



ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI  
CONSILIUL LOCAL



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea „Regulamentului compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți, privind sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari” din Municipiul Rădăuți**

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Rădăuți, Tatar Nistor, înregistrată sub nr. \_\_\_\_ / \_\_.02.2019;
- raportul serviciului urbanism și a.p. din cadrul Primăriei municipiului Rădăuți, înregistrat sub nr. \_\_\_\_ / \_\_.02.2019;
- Raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al municipiului Rădăuți înregistrat sub nr. \_\_\_\_ / \_\_.02.2019;
- prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- prevederile Legii nr. 53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. „d” și ale art. 45 alin.(1) și (6) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală – republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1** Se aprobă Regulamentul compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți, privind sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din municipiul Rădăuți, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Odată cu intrarea în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă orice alte prevederi contrare.

**Art. 3** Primarul municipiului Rădăuți, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,  
Primar,  
Nistor Tatar

# *Regulamentul*

**compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Radauti  
privind sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din  
*Municipiul Radauti***

*Aprobat prin Hotărârea Consiliului Local  
Nr. \_\_\_\_\_*

## **CAP. I**

### **RAPORTUL DINTRE ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA SI ASOCIATIILE DE PROPRIETARI**

**Art. 1** In data de 28 septembrie 2018 a intrat in vigoare **Legea 196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea cocondominiilor**, care a abrogat Legea 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, precum si Hotarirea nr. 1588/2007( Normele metodologice de aplicare ale legii 230/2007).

In Legea 196/2018, la art. 10 alin. (1) si (3) este precizat ca:

#### **„ART. 10**

(1) 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.”

## **CAP. II**

### **ÎNDRUMAREA ȘI COORDONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI**

**Art. 2** In exercitarea atribuțiilor sale, este organizat si functioneaza compartimentul specializat privind sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari din Primaria Municipiului Radauti, 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 Primarie, 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) comunica asociațiilor de proprietari actele normative noi aparute în legătura cu activitatea acestora și acordă consiliere în ceea ce privește interpretarea actelor normative din domeniu;
- c) soliciți societăților comerciale din subordinea consiliului local rezolvarea sesizărilor proprietarilor ce tin 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 exercitării activității de administrator de condominiu;
- l) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritare, 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 condominiu”, 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 legătura 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 municipiu. 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.

### CAP. 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 condominiilor, prevede la art. 10, alin(4) următoarele:

#### „ART. 10

(4) 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, Primaria Municipiului Radauti 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 a se adresa compartimentului specializat din primărie, 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 depuse.**

**Controlul primăriei la sesizările primite se va realiza numai după efectuarea de către cenzor/comisia de cenzori a asociației de proprietari a verificării gestiunii financiare – contabile a asociației și comunicarea raportului/procesului verbal cu rezultatul acestei verificări compartimentului specializat din primărie.**

În conformitate cu prevederile art 60, alin.(6), (7) și (9), cenzorii asociațiilor de proprietari au următoarele obligații:

#### „ART. 60

(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 luarea 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 prezentei legi 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 asemeni, cenzorul/comisia de cenzori, asociației de proprietari, în conformitate cu prevederile aceleiași legi, art. 61, au următoarele atribuții:

„ **ART. 61**

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 va fi efectuat prin sondaj, în baza documentelor și actelor justificative puse la dispoziția personalului de specialitate, pe un an de zile și numai în situația în care se constată deficiențe se va extinde verificarea și asupra documentelor aferente anilor anteriori.

**Art. 11** 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;

Imprimarele 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** 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 Municipiului Radauti.

**Art. 14** Să depună la compartimentele specializate 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 proprietatilor.

Proprietarii din condominii sunt obligați să aducă la cunoștința 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** Intocmirea situației soldurilor elementelor de activ și pasiv și în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari în condițiile legii, necesare încheierii protocolului de predare - primire, de către conducerea asociațiilor 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.

## CAP. IV ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE CA ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

**Art. 19** Atestarea persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si persoanelor fizice specializate pentru activitatea de administrator de condominii, se face in conformitate cu prevederile Legii 196/2018, privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor, precum prevederilor „Regulamentului privind atestarea/autorizarea administratorilor de condominii”, a Primariei Municipiului Radauti.

**Art. 20** Calitatea de administrator de condominii se dovedeste prin atestatul valabil al persoanei fizice care detine certificat de calificare profesionala pentru ocupatia de administrator de condominii si indeplineste conditiile legale la momentul eliberarii atestatului.

**Art. 21** In Legea 196/2018 la art. 10, alin. (5) si (6) sunt prevazute urmatoarele obligatii privind eliberarea de catre primarie a atestatului persoanelor fizice in vederea dobândirii calitatii de administrator de condominii:

„ **ART. 10**

(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.”

In Regulamentul privind atestarea/autorizarea administratorilor de condominii al Primariei Municipiului Radauti, emis de compartimentul specializat, sunt prevazute procedurile si conditiile de obtinere a atestatului de administrator de condominii.



**CAP. V**  
**DISPOZITII FINALE**

**Art. 22** Organele asociatiilor de proprietari si administratorul sunt obligati sa sprijine activitatea compartimentului specializat in cadrul verificarilor sau controalelor, la sesizare sau din oficiu si sa asigure informarea si instiintarea proprietarilor despre orice activitati, actiuni, proiecte ori programe derulate de catre primarie ori alte personae juridice care se refera sau au legatura cu asociatiile de proprietari.

**Art. 23** Dispozitiile prezentului Regulament se completeaza cu prevederile legislatiei in vigoare, orice modificare a legislatiei va opera si asupra prezentului Regulament, odata cu intrarea in vigoare.

**Art. 24** Prevederile prezentului Regulament intra in vigoare la data aducerii la cunostinta publica in conditiile Legii 215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Compartimentul asociatiilor de proprietari,**  
referent, Pintilie Adrian



**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea „Regulamentului compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți, privind sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari” din Municipiul Rădăuți**

**Stimați consilieri,**

Luând în considerare faptul că Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 490/23.07.2007, cu modificările și completările ulterioare precum și Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 230/2007, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 43/18.01.2018 dar și orice alte prevederi contrare, sunt abrogate urmare a adoptării Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor ce a intrat în vigoare la data de 28.09.2018, consider necesar adoptarea unui nou Regulament al compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți, unde sunt prevăzute noile obligații.

Precizez că se impune adoptarea acestui Regulament și datorită faptului că, urmare a adoptării Legii nr. 196/2018, se abrogă implicit și *HCL Rădăuți nr. 178/2014 privind aprobarea Regulamentului compartimentului asociațiilor de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari și desfășurarea controlului financiar - contabil la asociațiilor de proprietari din municipiul Rădăuți.*

Având în vedere cele prezentate mai sus, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Rădăuți, proiectul de hotărâre ***pentru aprobarea „Regulamentului compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți, privind sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari” din Municipiul Rădăuți.***

**Primar,  
Nistor Tatar**