte decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari;

c) întocmește proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și pregătește desfășurarea adunărilor generale;

d) reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificarea părților proprietății comune, inclusiv cu privire la consumurile aferente proprietății comune, în conformitate cu actele normative în vigoare;

e) întocmește sau propune planuri de măsuri și activități, conform cu responsabilitățile ce le revin, și urmărește realizarea lor;

f) supraveghează desfășurarea tuturor activităților din cadrul asociației de proprietari, în mod special situația încasărilor și a plăților lunare;

g) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;

h) își asumă obligații, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, privind interesele legate de clădire;

i) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;

j) stabilește sistemul propriu de penalizări al asociației de proprietari pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale;

k) avizează documentele asociației de proprietari;

l) asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției;

m) asigură urmărirea comportării în timp a construcției, pe toată durata de existență a acesteia;

n) gestionează situațiile excepționale și de criză;

o) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale;

p) aprobă lunar lista cu cotele de contribuție la plata cheltuielilor asociației de proprietari, conform hotărârii adunării generale;

r) stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună; stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună, conform hotărârii adunării generale;

s) analizează problemele ridicate de membrii asociației de proprietari și ia măsuri pentru rezolvarea acestora, conform hotărârii adunării generale;

ș) ia toate măsurile pentru aducerea la starea dinaintea producerii evenimentului a zonei în care se efectuează reparații la părțile comune, urmând ca sumele aferente reparațiilor respective să fie suportate de toți proprietarii, proporțional cu cota indiviză.

**Art.22** Ședințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele comitetului executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi.

**Art.23** Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de decizii al comitetului executiv și se afișează la avizier.

**Art.24** După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli, comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

**Art.25** Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, indemnizațiilor, remunerațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă sau în baza unei convenții civile de prestări de servicii, în limita bugetului aprobat de adunarea generală.

**Art.26** Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a clădirii, a părților comune de construcții/a instalațiilor, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației de proprietari: administrare, contabilitate, casierie, îngrijire, mecanică, instalații etc. Angajarea personalului necesar asociației de proprietari se face de către comitetul executiv, reprezentat de președinte, în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare.

**Art.27** Comitetul executiv decide asupra acordării unor drepturi bănești membrilor asociației de proprietari care desfășoară activități lucrative folositoare acesteia, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor, potrivit art. 35 alin. (5) din Legea nr. 230/2007.

**Art.28** Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 22 din normele metodologice de aplicare a Legii 230/2007 pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze.

### 3.3 PREȘEDINTELE

**Art.29** (1) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor și își asumă obligații în numele acesteia. El reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

**Art. 30** (1) Președintele asociației de proprietari este fie candidatul care a obținut cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale.

(2) Pentru a ocupa funcția de Președinte sau membru în comitetul executiv al unei Asociații de Proprietari, candidatul trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții :

1. sa fie proprietar membru al asociației de proprietari.
2. sa fie ales de adunarea generala a asociației de proprietari.
3. sa aiba capacitate deplina de exercitiu dovedita prin acte medicale.
4. sa nu aiba grade de rudenie pana la gradul al 4-lea inclusiv cu alti membri ai comitetului executiv sau din comisia de cenzori.
5. să nu fi fost condamnat sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni.

(3) Nu pot ocupa funcții în structurile de conducere ale asociațiilor de proprietari persoanele care și-au pierdut calitatea de membru al asociației de proprietari prin înstrăinarea proprietății sau din alte cauze legale imputabile lor.

**Art.31** (1) Președintele asociației de proprietari supraveghează și urmărește aplicarea hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv. Acesta, în funcție de situație, poate propune comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulile, regulamentele, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare.

(2) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia.

(3) Președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a

indeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor.

(4) Președintele asociației de proprietari urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor și punerea în aplicare a deciziilor comitetului executiv.

(5) Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.

(6) Președintele asociației de proprietari are obligația să primească și să soluționeze contestațiile cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației, formulate de membrii ei și să răspundă în termen de 7 zile de la primirea acestora.

(7) Președintele asociației de proprietari are obligația să țină evidența cererilor și contestațiilor care sunt formulate de către proprietari, prin înregistrare într-un registru special.

(8) Președintele asociației de proprietari are obligația să elibereze adeverințe necesare proprietarilor care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din care sa rezulte dacă aceștia și-au achitat sau nu la zi cheltuielile care le revin în cadrul asociației.

(9) Președintele asociației de proprietari are obligația să asigure respectarea statutului și a hotărârilor asociației de proprietari.

(10) Președintele asociației de proprietari are obligația de a amplasa la loc vizibil, în interiorul fiecărei scări a imobilului, un afișier unde vor fi trecute în mod obligatoriu: numărul asociației de proprietari, adresa completă, numele și prenumele președintelui asociației, adresa și numărul de telefon, numele și prenumele administratorului asociației, numărul de atestat, adresa completă și numărul de telefon, membrii comisiei de cenzori precum și alte date/informații utile pentru asociație;

(11) Orice modificare a proprietății individuale va fi consemnată, prin grija președintelui, în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției (pe baza copiilor după actele de autorizare, Procese Verbale de recepție lucrări, proiecte tehnice sau schite depuse de membrii asociației).

**Art.32** Ștampila asociației de proprietari se păstrează și se folosește numai de către președinte sau de vicepreședinte.

**Art.33** În cazul în care președintele se află în imposibilitatea de a-și exercita atribuțiile, acestea vor fi îndeplinite de către un vicepreședinte, numit de președintele asociației de proprietari dintre membrii comitetului executiv, urmând ca în termen de 90 de zile de la data când s-a constatat indisponibilitatea să fie convocată o adunare generală pentru a alege un nou președinte.

**Art.34** Președintele asociației de proprietari poate fi remunerat, pe bază de contract de mandat, potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 230/2007, în limitele bugetului de venituri și cheltuieli aprobat prin hotărâre a adunării generale, potrivit prevederilor Codului fiscal.

**Art.35** Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

### 3.4 CENZORUL SAU COMISIA DE CENZORI

**Art.36** (1) Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari. Cenzorii sunt aleși sau revocați de către adunarea generală a proprietarilor, de regulă din rândul proprietarilor membri ai asociației.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii și pot depune, dacă adunarea generală a asociației de proprietari hotărăște astfel, într-un cont bancar al asociației de proprietari, o garanție suficientă și indestulătoare, pe baza unui contract de garanție încheiat în acest sens. Cuantumul garanției nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociației.

**Art.37** (1) Deponentul garanției menționate la art. 36 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari,
- b) precum și încetarea efectelor delegației menționate la art. 36.

(2) În cazul în care se constată de către reprezentanții asociației de proprietari sau de către proprietarii înșiși minusuri în gestiune, asociația poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menționat la art. 36 alin. (2), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimțământul deponentului garanției.

**Art.38** Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii.

**Art.39** Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

**Art.40** Cenzorul angajat sau contractat din afara asociației de proprietari poate fi remunerat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

**Art.41** Cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și a regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

**Art.42** Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, cenzorul sau cenzorii asociației de proprietari răspund, personal sau solidar, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

### 3.6 ADMINISTRAREA ȘI GESTIUNEA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

**Art. 43** Administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune sunt în sarcina asociației de proprietari.

**Art.44** (1) Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

(2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

(3) Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;

b) să aibă angajate persoane atestate în condițiile Legii nr. 230/2007;

c) să dovedească că au bonitate financiară.

(4) Administratorii trebuie să prezinte garanții morale, materiale și profesionale acceptate de comitetul executiv al asociației de proprietari a clădirii pe care urmează să o administreze.

(5) Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin:

a) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;

b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;

c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;

f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

**Art. 45** (1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract. Administratorilor de imobile li se aplică în mod corespunzător prevederile art. 21 alin. (2) și ale art. 22 din Legea nr. 230/2007.

(2) Persoanele fizice pot fi angajate prin încheierea unui contract individual de muncă, conform celor stabilite prin negociere directă.

(3) Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele solicitate, garanțiile profesionale și materiale prevăzute de lege și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare.

(4) Comitetul executiv adoptă decizii asupra cuantumului salariilor, al indemnizațiilor și al eventualelor premii care se acordă personalului încadrat cu contract individual de muncă, precum și asupra valorii și a modalităților de contractare, în cazul în care administrarea clădirii este asigurată de persoane juridice, în limita bugetului de venituri și cheltuieli adoptat de adunarea generală a proprietarilor.

**Art. 46** Administratorul, persoană fizică sau juridică, are, în principal, următoarele atribuții:

a) prestarea serviciilor în mod profesional;

b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;

c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;

f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege.

g) informarea trimestrială, în scris sau prin poșta electronică, a proprietarilor, membrii asociației de proprietari, cu privire la situația financiară cuprinzând toate elementele de cheltuieli, venituri, încasări și plăți aferente asociației de proprietari, sub semnătura proprie și contrasemnata de președintele și de cenzorul asociației de proprietari.



**Art.47** (1) Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea proprie, potrivit prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, prin opțiune, potrivit hotărârii adunării generale a asociației de proprietari.

(2) Asociațiile de proprietari organizează și conduc contabilitatea în conformitate cu reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobate prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

(3) Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă vor depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, întocmită potrivit ordinului ministrului economiei și finanțelor, până la data de 1 martie pentru situația existentă la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația existentă la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă vor depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

(4) În vederea implementării unui mod unitar de calcul și repartizare a cheltuielilor asociațiilor de proprietari, în termen de 6 luni de la adoptarea prezentului regulament, asociațiile de proprietari au obligația de a desfășura activitățile de administrare a asociației de proprietari pe baza unui program informatic de administrare a asociației de proprietari, realizat de firme specializate în domeniu și care să conțină elementele de calcul stabilite de prevederile Legii 230/2007.

(5) În vederea facilitării achitării sumelor datorate către Asociația de Proprietari, de către persoanele care lucrează în străinătate sau nu se pot deplasa la sediul administrativ al asociației, Conducerea asociației va dispune afișarea la loc vizibil și accesibil tuturor proprietarilor inclusiv pe situl asociației dacă acesta există, a contului asociației și a instrucțiunilor privitoare la posibilitatea de utilizare a mijloacelor alternative de plată prevăzute de legislația financiar-contabilă precum: plata online cu cardul, ordin de plată etc.

**Art.48** Contabilul răspunde de organizarea și conducerea contabilității, în condițiile legii. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.

**Art.49** Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.

**Art.50** În situația în care asociația de proprietari angajează un casier, acesta răspunde de efectuarea operațiunilor de încasări și plăți în numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului operațiunilor de casă. La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de casier. Pentru încasările în numerar, asociația de proprietari are obligația să emită chitanțe care vor cuprinde obligatoriu următoarele date: numărul de ordine, în baza unei serii, care identifică chitanța în mod unic; data emiterii facturii; denumirea/numele, adresa și codul de înregistrare fiscală ale asociației de proprietari pentru care se emite chitanța.

**Art.51** Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

**Art.52** Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu,

administratorii de imobile, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu bună-știință. Persoanele care nu au calitatea de administrator de imobile nu pot încheia polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.

### CAPITOLUL III. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

**Art.53** Proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:

#### **A. Drepturi:**

- a) să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;
- b) să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;
- c) să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- d) să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;
- e) să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;
- f) să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

#### **B. Obligații:**

- a) să mențină în bune condiții proprietatea individuală, apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală al celorlalți proprietari din condominiu;
- b) să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul propriu, cu un preaviz de 5 zile, al unui delegat al asociației, atunci când este necesar și justificat să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz, conform prevederilor din statutul asociației de proprietari;
- c) să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;
- d) să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, și să achite cota-parte din costurile aferente. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri. În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii;
- e) să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu;
- f) la înstrăinarea proprietății, să transmită toate obligațiile către dobânditor, inclusiv cele cu privire la sumele de plată către asociația de proprietari existente la data tranzacției, precum și orice alte informații relevante sau având consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată;
- g) la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;

h) să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat;

**Art.54** (1) Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

(2) La solicitarea scrisă a proprietarului, președintele și administratorul asociației de proprietari au obligația să elibereze în scris o adeverință prin care să prezinte situația cheltuielilor privind întreținerea, defalcate pe datoria de bază și penalități, precum și modalitatea de calcul al penalităților.

**Art.55** (1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

(3) Orice modificare a proprietății individuale se va aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție și a schițelor.

(4) Unitățile care au administrat clădirile și sunt deținătoare a cărții construcției au obligația de a o preda asociațiilor de proprietari, iar acolo unde aceasta nu mai există, să o reconstituie pe cheltuiala proprie.

**Art.56** Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației.

**Art.57** Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial într-un raport afișat la avizierul asociației de proprietari.

**Art.58** Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

**Art.59** Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

**Art.60** (1) Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(2) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

**Art.61** Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

**Art.62** În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

**Art.63** În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

**Art.64** (1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și cu ștampila asociației de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligații sunt nule de drept.

(3) În cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari, înstrăinarea proprietății se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

**Art.65** Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune.

#### **Capitolul IV- CONTROLUL FINANCIAR- CONTABIL ȘI DE GESTIUNE LA ASOCIATIILE DE PROPRIETARI**

**Art.66** Prin prezentul act normativ se reglementează modul de efectuare a controlului financiar-contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari, de către Consiliul Local, în limita competențelor date de normele legale în vigoare.

**Art.67** Consiliul Local, cu sprijinul aparatului propriu al Consiliului Județean, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

**Art.68** (1) Exercițarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art. 55 din Legea nr. 230/2007 de către organele competente potrivit legislației financiar-contabile.

(2) Asociația de proprietari sau orice proprietar din condominiu poate contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.

(3) În condițiile stabilite de consiliile locale, județene sau de Consiliul General al Municipiului București și în funcție de resursele bugetare proprii, primăriile pot încheia parteneriate cu Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România, în vederea efectuării expertizei financiar-contabile a gestiunii fondurilor asociațiilor de proprietari, la solicitarea unuia sau a mai multor membri ai asociației, ulterior efectuării de către comisia de cenzori a controlului financiar-contabil pe respectiva perioadă.

**Art.69** Controlul are ca obiectiv verificarea, controlul și îndrumarea activității asociației de proprietari pentru funcționarea acesteia conform reglementărilor legale în vigoare, în mod eficient și în interesul proprietarilor pe care îi reprezintă.

**Art.70** Pentru buna desfășurare a controlului financiar- contabil la asociațiile de proprietari, acestea sunt obligate să pună la dispoziția organelor competente potrivit legislației financiar contabile, toate documentele solicitate conform listei de mai jos :

1. Statutul asociației de proprietari, Acordul de Asociere al asociației de proprietari, Codul fiscal, atestatul administratorului, contractele încheiate cu furnizorii și alți prestatori de servicii, contracte de muncii și convenții civile încheiate cu personalul asociației, contractul de administrare (dacă este cazul), acte de donații, preluări, popriri, alte contracte de vânzare- cumpărare, contracte de închiriere a spațiilor comune, convenții anuale, procese verbale încheiate de comisia de cenzori, rapoarte de activitate, rapoarte și procese verbale ale Ministerului Finanțelor Publice, Ministerului Afacerilor Interne, auditori financiari, expertize contabile și tehnice, etc., în urma controalelor efectuate ;

2. Registrul – jurnal ;

3. Extrasul de cont lunar (sau oglinda soldului și operațiunilor bancare), pentru fiecare cont ;

4. Registrul de evidența a cererilor, solicitărilor și reclamațiilor proprietarilor;

5. Listele de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari;

6. Situația soldurilor elementelor de pasiv și de activ/Bilanț;

7. Registrul de Procese Verbale ale Adunării Generale a asociației de proprietari;

8. Registrul de Decizii al Comitetului Executiv ;

9. Bugetele anuale de Venituri și Cheltuieli ale asociației de proprietari;

10. Chitanțierele cu încasările efectuate;

11. Registrul de casă ;

12. Documente bancare (Ordine de Plata, cecuri, extrase de cont, etc.);

13. Bonuri de consum, facturi fiscale și chitanțe pentru cheltuielile efectuate;

14. Decont de cheltuieli ;

15. Jurnal de operațiuni diverse;

16. Fișe pentru operațiuni diverse;

17. Contract de garanție, "în numerar" sau "suplimentară" ;

18. Registrul pentru evidența fondului de rulment ;

19. Registrul pentru evidența fondului de reparații ;

20. Registrul-inventar, lista de inventariere, fișa de evidență a obiectelor de inventar;

21. Registrul pentru evidența sumelor speciale ;

22. Registrul pentru evidența fondului de penalizări ;

23. Fișele de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari ;

24. Alte documente justificative, solicitate, care să lămurească situația de fapt a asociației de proprietari.

**Nota :** Imprimătele documentelor de mai sus, vor avea OBLIGATORIU forma și conținutul conform O.M.F. nr.1969/2007 pentru aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.

**Art.71** Este obligatorie afișarea la loc vizibil a notei de constatare încheiata în urma controlului efectuat de către organele competente. Prezentarea concluziilor măsurilor impuse în urma controlului constituie obligații ale reprezentantului legal al asociației de proprietari.

**Art.72** Prin control se verifică și modalitatea de arhivare a documentelor legale, în funcție de natura lor, în mod cronologic, conform normelor Legii nr.16/1996 – Legea Arhivelor Nationale. Documentele se îndosariaza cronologic în funcție de tipul și destinația lor, până la capacitatea maximă a mijlocului de îndosariere (biblioraft, dosar).

**Art.73** După îndosariere filele se numerotează în colțul din dreapta jos, iar pe

ultima filă se specifică numărul fișelor pe care le are dosarul, data arhivării, semnatura și ștampila asociației, iar ulterior se șnuruiește și se sigilează. Documentele contabile cu regim special se arhivează pe o perioadă de minim 10 ani, având în vedere că statele de plată a drepturilor salariale se arhivează pe o perioadă de 50 de ani.

**Art.74** Președintele, administratorul, contabilul și casierul au obligația prezentării în scris a notelor explicative solicitate de către echipa de control în termen de 3 zile de la data solicitării.

## **Capitolul V- CONTRAVENTII ȘI INFRAȚIUNI**

**Art.75** Constituie contravenție fapta săvârșită cu vinovăție, stabilită și sancționată ca atare prin lege, prin hotărâre a guvernului ori prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau al sectorului municipiului București, a consiliului județean ori a Consiliului General al Municipiului București.

**Art.76** Infrațiunea este fapta prevăzută de legea penală, săvârșită cu vinovăție, nejustificată și imputabilă persoanei care a săvârșit-o. Când o contravenție întrunește elementele unei infrațiuni aceasta este considerată infrațiune, organele de control au obligația sesizării instituțiilor în drept.

**Art.77** Constituie contravenție, următoarele fapte :

### **(1)ASOCIATIA DE PROPRIETARI înfaptuiește o contravenție dacă:**

- a) Gestionează fondurile proprii ale asociației și cele provenite din alte activități contrar statutului și contrar intereselor proprietarilor membri ai asociației ;
- b) Nu ia măsuri, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, respectiv întreținerea corespunzătoare a fațadelor imobilelor. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.
- c) Nu se conformează pentru a întocmi și a prezenta adunării generale rapoartele anuale de activitate, notificările lunare privind situația încasărilor și plăților, verificările trimestriale ale gestiunii asociației, ale comisiei de cenzori, și alte documente asupra cărora adunarea generală a proprietarilor trebuie să se pronunțe ;
- d) Nu alege membrii comitetului executiv și președintele;
- e) Alege persoane care nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art.30 din prezentul Regulament să ocupe funcții ca membri ai comitetului executiv și sau președinte.
- f) Refuză să angajeze un administrator atestat;
- g) Refuză să angajeze un contabil ;
- h) Refuză să angajeze un casier;
- i) În cadrul adunării generale, adoptă hotărâri privind modul de folosire a sumelor încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
- j) Adoptă hotărâri în cadrul adunării generale, fără să respecte prevederile legale referitoare la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari;
- k) Adoptă hotărâri în cadrul adunării generale prin care impune condiționarea plății cotelor lunare de întreținere de plata altor fonduri și taxe impuse de asociație prin hotărârea adunării generale;
- l) Nu pune în aplicare prevederile art 48<sup>(1)</sup> din Legea 230/2007 privind afișarea listei cu cheltuielile și modul de calcul al acestora;
- m) Nu aplică prevederile art.56 alin (1) din Legea 230/2007 privind luarea de către proprietari, de către asociația de proprietari sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii,

instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

n) Realizează modificarea aspectului proprietatii comune și a elementelor constructive ale clădiri fără a obține aprobările și autorizațiile legale;

o) Nu aplică măsurile impuse prin nota de constatare încheiată în urma controlului financiar-contabil și de gestiune, efectuat de organele competente potrivit legislației financiar-contabile, în termenul precizat în nota de constatare;

p) Refuză constituirea fondului de rulment și sau a fondului de reparații;

q) Nu respectă prevederile Regulamentului, privind alegerea și atribuțiile cenzorilor;

r) Nu respecta prevederile Regulamentului, privind repartizarea cheltuielilor veniturilor din întreținerea, repararea și exploatarea imobilului;

s) Refuză efectuarea lucrărilor de reparații necesare la părțile din proprietatea comună;

t) Nu execută, prin unitățile specializate, de câte ori este nevoie, lucrări de deratizare și dezinsecție ;

u) Nu întreține în stare corespunzătoare împrejurimile imobilelor, și, acolo unde este cazul ia măsuri pentru a asigura întreținerea permanentă a zonelor verzi, aleile, trotuarele, santurile și podetele, până la o distanță de minim 10 metri de imobil, până la aleile și caile laterale de acces ;

v) Nu ia măsuri pentru a desființa cotețele sau alte construcții improvizate în jurul imobilelor, inclusiv pe cele destinate adăpostirii cainilor comunitari, sau cultivă legume și zarzavaturi în zonele verzi de lângă imobile ;

w) Nu ia măsuri pentru a împiedica depunerea în zonele de lângă blocuri de aparatura electrocasnică sau gunoi ;

x) Nu ia măsuri pentru a curăța zapada și gheața, imediat după depunere, de pe aleile și trotuarele din jurul imobilelor;

y) Nu respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ramnicu Sarat nr.129 din 27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului Privind activitățile de taiere, transport și valorificare a lemnului rezultat din spațiile verzi și alte terenuri din afara fondului forestier național situate pe terenuri proprietate publică sau privată a municipiului Ranicu Sarat, în intravilanul acestuia.

z) Nu respectă regulamentele privind salubritatea municipiului și colectarea selectivă a deșeurilor.

aa) Nu încheie contracte privind activitățile de salubritate a municipiului cu operatorii autorizați pe raza municipiului Ramnicu Sarat.

## **(2) COMISIA DE CENZORI înfăptuiește o contravenție dacă :**

a) Nu întocmește și nu prezintă raportul de activitate în fața adunării generale a proprietarilor ;

b) Nu verifică execuția bugetară la sfârșitul anului ;

c) Nu verifică semestrial gestiunea asociației de proprietari;

d) Nu verifică legalitatea actelor și documentelor, hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;

e) Nu urmărește, lunar, depunerea în contul curent al asociației a numerarului care depășește plafonul de casă;

f) Nu verifică modul de stabilire a cotelor de contribuție la cheltuielile curente și constituirea fondurilor speciale ale asociației de proprietari;

g) Nu verifică și/sau nu șemnează lunar listele de plată și contribuțiile la cheltuielile asociației de proprietari ;

h) Contrasemnează documente ce conțin informații neconforme cu realitatea;

## **(3) COMITETUL EXECUTIV înfăptuiește o contravenție dacă:**

a) Adoptă hotărâri care nu respectă prevederile legislației în vigoare referitoare la organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

- b) Refuză organizarea adunării generale anuale sau ori de câte ori este necesar;
- c) Nu întocmește bugetul de venituri și cheltuieli;
- d) Nu își îndeplinește atribuțiile stabilite prin contractul de mandat;
- e) Stabilește funcții în cadrul asociației de proprietari fără hotărârea adunării generale a proprietarilor ;
- f) Nu își îndeplinește sarcinile ce îi revin conform prevederilor legale în vigoare;
- g) Nu aplică prevederile art.56 alin (1) din Legea 230/2007 privind luarea de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuire a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

**(4). PREȘEDINTELE înfaptuiește o contravenție dacă :**

- a) Aplică în mod neadecvat reglementările legale în vigoare, hotărârile Consiliului Local referitoare la organizarea și funcționarea activității asociațiilor de proprietari referitoare la atribuțiile președintelui (specificate în statutul asociației de proprietari, conform Legii m.230/2007 și H.G. nr.1588/2007 și a Hotărârilor Adunării Generale a proprietarilor);
- b) Obstrucționează și se eschivează de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către organelor competente potrivit legislației financiar contabile și refuză să colaboreze și să prezinte documentele solicitate pentru control ;
- c) Refuză să întocmească notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune efectuate de către organelor competente potrivit legislației financiar contabile și nu ia măsurile stabilite prin îndrumările și recomandările din nota de constatare încheiată în urma controlului efectuat, în termenul legal precizat în nota de constatare ;
- d) Nu prezintă Compartimentului de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului toate modificările intervenite în structura organizatorică a asociației de proprietari, în termen de 30 de zile de la data modificării ;
- e) Nu depune în termen legal Bilanțul (pentru organizarea contabilității în partidă dubla) sau Situația Soldurilor, Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă) ;
- f) Depune Bilanțul (pentru organizarea contabilității în partidă dubla) sau Situația Soldurilor și Elementelor de Activ și Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă) cu date care nu sunt în conformitate cu situația existentă în cadrul asociației de proprietari ;
- g) Nu afișează la loc vizibil și nu aduce la cunoștința adunării generale a proprietarilor rezultatele controlului, așa cum se prevede în art.71 din prezentul Regulament;
- h) Aplica vizele pe documentele emise de asociație, care conțin informații eronate sau neconforme cu realitatea ;
- i) Stabilește funcții în cadrul asociației de proprietari fără hotărârea adunării generale a proprietarilor ;
- j) Angajează administratorul persoana fizică sau juridică, care nu este atestat, respectiv firma nu este autorizată;
- k) Nu ia măsuri și nu urmărește îndeplinirea obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor ;
- l) Nu corelează acordarea remunerațiilor și primelor angajaților asociației de proprietari, cu hotărârile comitetului executiv și/sau a adunării generale a proprietarilor ;



- m) Stabilește și actualizează cuantumul indemnizațiilor angajaților asociației de proprietari fără hotărârea comitetului executiv și/sau a adunării generale a proprietarilor ;
- n) Validează prin semnatura și ștampilă listele lunare de plată, pe care nu sunt evidențiate consumurile și tarifele reale ;
- o) Calculează penalizarile fără să respecte prevederile Legii nr.230/2007 și ale H.G. nr.1588/2007;
- p) Deschide cont bancar al asociației de proprietari în nume propriu ;
- q) Îngrădește dreptul proprietarilor de folosire a spațiilor din proprietatea comună;
- r) Îngrădește dreptul proprietarilor de a cunoaște toate aspectele ce țin de activitatea asociației și de a avea acces la cerere, la orice document al acesteia;
- s) Refuză nejustificat să acorde avizele necesare executării unor lucrări;
- t) Refuză nejustificat să elibereze adeverințe din care să rezulte lipsa/existența datoriilor proprietarilor către asociația de proprietari ;
- u) Nu înregistrează cererile, sesizarile și contestațiile scrise cu privire la repartizarea cotelor de întreținere și nu respectă termenul legal de 7 zile pentru răspunsul la aceste contestații ;
- v) Nu restituie fondul de rulment în situațiile de schimbare a dreptului de proprietate asupra apartamentului, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate nu se stipulează altfel ;
- w) Nu restituie fondul de rulment în situația diminuării cheltuielilor lunare, conform deciziei comitetului executiv;
- x) Nu restituie fondul de rulment chirieșului, în situația schimbării domiciliului, dacă acesta a participat la constituirea acestuia ;
- y) Folosește sumele încasate din fondul de rulment în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare ;
- z) Folosește sumele încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
- aa) Refuză organizarea adunării generale cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, sau ori de câte ori proprietarii solicită organizarea acesteia;
- bb) Nu încheie formele de angajare pentru personalul angajat al asociației de proprietari;
- cc) Nu încheie contracte de mandat pentru personalul ales dintre membri asociației de proprietari;
- dd) Nu respectă prevederile referitoare la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari;
- ee) Schimbă destinația spațiilor comune fără avizul comitetului executiv și fără acceptul proprietarilor afectați cu care se învecinează pe orizontal și vertical cu spațiul supus direct schimbării;
- ff) Execută lucrări de reparații sau întreținere la partile din proprietatea comună fără aprobarea adunării generale a proprietarilor – cu excepția cazurilor în care aceste lucrări au caracter de urgență (înlocuirea unor robinete, țevi, becuri, întrerupătoare, etc.);
- gg) Repartizează cheltuielile pentru spațiile cu altă destinație din cadrul condominiului fără să încheie convenții sau fără hotărârea comitetului executiv, în cazul în care proprietarii/chirieșii acestor spații refuză încheierea convenției ;
- hh) Nu urmărește ținerea la zi a cărții tehnice după ce aceasta a fost preluată de la unitățile care au administrat clădirea, sau după reconstituirea acesteia ;
- ii) Nu rezolvă situațiile litigioase apărute în cadrul asociației de proprietari și nu prezintă adunării generale alternative de soluționare a acestora ;

- jj) Nu acționează în instanța de judecată proprietarii restanțieri la plata cotelor lunare de contribuție pe o perioadă mai mare de 90 de zile ;
- kk) Nu înregistrează cererile de înscriere a privilegiului imobiliar asupra apartamentelor deținute de proprietarii restanțieri din condominiu;
- ll) Nu ține evidența cererilor și nu soluționează contestațiile cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației formulate de membrii ei și nu răspunde în termen de 5 zile de la primirea acestora;
- mm) Nu înregistrează într-un registru special, toate cererile și contestațiile adresate de către proprietari;
- nn) Nu eliberează adeverințe proprietarilor care își instrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuințe, din care să rezulte dacă aceștia și-au achitat sau nu la zi cheltuielile care le revin în cadrul asociației;
- oo) Nu asigură respectarea statutului și a hotărârilor asociației de proprietari;
- pp) Nu amplasează la loc vizibil, în interiorul fiecărei scări a imobilului, a unui afișier unde vor fi trecute în mod obligatoriu: numărul asociației de proprietari, adresa completă, numele și prenumele președintelui asociației, adresa și numărul de telefon, numele și prenumele administratorului asociației, numărul de atestat, adresa completă și numărul de telefon, membrii comisiei de cenzori precum și alte date/informații utile pentru asociație;
- qq) Nu consemnează în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, orice modificare adusă proprietății individuale pe baza copiilor după actele de autorizare, procesele verbale de recepție lucrărilor, proiectele tehnice și schițele depuse de membrii asociației.
- rr) Nu întocmește fișele de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari: președinte, administrator, contabil, ceasierii, membrii comitetului executiv;
- ss) Nu respecta prevederile din prezentul Regulament.

**(5) ADMINISTRATORUL înfaptuiește o contravenție dacă :**

- a) Aplica în mod incorect reglementările legale în vigoare, hotărârile Consiliului Local referitoare la organizarea și funcționarea activității asociațiilor de proprietari privind atribuțiile administratorului (specificate în statutul asociației de proprietari, conform Legii nr.230/2007 și H.G. nr.1588/2007), hotărârile adunării generale a proprietarilor și deciziile comitetului executiv ;
- b) Obstrucționează și se eschivează de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către organelor competente potrivit legislației financiar contabile sau refuzii să colaboreze și să prezinte documentele solicitate pentru control ;
- c) Refuză să întocmească notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar, contabile și de gestiune de către organelor competente potrivit legislației financiar contabile;
- d) Nu aplica măsurile recomandate și sancțiunile stabilite de nota de constatare încheiată în urma controlului efectuat de către organelor competente potrivit legislației financiar contabile în termenul legal precizat în nota de constatare ;
- e) Exerciță funcția de administrator fără atestat eliberat de către Primarul localității ;
- f) Nu constituie garanția materială ;
- g) Deschide cont bancar al asociației de proprietari în nume propriu;
- h) Ingradește dreptul proprietarilor de a folosi spațiile din proprietatea comuna ;
- i) La plata cotelor lunare de întreținere impune în mod abuziv, luarea în calcul a unui număr mai mare sau mai mic de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în cadrul condominiului ;
- j) Nu întocmește și nu afișează lista de plata în termen de maxim 5 zile de la

data primirii ultimei facturi ;

- k) Nu evidențiază pe listele de plată toate consumurile și tarifele reale ;
- l) Înregistrează voit, prin listele lunare de plată sume diferite de cele din facturile emise de furnizorii de utilități ;
- m) Nu depune în termen legal Bilanțul (pentru organizarea contabilității în partida dubla) sau Situația Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partida simplă), în situația cumulării și funcției de contabil ;
- n) Depune Bilanțul (pentru organizarea contabilității în partida dubla) sau Situația Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partida simplă) care conține date care nu sunt în conformitate cu situația existentă în cadrul asociației de proprietari, în situația cumulării funcției de contabil ;
- o) Calculează penalizările fără respectarea prevederilor Legii nr.230/2007 și H.G. nr.1588/2007, în situația cumulării și funcției de casier ;
- p) Nu citește contoarele individuale din apartamentele proprietate la termenele stabilite prin hotărârea adunării generale a proprietarilor sau a comitetului executiv ;
- q) Nu folosește formatul tipizat impus de O.M.F.P nr.1969/2007 pentru întocmirea listelor de plată și/sau nu completează toate câmpurile impuse prin acesta ;
- r) Nu întocmește Registrul Jurnal în situația în care cumulează și funcția de contabil ;
- s) Cumulează în același timp funcțiile de contabil și casier ;
- t) Nu restituie fondul de rulment în situațiile de schimbare a dreptului de proprietate asupra apartamentului, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate nu se stipulează altfel ;
- u) Nu restituie fondul de rulment în situația diminuării cheltuielilor lunare, conform deciziei comitetului executiv ;
- v) Nu restituie fondul de rulment chirieșului, în situația schimbării domiciliului dacă acesta a participat la constituirea acestuia ;
- w) Eliberează chitanțe fără detalierea sumelor încasate (ex.: contribuția la cheltuieli lunare, luna, data, fond de reparații, penalizări, etc.) în situația cumulării funcției de casier ;
- x) Nu eliberează chitanța separat la încasarea fondului de rulment pentru situația în care cumulează funcția de casier ;
- y) Nu folosește documentele cu regim special impuse de legislația în vigoare ;
- z) Folosește sumele încasate din fondul de rulment în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare ;
- aa) Folosește sumele încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare ;
- bb) Nu respectă prevederile referitoare la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari ;
- cc) Decontează anumite cheltuieli administrative (telefon, bonuri benzina, abonament transport, etc.) fără decizia comitetului executiv ;
- dd) Execută lucrări de reparații sau întreținere la părțile din proprietatea comună fără a avea hotărârea adunării generale a proprietarilor – cu excepția cazurilor în care aceste lucrări au caracter de urgență (înlocuirea unor robinete, tevi, becuri, intrerupătoare, etc.) ;
- ee) Schimbă destinația spațiilor comune fără avizul comitetului executiv și fără acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează pe orizontal și vertical spațiul supus schimbării ;
- ff) Include în listele de plată sume modificate, marite nejustificat pentru indemnizațiile și/sau primele angajaților asociației de proprietari – fără acordul adunării generale a proprietarilor și/sau decizia comitetului executiv ;
- gg) Repartizează cheltuielile pentru spațiile cu altă destinație din cadrul

condominiului fara a încheia conventii sau fără hotărârea comitetului executiv (în cazul în care proprietarii/chiriașii acestor spații refuza încheierea convenției) ;

hh) Gestioneaza în mod incorect și în detrimentul intereselor proprietarilor asociației, patrimoniul asociației (mijloacele materiale, banesti, fondul de rulment și a alte fonduri constituite, dobânzile aferente acestor fonduri, nu achita la termen facturile cu utilitati).

**(6) CASIERUL infaptuieste o contravenție dacă :**

- a) Nu completeaza la zi Registrul de casa ;
- b) Completeaza Registrul de casa în mod eronat, cu omisiuni sau pe un alt format decat cel prevazut de Regulamentul privind operatiunile de casa ;
- c) Elibereaza chitantele fără a detalia sumele incasate (ex.: fond de reparații, penalizari, etc.);
- d) Nu elibereaza chitante separat la incasarea fondului de rulment ;
- e) Folosește chitanțiere fara regim special aprobat de legislația în vigoare ;
- f) Nu întocmește procese verbale de constatare a diferentelor de casa atât cu ocazia controalelor comisiei de cenzori, cat și în cazul altor situatii posibile și sau însusirea plusurilor de casa ;
- g) Nu opereaza chitantele în registrul de casa la data întocmirii lor ;
- h) Cumuleaza functia de contabil ;
- i) Deschide cont bancar (sau CEC) al asociației de proprietari în nume propriu;
- j) Nu constituie garantia materiala prevazuta de art.12 din Legea 22/1969 (respectiv de minim un salariu și de maxim trei salarii tarifare lunare ale gestionarului, ea nu va putea depași valoarea bunurilor încredintate) ;
- k) Calculeaza penalizarile fara sa respecte prevederile Legii nr.230/2007 și H.G. 1588/2007;
- l) Refuza sa întocmească notele explicative solicitate cu ocazia verificarilor sau controalelor financiar, contabile și de gestiune efectuate de catre organelor competente potrivit legislației finaciare contabile.

**(7) CONTABILUL înfăptuieste o contravenție dacă :**

- a) Nu completează registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidenta fondului de reparații, registrul pentru evidenta fondului de rulment, registrul pentru evidenta sumelor speciale, registrul pentru evidenta fondului de penalizari;
- b) Nu respectă cerinta păstrării (arhivării) extraselor de cont lunare (sau oglinda soldului și operațiunilor bancare), pentru fiecare cont al asociației de proprietari în parte ;
- c) Nu respectă prevederile privind modalitatea de arhivare a documentelor legale conform legislației în vigoare și prezentului regulament ;
- d) Nu operează toate documentele de încasari, plăți, facturi, documente bancare, etc. și nu corelează listele de plata cu celelalte documente contabile, financiare;
- e) Cumulează funcția de casier ;
- f) Nu depune în termen legal Bilantul (pentru organizarea contabilitatii în partidă dublă) sau Situația Soldurilor Elementelor de Activ și Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă);
- g) Depune Bilanțul (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau Situația Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă) cu date care nu sunt în conformitate cu situația existentă în cadrul asociației de proprietari ;
- h) Refuză sa întocmească notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune efectuate de catre organele competente potrivit legislației finaciare contabile.

**(8) PROPRIETARIII înfăptuiesc o contravenție dacă:**

a) Nu execută lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în folosința exclusivă a proprietarului, dacă acestea sunt de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași sau părților de proprietate comună;

b) Nu iau măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii, după caz, potrivit prevederilor legale, respectiv pentru întreținerea corespunzătoare a fațadelor imobilelor și pentru achitarea cotei-parte din costurile aferente.

c) Schimba destinația locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;

d) Modifica instalațiile de distribuție a utilitatilor în cadrul apartamentului propriu fără referatul tehnic de specialitate emis de furnizorul de utilități fără decizia comitetului executiv;

e) Modifica aspectul proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;

f) Ocupa și folosește în mod abuziv spațiile comune;

g) Nu execută, prin unitățile specializate, de câte ori este nevoie, lucrări de deratizare și dezinsecție;

h) Mută containerele sau pubelele de pe amplasamentul avizat pentru acestea (inclusiv arderea, deteriorarea sau distrugerea recipientelor de gunoi, precum și schimbarea destinației inițiale);

i) Plantează arbori fără avizul de la comitetul pentru tăierea arborilor;

j) Taie arbori sau arbuști fără autorizație (inclusiv tăierea, ruperea crengilor precum și distrugerea scoarței trunchiului);

k) Amplasează pe fațadele blocurilor sarme pentru uscarea rufelor precum și alte obiecte care strică estetica clădirii;

l) Nu întrețin în stare corespunzătoare împrejurimile imobilelor și nu asigură întreținerea permanentă a zonelor verzi, aleilor, trotuarelor, santurilor și podetele, până la o distanță de minim 10 metri de imobil, până la aleile și caile laterale de acces;

m) Ard resturi vegetale și menajere pe strazi, trotuare sau în containere;

n) Nu desființează cotețele sau alte construcții improvizate în jurul imobilelor, inclusiv cele pentru adăpostirea câinilor comunitari, sau cultiva legume și zarzavaturi în zonele verzi de lângă imobile;

o) Depozitează lângă blocuri aparatură electrocasnică sau gunoi;

p) Nu curăță zapada și gheata, imediat după depunere, de pe aleile și trotuarele din jurul imobilelor;

q) Detin câini sau pisici în locuințe fără acordul asociației de proprietari, exprimat în scris;

r) Nu aplică prevederile art.56 alin (1) lit.a din Legea 230/2007 privind luarea de către proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță a clădirii și a instalațiilor comune aferente (ascensor, hidrofoc, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.) pe toată durata existenței acestora;

**Art.78** Dacă persoanele nominalizate prin invitații nu se prezintă în data și la locul stabilit, în vederea efectuării controlului financiar-contabil și de gestiune, constituie contravenție și se sancționează conform art.78 din prezentul Regulament.

**Art.79** Contravențiile prevăzute în prezentul Regulament, se sancționează cu AVERTISMENT sau cu AMENDA cuprinsă între 200 și 5000 lei;

**Art 80** Contravențiile prevăzute prin prezentul Regulament se sancționează pe baza de proces-verbal de contravenție. Constatarea contravențiilor, făcută la sesizarea

oricărei persoane interesate, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către persoanele împuternicite de Inspectoratul de Stat în Construcții și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative, de primar sau de împuterniciții acestuia. Persoanele împuternicite ai Primarului pot fi din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului sau instituțiile subordonate precum Poliția Locală, în funcție de competențele deținute și obiectul controlului sau natura contravenției.

**Art.81** Contravenientul poate achita jumătate din minimul amenzii prevăzută în prezentul Regulament, în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de contravenție sau, după caz, de la data comunicării acestuia.

**Art.82** Asociațiile de Proprietari au obligația de a afișa prezentul regulament la sediul asociației și, pe sit-ul asociației după caz, în termen de 10 de zile de la intrarea acestuia în vigoare.

**Art.83** Faptele prevăzute la art.56 alin (1) lit. e din Legea 230/2007, se sancționează cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.

**Art. 84** Fapta prevăzută la art. 56 alin (1) lit. d), se sancționează cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

**Art.85** Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la art.56 alin. (1) lit. a)-e) din Legea 230/2007 se aplică persoanelor fizice constatate vinovate.

**Art.86** Prevederile art.75,76,77,78 și 80 din prezentul regulament referitoare la constatarea, aplicarea sancțiunii, plata și încasarea amenzii, precum și căile de atac, se completează cu dispozițiile O.G. nr.2/2001, aprobate cu completări și modificări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.87** Prevederile prezentului Regulament se completează cu toate actele normative în vigoare.



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr.-ul: 22.532/16.10.2017

### ANUNȚ CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ

#### **A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE ÎNFIINȚARE, ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

În conformitate cu prevederile Legii nr.-ul 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, se aduce la cunoștință publică inițiativa Primarului Municipiului Râmnicu Sărat, domnul Cîrjan Sorin Valentin, referitoare la elaborarea *Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari*, precum și **organizarea consultării/dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de marți, 24 octombrie 2017, ora 15:00, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – Sala de Consiliu.**

În conformitate cu stipulațiile art. 7 alin. (10) din Legea nr.-ul 52/2003, modalitatea de colectare a recomandărilor, modalitatea de înscriere și luare a cuvântului, în timpul desfășurării ședinței de dezbatere publică se va face în ordinea sosirii, conform listei întocmite în acest sens. Fiecare persoană are posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere în timp rezonabil.

Textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de Expunerea de motive a Primarului Municipiului Râmnicu Sărat și Raportul de specialitate al Serviciului de specialitate, va fi afișat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat și pe pagina web [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro).

În considerarea art. 7 alin. (1) din Legea nr. 52/2003, teza finală, persoanele interesate pot solicita în scris printr-o cerere adresată în acest sens, Compartimentului Relații cu Publicul și Registratură din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, transmiterea documentației care face obiectul prezentului anunț.

Raportat la prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr.-ul 52/2003, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre, exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și numărul de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Relații cu publicul și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în

timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa primarie rmsarat@primariermsarat.ro, până la data de 27 octombrie 2017, ora 16<sup>00</sup>.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 24 octombrie 2017, ora 15:00.

Afișat astăzi, 16.10.2017 .

**Primar,**

**CÎRJAN, SORIN VALENTIN**



**Întocmit,**

**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic  
Persoană responsabilă de relația cu societatea civilă  
Consilier Juridic - Pruteanu Sabina-Elena**

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Sabina-Elena Pruteanu', is written below the text of the official.





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr: 23.278/24.10.2017

Aprobat:  
Primar  
Cîrjan Sorin Valentin

**MINUTA DEZBATERII PUBLICE**  
**A PROIECTULUI DE HOTĂRĂRE PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE ÎNFIINȚARE, ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

**Având în vedere:**

- ✓ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;
- ✓ Anunțul dezbaterii/consultării publice nr. 22.532/16.10.2017 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;
- ✓ Termenul limită până la care persoanele interesate pot formula sugestii, opinii și recomandări cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, respectiv ziua de vineri, 27.10.2017, ora 16:00;
- ✓ Ședința dezbaterii/consultării publice organizată astăzi, în data de 24.10.2017, ora 15:00;
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 10 lit. d) din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare.

Statuăm cu prilejul organizării, în data de astăzi, 24.10.2017, a ședinței de dezbaterie/consultare publică a proiectului de act normativ sus-menționat, că nicio persoană interesată nu s-a prezentat în vederea formulării de recomandări, propuneri sau sugestii referitoare la cele supuse consultării publice, respectiv Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari.

Prevederile prezentei minute vor fi aduse la cunoștință publică, în considerarea dispozițiilor art. 7, alin (10) lit. d) din Legea nr.-ul 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare.

**Întocmit,**

**Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă**  
**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**  
**Consilier Juridic - Pruteanu Sabina-Elena**

Redactat în 2 ex originale/PSE



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr.-ul 22.303/25.10.2017

Aprobat:  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin

### PROCES-VERBAL

Încheiat și afișat astăzi, în data de 25 octombrie 2017, ora 14:40, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat

#### Având în vedere:

- ✓ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;
- ✓ Anunțul dezbaterii/consultării publice nr.-ul 22.532/16.10.2017 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari
- ✓ Termenul limită până la care persoanele interesate pot formula sugestii, opinii și recomandări cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, respectiv ziua de vineri, 27.10.2017, ora 16:00;
- ✓ Minuta dezbaterii/consultării publice a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, nr.-ul 22.278/24.10.2017;
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 10 lit. d) din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare

S-a procedat prin afișarea la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat și pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) la informarea și respectiv la asigurarea accesului public în vederea consultării, a **Minutei dezbaterii publice** a Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, nr.-ul 23.278/24.10.2017;

**Întocmit,**  
**Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă**  
**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**  
**Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena**

Redactat în 2 ex originale/PSE



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr.-ul 23.481/27.10.2017

Aprobat:  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin

### PROCES-VERBAL

Încheiat astăzi, în data de 27 octombrie 2017, ora 13:40, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat

#### Având în vedere:

- ✓ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;
- ✓ Anunțul dezbaterii/consultării publice nr.-ul 22.532/16.10.2017 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;
- ✓ Termenul limită până la care persoanele interesate puteau formula sugestii, opinii și recomandări cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, respectiv ziua de vineri, 27.10.2017, ora 14:00;
- ✓ Minuta dezbaterii/consultării publice a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, nr.-ul 23.278/24.10.2017;
- ✓ Procesul-verbal de afișare al minutei dezbaterii/consultării publice a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, nr.-ul 23.303/25.10.2017;
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 4 și alin. 5 din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare

Statuăm, în data de astăzi, 27.10.2017, că nicio persoană interesată nu s-a prezentat în vederea formulării / depunerii de recomandări, propuneri sau sugestii referitoare la cele supuse consultării publice până la termenul alocat din data de 27.10.2017, respectiv cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari.

Întocmit,  
Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă  
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic  
Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena

Redactat în 2 ex originale/PSE



# ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.-ul 26.102/24.11.2017



## PROCES-VERBAL

**Încheiat cu prilejul finalizării procedurii statuate de prevederile Legii nr.-ul 52/2003, de aducere la cunoștință publică a proiectului de hotărâre hotărâre privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari**

**Încheiat astăzi, 24 noiembrie 2017, ora 13<sup>50</sup>**

### Având în vedere:

- ✓ Proiectul de hotărâre hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;*
- ✓ Anunțul dezbaterii/consultării publice nr.-ul 22.532/16.10.2017 a Proiectului de hotărâre hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;*
- ✓ Ședința de dezbateri publică organizată în data de 24.10.2017, ora 15:00, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;
- ✓ Minuta dezbaterii/consultării publice a Proiectului de hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari*, nr.-ul 23.278/24.10.2017;
- ✓ Procesul-verbal de afișare al minutei dezbaterii/consultării publice a Proiectului de hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari*, nr.-ul 23.303/25.10.2017;
- ✓ Procesul-verbal nr.-ul 23.481/27.10.2017, în baza căruia s-a constatat că nicio persoană interesată nu a formulat opinii/sugestii/recomandări/obiecțiuni cu privire la Proiectul de hotărâre hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;*
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 2 și alin. 4 din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare

### Precum și:

- ✓ **Principiile** ce stau la baza prezentei proceduri, respectiv:
  - Asigurarea transparenței decizionale în cadrul autorităților administrației publice locale;
  - Participarea activă a cetățenilor în procesul de luare a deciziilor administrative și în procesul de elaborare a proiectelor de acte normative;

Redactat în 2 ex originale/PSE

- Informarea prealabilă a cetățenilor pentru probleme de interes public ce urmează a fi dezbătute de autoritățile administrației publice locale;
- Consultarea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite în procesul de elaborare a proiectelor de acte normative;
- Înregistrarea propunerilor, sugestiilor și a opiniilor cu valoare de recomandare formulate în scris de persoanele interesate și dezbateră în adunare publică.

**Obiectivul** elaborării și aprobării proiectului de hotărâre ce a constituit obiectul prezentei proceduri, respectiv *aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;*

S-a procedat astăzi, data de 24.11.2017 la finalizarea procedurii de informare și consultare publică în temeiul dispozițiilor Legii nr.-ul 52/2003 a Proiectului de hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari;*

Astfel, în considerarea prevederilor art. 7 alin. 4 din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare, ***termenul limită pentru formularea în scris a propunerilor, sugestiilor sau opiniilor de către persoanele interesate a fost data de 27.10.2017.*** În acest sens, nicio persoană interesată nu a formulat în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare referitoare la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Totodată, având în vedere stipulațiile art. 7 alin. 2 din același act normativ, proiectul de hotărâre *privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari,* a fost adus la cunoștința publicului pentru o perioadă de 30 de zile lucrătoare, respectiv perioada 16.10.2017-24.11.2017.

Mențiunile învederate se vor nota în mod corespunzător, în Registrul de evidență a asigurării transparenței decizionale, ținut la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

**Întocmit,**  
**Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă**  
**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**  
**Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena**

