

**ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea Regulamentului privind sprijinirea, îndrumarea și
controlul asociațiilor de proprietari din orașul Siret**

Consiliul Local al Orașului Siret,

având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 153/09.12.2024 al domnului Adrian Popoiu, Primarul orașului Siret, județul Suceava;
- Raportul nr. 14014/11.12.2024 al Serviciului Urbanism;
- Avizul nr. 14258/12.12.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, al Comisiei pentru buget finanțe, al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, al Comisiei pentru cultură, culte, sănătate, învățământ și tineret și al Comisiei juridice;
- Prevederile art. 10, alin. (1) și (3), din Legea 196/2018 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. b, alin. 4, lit. a, art. 139 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă **Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din orașul Siret**, conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

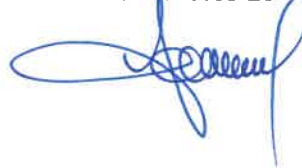
Art.2. Primarul orașului Siret va duce la îndeplinire prezenta hotărâre prin Compartimentul Tehnic și coordonare asociații de proprietari.

Art.3. Secretarul general al orașului Siret aduce la cunoștință publică, prin publicarea la afișier, pe site-ul instituției, în Monitorul Oficial Local al orașului Siret și asigură comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului – Județul Suceava și instituțiilor abilitate.

Președinte de Ședință,
Fercalo Victor-Alin



Contrasemnează,
Secretarul general al Orașului Siret,
Adrian-Victor Ioniță



Siret, 19.12.2024

Nr. 156



REGULAMENT

**privind sprijinirea, îndrumarea și
controlul Asociațiilor de proprietari din
orașul Siret**

[Documente interne]

CAPITOLUL I - RAPORTUL DINTRE ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ ȘI ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

Art.1. În data de 28 septembrie 2018 a intrat în vigoare Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea cocondominiilor, care a abrogat Legea 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și Hotărârea nr. 1588/2007 privind Normele metodologice de aplicare ale Legii 230/2007.

Legea 196/2018, la art. 10 alin. (1) și (3) este prevede că „*Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.*

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la alin. (1), asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.”

CAPITOLUL II - ÎNDRUMAREA ȘI COORDONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Art.2. În cadrul Primăriei orașului Siret este organizat și funcționează Compartimentul Tehnic și Coordonare Asociații Proprietari, care asigură îndrumarea metodologică și sprijinirea asociațiilor de proprietari în realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale ale Legii 196/2018.

Art.3. Compartimentul specializat din Primărie are în principal următoarele atribuții în îndrumarea și sprijinirea asociațiilor de proprietari:

a) asigură întocmirea și distribuirea materialelor informative de interes pentru asociațiile de proprietari prin care să contribuie la buna desfășurare a activității acestora;

b) comunică asociațiilor de proprietari actele normative noi aparute în legătură cu activitatea acestora și acordă consiliere în ceea ce privește interpretarea actelor normative din domeniu;

c) solicită societăților comerciale din subordinea consiliului local rezolvarea sesizărilor proprietarilor ce și de competența lor;

d) asigură participarea la toate acțiunile și discuțiile unde se analizează problemele de îndrumare și sprijin ale asociațiilor de proprietari;

e) acordă consultanță privind constituirea de noi asociații de proprietari în zonele unde nu există blocuri, scări sau tronsoane;

f) planifică împreună cu președinții asociațiilor de proprietari și participă la adunările generale ale acestora;

g) întocmește și reactualizează baza de date privind asociațiile de proprietari, iar membrii compartimentului efectuează studiu individual și de documentare în domeniul legislației aplicabile domeniului;

h) îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea de către acestea a obligațiilor ce le revin pentru întreținerea și repararea construcțiilor și instalațiilor din condominiu și în administrarea proprietății comune;

i) îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru respectarea de către acestea a prevederilor legale în vigoare;

j) sesizează organele competente cu privire la încălcarea legislației în vigoare de către asociațiile de proprietari;

k) propune primarului, după verificarea condițiilor, eliberarea/retragerea atestatelor pentru persoane fizice, care îndeplinesc sau nu condițiile legale în vederea dobândirii sau exercitărea activității de administrator de condominii;

l) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare;

m) propune primarului proiecte de hotărâri care vor fi supuse analizei și aprobării Consiliului Local;

n) propune spre aprobarea Consiliului local Regulamentul privind atestarea/autorizarea administratorilor de condominii, emis de compartimentul specializat din Primărie;

o) participă la activități, acțiuni, proiecte ori programe derulate de către primărie sau orice alte persoane juridice, ce se referă sau au legătură cu asociațiile de proprietari;

p) verifică pe teren și soluționează sesizările ce-i sunt repartizate și care vin din partea proprietarilor de apartamente, care fac parte din asociațiile de proprietari din oraș. Întocmește răspunsuri la adresele formulate de asociațiile de proprietari sau de membrii acestora, după ce verifică temeinicia și legalitatea celor solicitate și răspunde de trimiterea în termen a acestora.

r) întocmește referate și rapoarte cu privire la activitatea compartimentului de coordonare a asociațiilor de proprietari.

s) exercită și alte atribuții stabilite prin lege sau alte acte normative, prin hotărâri ale consiliului local sau dispoziții ale primarului.

CAPITOLUL III - CONTROLUL FINANCIAR-CONTABIL ȘI DE GESTIUNE LA ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

Art.4. Prin prezentul act normativ se reglementează modul de efectuare a controlului financiar-contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari, de către persoanele de specialitate, împuternicite, în limita competențelor date de normele legale în vigoare. Asociațiile de proprietari nu sunt subordonate primăriilor, au **personalitate juridică** și **statut propriu** de organizare și funcționare.

Art.5. Obiectivul controlului este de a reda erorile, deficiențele, lipsurile pentru a le remedia și a le evita pe viitor.

Art.6. Asociațiile de proprietari supuse verificării vor fi anunțate despre desfășurarea controlului prin adresă scrisă.

Art.7. Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea cocondominiilor, prevede la art. 10, alin. (4) următoarele: „*Compartimentele prevăzute la alin. (1) 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.*”

Astfel, Primăria orașului Siret are obligația de a angaja sau a delega personal calificat cu atribuții de control financiar-contabil din alte compartimente în cadrul compartimentului specializat, sau a contracta servicii externe specializate în controlul financiar-contabil și de gestiune, pentru a efectua controlul la asociațiile de proprietari.

Proprietarii din condominii sunt obligați să se adreseze compartimentului specializat din cadrul Primăriei, numai după ce în prealabil au sesizat în scris organele asociației de proprietari și numai în situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a contestației astfel depusă.

La sesizările primite se va efectua controlul solicitat numai după efectuarea de către cenzor/comisia de cenzori a asociației de proprietari a verificării gestiunii financiar-contabile a asociației și comunicarea raportului/procesului verbal cu rezultatul acestei verificări compartimentului specializat din primarie.

În conformitate cu prevederile art. 60, alin. (6), (7) și (9) din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea cocondominiilor, cenzorii asociațiilor de proprietari au următoarele obligații:

„(6) **Rapoartele de verificare a gestiunii asociației de proprietari se întocmesc de către cenzor/comisia de cenzori trimestrial și se prezintă comitetului executiv în cadrul ședințelor comitetului executiv, pentru luare de măsuri în cazul în care se constată nereguli financiar-contabile, și anual, în cadrul adunărilor generale.**

(7) **În cazul constatării unor nereguli în gestiunea financiar-contabilă a asociației de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor legii în cazul hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, cenzorul/comisia de cenzori înștiințează proprietarii prin afișare la avizierul asociației de proprietari, în termen de cel mult 5 zile de la constatare.**

(9) **Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce îi/le revin, cenzorul/membrii comisiei de cenzori răspunde/răspund personal sau în solidar pentru prejudiciile cauzate din vina lui/lor asociației și/sau proprietarilor.**

De asemenea, cenzorul/comisia de cenzori a asociației de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 61 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea cocondominiilor, au următoarele atribuții:

„Cenzorul/comisia de cenzori a asociației de proprietari are în principal, următoarele atribuții:

a) urmărește aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari;

b) **verifică gestiunea financiar-contabilă;**

c) verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator;

d) cel puțin o dată pe an **întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri;**

e) **execută controale inopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilității și a activității de casierie și consemnează rezultatele controalelor în Registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari.”**

Art.8. Organele de conducere ale asociației sunt obligate să prezinte actele justificative cerute de către comisia de control.

Art.9. Se va verifica modul de întocmire și utilizare a documentelor contabile justificative, puse la dispoziție de către asociația de proprietari.

Art.10. Controlul poate fi efectuat prin sondaj sau în urma unor sesizări adresate primarului orașului Siret având la bază documente și acte justificative puse la dispoziția personalului de specialitate, pe un an de zile și numai în situația în care se constată deficiențe se vor extinde verificările și asupra documentelor aferente anilor anteriori.

Art.11. (1) Pentru buna desfășurare a controlului financiar, contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari, acestea sunt obligate să pună la dispoziția organelor de control, toate documentele solicitate conform listei de mai jos:

- 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 muncă și convenții civile încheiate cu personalul asociației, contractul de administrare (dacă este cazul), procese verbale încheiate de comisia de cenzori, rapoarte de activitate, expertize contabile și tehnice, ș.a.m.d., în urma controalelor efectuate;

- Registrul - jurnal;
- Extrasul de cont lunar (sau oglinda soldului și operațiunilor bancare) pentru fiecare cont;
- Registrul de evidență a cererilor, solicitărilor și reclamațiilor proprietarilor;
- Listele de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari;
- Situația soldurilor elementelor de pasiv și de activ/bilanț;
- Registrul cu procese verbale ale adunării generale a asociației de proprietari;
- Registrul de decizii ale comitetului executiv;
- Bugetele anuale de venituri și cheltuieli ale asociației de proprietari;
- Chitanțiere cu încasările efectuate;
- Registru de casă;
- Documente bancare (ordine de plată, cec-uri, extrase de cont, etc.);
- Bonuri de consum, facturi fiscale și chitanțe pentru cheltuielile efectuate;
- Decont de cheltuieli;
- Jurnal de operațiuni diverse;
- Fișe pentru operațiuni diverse;
- Contract de garanție „în numerar” sau „suplimentară”;
- Registrul pentru evidența fondului de rulment;
- Registrul pentru evidența fondului de reparații;
- Registrul - inventar, lista de inventariere, fișa de evidență a obiectelor de inventar;
- Registru pentru evidența sumelor speciale;
- Registru pentru evidența fondului de penalizări
- Fișele de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari;
- Alte documente justificative, solicitate care să lămurească situația de fapt a asociației de proprietari;

(2) Imprimatele 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.12. Constituie obligații ale reprezentantului legal al asociației de proprietari să prezinte în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari procesele-verbale de control întocmite de către organele de control cu prezentarea concluziilor și măsurilor impuse în urma controlului.

Art.13. Asociațiile de locatari au obligația să respecte toate măsurile dispuse în cadrul proceselor-verbale de control și termenele acestora, precum și să comunice modul de îndeplinire a acestor măsuri serviciului specializat din cadrul Primăriei orașului Siret.

Art.14. (1) Să depună la compartimentul specializat din cadrul autorității publice locale toate modificările intervenite în structura organizatorică a asociației de proprietari, în termen de 30 de zile de la data modificării și să actualizeze permanent datele primite de la proprietari în ceea ce privește modificarea suprafețelor proprietăților.

(2) Proprietarii din condominii sunt obligați să aducă la cunoștință asociației de proprietari, în vederea înscrierii în cartea tehnică a construcției orice modificare a proprietății individuale, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului verbal de recepție și a schitelor.

Art.15. În cazul schimbării conducerii asociației de proprietari, aceasta are obligația de a preda pe bază de proces-verbal toate documentele contabile și bunurile asociației, noii conducere alese a asociației de proprietari.

Art.16. Predarea tuturor documentelor contabile, bunurilor și valorilor bănești pe bază de proces-verbal, de către administrator/contabil/casier, în situația în care, din diverse motive nu mai ocupă această funcție, comitetului executiv al asociației de proprietari sau persoanei nou angajate.

Art.17. Este obligatorie întocmirea situației soldurilor elementelor de activ și pasiv în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari în condițiile legii, fiind necesare încheierii protocolului de predare-primire de către conducerea asociației de proprietari.

Art.18. Constatarea contravențiilor precum și aplicarea sancțiunilor contravenționale corespunzătoare se fac după caz de către primarii sau persoanele împuternicite de aceștia, sau de către Poliția Locală și se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate.

CAPITOLUL IV - ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE CA ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

Art.19. Atestarea persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor fizice specializate pentru activitatea de administrator de condominii, se face în conformitate cu prevederile Legii 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, precum și a prevederilor Regulamentului privind atestarea/autorizarea administratorilor de condominii a orașului Siret.

Art.20. Calitatea de administrator de condominii se dovedeste prin atestatul valabil al persoanei fizice care detine certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii și îndeplinește condițiile legale la momentul eliberării atestatului.

Art.21. În Legea 196/2018 la art. 10, alin. (5) și (6) sunt prevăzute următoarele obligații privind eliberarea de către primărie a atestatului persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii „(5) La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

(6) Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal.”

CAPITOLUL V - DISPOZIȚII FINALE

Art.22. Organele de control al asociațiilor de proprietari și administratorul sunt obligați să sprijine activitatea compartimentului specializat din cadrul Primăriei orașului Siret în cadrul verificărilor sau controalelor, la sesizare sau din oficiu și să asigure informarea și înștiințarea proprietarilor despre orice activități, acțiuni, proiecte ori programe derulate de către primărie ori alte persoane juridice care se referă sau au legătura cu asociațiile de proprietari.

Art.23. Dispozițiile prezentului Regulament se completează cu prevederile legislației în vigoare. Orice modificare a legislației se va opera și asupra prezentului Regulament, odată cu intrarea în vigoare.

Art.24. Prevederile prezentului Regulament intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ.

**Președinte de Ședință,
Fercalo Victor-Alin**



**Contrasemnează,
Secretarul general al Orașului Siret,
Adrian-Victor Ioniță**

Siret, 19.12.2024

