

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 12/02.02.2022
referitor la aprobarea Regulamentului local privind asociațiile de proprietari din
municipiul Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- referatul de inițiere al proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului local privind asociațiile de proprietari din municipiul Buzău, înregistrat sub nr. 19.237/28.01.2022;

- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 15/CLM/02.02.2022;

- raportul de specialitate nr. 22292/02.02.2022 al Biroului de Îndrumare și Control asociații de proprietari;

- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

- avizul Comisiei juridice pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești a municipiului Buzău;

- prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Ordinului nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;

- prevederile Ordinului nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr.190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- adresa nr. 22391/02.02.2022 a Direcției Administrației Publice Locale;

În temeiul art.196, alin. (1), lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. d), alin. (4), lit. a) și f), alin. (7), lit. p), art. 139, alin. (3), lit. g, coroborat cu art. 5, lit. cc) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – (1) La data adoptării prezentei hotărâri, se aprobă Regulamentul local privind asociațiile de proprietari din municipiul Buzău, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) La data adoptării Regulamentului menționat la alin. 1, orice dispoziție contrară își încetează aplicabilitatea.

Art.2 - Se împuternicește primarul municipiului Buzău să elibereze persoanelor fizice, atestatul de administrator de condominii, la propunerea persoanelor responsabile cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul aparatului de specialitate a primarului, să suspende sau să retragă atestatul de administrator.

Art.3- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Biroului de Îndrumare și Control asociații de proprietari, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4- Prin grija secretarului general al municipiului Buzău, prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului, precum și comunicată autorităților și instituțiilor interesate.

INITIATORUL PROIECTULUI
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

REGULAMENTUL LOCAL PRIVIND ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI DIN MUNICIPIUL BUZĂU

CAPITOLUL I-DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Obiectul și scopul regulamentului:

- 1.Reglementarea funcționării asociațiilor de proprietari din municipiul Buzău.
- 2.Reglementarea raportului dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, prin compartimentul specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.
- 3.Stabilirea cadrului general și procedura internă privind eliberarea atestatului necesar dobândirii de către persoanele fizice a calității de administrator de condominii, privind autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a condominiilor, precum și stabilirea condițiilor de retragere și suspendare a atestatului.
- 4.Stabilirea condițiilor legale ce trebuie îndeplinite de către persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, precum și a modalităților concrete de apreciere a competențelor și a pregătirii profesionale necesare pentru acordarea acestui atestat.
- 5.Stabilirea reglementărilor la nivel local pentru arondarea asociațiilor de proprietari la platformele subterane/supraterane în vederea eliminării de pe domeniul public a deșeurilor abandonate.

Art.2 Domeniul de aplicare

- 1) Prezentul regulament stabilește regulile aplicabile în ceea ce privește funcționarea asociațiilor de proprietari și constatarea îndeplinirii condițiilor legale pentru eliberarea atestatului necesar dobândirii calității de administrator de condominii de către persoanele fizice
- 2) Prevederile prezentului regulament sunt elaborate, respectă și se completează cu reglementările prevăzute:
 - Legea nr. 196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
 - Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, cu modificările și completările ulterioare ;
 - Ordinul nr. 3103/24.11.2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea contabilității nr. 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

- Legea nr.190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) **asociație de proprietari** – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;

b) **atestat** - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;

c) **certificat de calificare profesională** – actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau prin formarea profesională a adulților;

d) **cheltuieli ale asociațiilor de proprietari** - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietăților comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

e) **compartimentul specializat** - Biroul Îndrumare și Control Asociații de Proprietari (B.I.C.A.P) din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Buzău, organizat în conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

f) **condominiu** – imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

g) **control asupra activității financiar-contabile** – acțiunile prin care sunt verificate documentele contabile și justificative;

h) **convenție individuală de facturare** - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadru condominiu;

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

j) **cotă-parte indiviză** – cotă – parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual , care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100% ; în caz contrar, acestea trebuie recalculate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;

k) **membru al asociației de proprietari** - proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;

l) **părți comune** – părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

m) **petiție** - cererea, reclamația, sesizarea sau propunerea formulată în nume propriu, în scris ori prin poșta electronică, pe care un proprietar sau orice persoană care se consideră vătămată o poate adresa autorităților și instituțiilor publice locale;

n) **proprietar din condominiu/proprietar**-persoană fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

o) **preschimbarea atestatului** – activitatea de emitere a unui nou atestat ca urmare

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

a expirării valabilității sau ca urmare a schimbării condițiilor de formă sau de fond a acestuia;

p) **publicitate** - activitatea de aducere la cunoștința proprietarilor sau oricăror altor persoane interesate, prin corespondență scrisă ori electronică, afișare a actelor, documentelor ori a oricăror altor înscrisuri care provin sau se referă la activitatea asociației, organelor acesteia, administratorului ori proprietarilor;

q) **regulament al condominiului** - document de ordine interioară al asociației de proprietari care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și se asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu.

CAPITOLUL II ÎNFIINȚAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Art.4

1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către 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.

Art.5 Pentru realizarea scopului menționat la art.4 alin. (1), asociația de proprietari înființată în condițiile Legii nr.196/ 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.

1) Drepturile proprietarilor :

- să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;
- 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;
- să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

- 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;
- să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;
- să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

2) Obligațiile proprietarilor :

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- la dobândirea proprietății, să depună în copie, la asociație, actul de proprietate;
- să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

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;

- nu pot ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori membri având grade de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv.

Art.6.

1) Dosarul de înființare al asociației se compune din hotărârea judecătorească prin care a fost acordată personalitatea juridică, statutul, acordul de asociere, procesul-verbal al adunării de constituire, certificatul de înregistrare fiscală, regulamentul condominiului și actele adiționale pentru înscrierea ulterioară în asociație.

2) Documentele asociației se compun din: cartea tehnică a construcției - cu jurnalul evenimentelor însoțit de copii a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic, referatele tehnice de specialitate, emise de furnizorii de utilități, contractele de închiriere, de folosință sau de concesiune ale părților comune, convențiile cu privire la declararea activității, informațiile privind proprietățile, suprafețele utile și cotele-părți aferente acestora, registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și orice alte documente referitoare la înființarea, organizarea, funcționarea, conducerea și administrarea asociației de proprietari.

3) Certificatul de înregistrare fiscală și hotărârea judecătorească se prezintă în original și copie la solicitarea compartimentului specializat.

Art.7.

Organele asociației de proprietari sunt:

- a) adunarea generală;
- b) comitetul executiv
- c) președintele
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Art.8.

1) Atribuțiile **Adunării generale** a proprietarilor membri ai asociației de proprietari:

- a) alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori, adoptă și modifică statutul și regulamentul condominiului, adoptă și modifică bugetul de venituri și cheltuieli, hotărârile privind executarea lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare și reabilitare termică și eficiență energetică a condominiului, precum și hotărârile referitoare la fondul anual de salarii și indemnizații;
- b) în baza acordului scris al tuturor proprietarilor, adoptă hotărâri privind contractarea de împrumuturi de la bănci în vederea acoperirii cheltuielilor pentru consolidarea și modernizarea condominiului, modernizarea instalațiilor și dotărilor aferente, reabilitarea termică în scopul creșterii performanței energetice, precum și pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei în vederea creșterii calității ambiental-arhitecturale a condominiului, potrivit prevederilor legale;

- c) adoptă hotărâri asupra cuantumului indemnizațiilor, precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului;
- d) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheituieli și sistemul de penalizări pentru restanțele afișate pe lista de plată ce privesc cheltuielile asociației de proprietari, conform prevederilor legale în vigoare;
- e) mandatează președintele și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a condominiului;
- f) poate stabili plafoanele minime de la care achiziționarea bunurilor sau contractarea serviciilor se face pe baza ofertelor operatorilor economici care satisfac cerințele asociației de proprietari, conform legislației în vigoare;
- g) 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.

Pentru a elimina situațiile neclare ce pot apărea în timpul desfășurării oricărei Adunări Generale a Asociației de Proprietari, prin decizia Comitetului Executiv se poate efectua înregistrarea audio-video, cu respectarea prevederilor legale ale Regulamentului (UE) nr. 679 / 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Registrul de procese verbale al adunării generale trebuie să fie ținut separat. Acesta trebuie numerotat și șnuruat înainte de utilizare, cu specificația la finele acestuia asupra numărului de file pe care-l conține și aplicarea ștampilei alături de semnătura președintelui asociației de proprietari.

2) Comitetul executiv este organul executiv ales de adunarea generală, format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci și are următoarele obligații:

- a) duce la îndeplinire hotărârile adunării generale și urmărește respectarea prevederilor legale, a statutului și a acordului de asociere al asociației de proprietari;
- b) răspunde de redactarea, consemnarea, semnarea, păstrarea, comunicarea, arhivarea, publicitatea și prezentarea deciziilor luate, a hotărârilor adunărilor generale și a corespondenței asociației, precum și de integritatea registrului unic de procese verbale;
- c) preia toate obligațiile administratorului și își asumă răspunderea acestuia pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau i-a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze;
- d) efectuează ori de câte ori este necesar verificări ale aparatelor individuale de măsură, precum și ale consumurilor înregistrate de acestea, rezultatele fiind consemnate într-un proces-verbal;
- e) prezintă compartimentului specializat toate documentele, în original și copie, precum și toate datele sau informațiile solicitate în vederea efectuării controlului sau

clarificării oricăror situații;

f) ia toate măsurile necesare pentru remedierea deficiențelor constatate, cu respectarea îndrumărilor și încadrarea în termenele dispuse de către personalul compartimentului specializat și comunică în scris modul de îndeplinire a acestora;

g) propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor, precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

h) verificarea periodică, cel puțin o dată la 3 luni, a corectitudinii declarării consumurilor de apă rece și apă caldă menajeră de către proprietar;

i) în caz de litigiu cu privire la numărul de persoane care locuiesc în mod curent în apartament pe o anumită lună, comitetul executiv al asociației de proprietari are dreptul de a efectua verificări în urma cărora va lua decizia corespunzătoare;

j) asociațiile de proprietari au obligația de a încheia convenții cu proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință în vederea stabilirii criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiile financiare.

3) Președintele asociației de proprietari **este** candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

Atribuțiile Președintelui asociației de proprietari:

a) în baza mandatului acordat de adunarea generală reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță;

b) comunică compartimentului specializat, **formularul completare/actualizare bază de date asociații de proprietari din Municipiul Buzău** (anexa nr 1), atât la înființarea asociației de proprietari, cât și cu ocazia modificărilor survenite în cadrul asociației, în termen de cel mult 30 de zile de la data oricărei modificări;

c) primește și înregistrează în registrul de corespondență intrări/ieșiri cererile, sesizările, documentele depuse de orice proprietar/chiriaș, persoană fizică sau juridică, precum și orice document eliberat/emis de către asociația de proprietari;

d) asigură amplasarea și existența unui avizier la fiecare scară a condominiului și afișează la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a căii de acces în condominiu, sediul și denumirea asociației de proprietari;

e) asigură completarea, integritatea, legalitatea, realitatea, autenticitatea, păstrarea și prezentarea dosarului de înființare și a documentelor asociației de proprietari, precum și eliberarea ori comunicarea unor copii sau extrase certificate după înscrierile făcute în acestea;

f) se prezintă la convocarea personalului din cadrul compartimentului specializat și dă relații scrise în vederea clarificării aspectelor supuse verificării sau care sunt reclamate.

Art.9.

Din structura organizatorică a asociației de proprietari fac parte:

a) administratorul atestat în condițiile legii;

b) contabilul;

c) casierul;

d) alte funcții stabilite de adunarea generală a proprietarilor.

1) Administratorul este persoana fizică, persoana fizică autorizată sau persoana juridică specializată angajat în baza unui contract de administrare în scopul administrării și întreținerii condominiului prin desfășurarea unor activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Având în vedere complexitatea activității de administrare a unei clădiri cu mai multe locuințe, administratorul va trebui să întrunească mai multe calități, absolut necesare pentru obținerea celor mai bune rezultate la locul de muncă (capacitatea de a organiza, de a analiza, de a planifica, de a rezolva și de a verifica orice chestiune care cade în competența sa, abilități în comunicare, prestanță, imparțialitate, pricepere psihologică, pragmatism, eficiență și interes pentru calitatea muncii și pentru îmbunătățirea performanțelor profesionale, capacitatea de a lucra în echipă, capacitatea de înțelegere și de soluționare a diferitelor divergențe/conflicte ce pot apărea între membrii condominiului, competență în implementarea și utilizarea conceptelor, tehnicilor, metodelor și instrumentelor cu efecte pozitive pentru realizarea unui management de calitate.

Atribuțiile Administratorului sunt următoarele:

- a) depune toate documentele necesare și/sau solicitate pentru preschimbarea atestatului cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea valabilității acestuia;
- b) prezintă compartimentului specializat, în termenul stabilit, toate documentele solicitate, în original și copie (inclusiv atestatul, certificatul de calificare profesională, certificatul de cazier judiciar ori certificatul de cazier fiscal), precum și toate datele sau informațiile solicitate în vederea efectuării controlului sau clarificării oricăror situații;
- c) întocmește și prezintă relații scrise la cererea organelor de control, ia toate măsurile necesare pentru remedierea deficiențelor constatate, cu respectarea îndrumărilor și încadrarea în termenele dispuse de către organele de control și comunică în scris compartimentului specializat modul de îndeplinire a măsurilor dispuse de către consilieri sau luate ca urmare a controalelor, verificărilor ori sesizărilor;
- d) afișează lunar, la vedere, lângă lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari (anexa nr 2), modalitatea de calcul în urma căreia au rezultat sumele lunare de plată ale proprietarilor. Modalitatea de calcul va conține și va arăta explicit toate costurile și sumele care formează totalul de plată al proprietarilor, respectiv modul de calcul și de repartizare a acestor cheltuieli către proprietari;
- e) afișează semestrial la avizierul asociației de proprietari un raport referitor la toate veniturile obținute din exploatarea proprietății comune și cheltuielile aferente acestora așa cum sunt evidențiate în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari;
- f) comunică compartimentului specializat situația soldurilor elementelor de activ și pasiv, 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, conform anexei nr 3;
- g) dacă asociația de proprietari nu are președinte, comunică compartimentului specializat, formularul **completare/actualizare bază de date asociații de proprietari din Municipiul Buzău** (anexa nr 1) cu ocazia modificărilor survenite în

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

cadrul asociației, în termen de cel mult 30 de zile de la data modificării;

h) înștiințarea comitetului executiv al asociației de proprietari și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații, precum și supunerea spre aprobarea comitetului executiv a ofertelor pentru efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații aprobate de adunarea generală a asociației de proprietari;

i) întocmirea registrului de corespondență. În prima parte a registrului se înregistrează toate documentele primite în asociație, iar în partea a doua se înregistrează toate documentele care ies din asociație. Nici un document nu intră și nu iese din asociație fără să fie înregistrat în acest registru. Administratorul este obligat să primească toate cererile și reclamațiile de la proprietari/chiriași, să le înregistreze și să le prezinte președintelui asociației.

Pentru imobilele aflate în proprietatea Municipiului Buzău, asociația de proprietari, prin administrator, are obligația de a informa Primăria Municipiului Buzău, despre debitele chiriașilor/locatarilor produse prin neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai vechi de 90 zile de la data afișării.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor și obligațiilor sau pentru depășirea acestora, administratorul răspunde personal sau solidar, pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor, asociației de proprietari sau terților, după caz. Persoanele juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor răspund solidar cu persoanele fizice care au calitatea de angajat al acestora și care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

La asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.

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.

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.

2) Atribuțiile cenzorului/Comisiei de cenzori :

a) prezintă compartimentului specializat toate documentele, în original și copie, precum și toate datele sau informațiile solicitate în vederea efectuării controlului sau clarificării oricăror situații;

b) întocmește și prezintă relații scrise solicitate de către organele de control cu

ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile, în termenul stabilit;

c) ia toate măsurile necesare pentru remedierea deficiențelor constatate, cu respectarea îndrumărilor și încadrarea în termenele dispuse de către personalul compartimentului specializat și comunică în scris nodul de îndeplinire a măsurilor dispuse sau luate;

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

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

f) 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;

g) participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora;

h) execută controlul asupra activității financiar-contabile din oficiu sau la cererea președintelui, comitetului executiv, personalului compartimentului specializat, precum și la cererea unuia sau mai multor proprietari membri ai asociației.

Rezultatul controlului activității și gestiunii financiar-contabile se comunică în scris persoanei care a solicitat controlul și se materializează într-un raport /proces-verbal. Dacă controlul este dispus de către personalul specializat, Biroul Îndrumare și Control Asociații de Proprietari (B.I.C.A.P.), raportul/procesul-verbal se comunică în copie acestuia.

În cazul schimbării cenzorului, vechiul cenzor este obligat să transmită noului cenzor, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în grija sa. Vechiul cenzor va întocmi și transmite noului cenzor și raportul asupra gestiunii financiar-contabile a asociației de proprietari și execuția bugetului de venituri și cheltuieli.

În caz de neîndeplinire a prevederilor prevăzute, vechiul cenzor nu este exonerat de răspundere și poate fi acționat în instanță de asociația de proprietari.

CAPITOLUL III – ÎNDRUMAREA ȘI VERIFICAREA FINANCIAR-CONTABILĂ A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

Art.10

Persoanele responsabile cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului asigură îndrumarea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și are în principal următoarele atribuții:

- Îndrumă și sprijină proprietarii/asociațiile de proprietari, în vederea respectării prevederilor legislației specifice privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

- Asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.
- Efectuează controlul asupra documentelor asociațiilor de proprietari existente pe raza administrativ teritorială, cu privire la modul de organizare și funcționare a acestora.
- Întocmește note de constatare cu ocazia controlului efectuat și dispune măsuri de reglementare.
- Întocmește procese verbale de constatare și sancționare a contravențiilor, când se constată neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator.
- Înregistrează și arhivează Situațiile soldurilor elementelor de activ și pasiv depuse semestrial de către asociațiile de proprietari.
- Înregistrează și ia în evidență datele de contact actualizate transmise de către asociațiile de proprietari privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul.
- Ține evidența persoanelor fizice care au depus cerere în vederea dobândirii calității de administrator de condominii și propune primarului emiterea atestatelor de administrator de condominii.
- Soluționează petițiile scrise formulate de către asociațiile de proprietari si/sau proprietarii din cadrul acestora.
- Întocmește informări cu privire la aspectele sesizate de către persoanele care se înscriu în audiență la conducerea instituției.
- Îndrumă cetățenii și asociațiile de proprietari privind luarea măsurilor pentru menținerea curățeniei din condominiu și proximitatea acestora, precum și depozitarea deșeurilor;
- Întocmește și distribuie materiale informative, de interes pentru asociațiile de proprietari, care să contribuie la buna desfășurare a activității acestora, prin toate mijloacele de informare.
- Participă la întâlnirile stabilite la inițiativa Primarului Municipiului Buzău ori alți factori de conducere din cadrul instituției, la întâlnirile cu reprezentanții asociațiilor de proprietari de pe raza Municipiului Buzău
- În exercitarea funcției publice, funcționarii publici au obligația de a avea un comportament profesionist, precum și de a asigura, în condițiile legii, transparența administrativă, pentru a câștiga și a menține încrederea publicului în integritatea, imparțialitatea și eficacitatea autorităților și instituțiilor publice.
- Funcționarii publici au obligația de a apăra, în mod loial, prestigiul autorității sau instituției publice în care își desfășoară activitatea, precum și de a se abține de la orice act ori fapt care poate produce prejudicii imaginii sau intereselor legale ale acesteia.

Art 11.

1) În exercitarea atribuțiilor de control asupra activității financiar contabile, persoanele responsabile cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului efectuează verificarea modului de întocmire și utilizare a documentelor contabile și justificative, control inopinat, din oficiu, precum și control tematic, în baza documentelor și actelor justificative puse la dispoziție de către asociația de proprietari.

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

3) Controlul asupra activității financiar-contabile la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari, se poate efectua numai dacă aceștia au depus contestație cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, la președintele asociației, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată.

4) Răspunderea pentru realitatea operațiunilor economice și autenticitatea documentelor prezentate aparține în totalitate organelor asociației de proprietari și administratorului acesteia.

CAPITOLUL IV-ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE ÎN VEDEREA DOBÂNDIRII CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINII**Art.12.**

1) Calitatea de administrator de condominii se dovedește prin atestatul valabil al persoanei fizice care deține certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii și îndeplinește condițiile legale la momentul eliberării atestatului.

2) La propunerea personalului compartimentului specializat, primarul, în baza unei hotărâri a Consiliului Local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Art.13.

1) Pentru obținerea atestatului de administrator de condominii, se pot înscrie persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) să aibă cetățenie română;
- b) să aibă domiciliul stabil în municipiul Buzău;
- c) să aibă starea de sănătate corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități, confirmată în scris de medicul de familie;
- d) să aibă pregătirea profesională corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități;
- e) să nu fi fost condamnat pentru săvârșirea unei infracțiuni de natură economico-financiară, dovada făcându-se pe bază de certificat de cazier judiciar.

Art.14.

1) Atestatul se emite în baza următoarelor documente:

- a) cerere tip (anexa nr 4) care se ridică de la B.I.C.A.P/Direcția Administrație Publică Locală/site-ul primăriei <https://primariabuzau.ro/informatii-de-interes-public> /asociații-

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

de-proprietari/ și se înregistrează la Registratura Primăriei municipiului Buzău-Ghișeul Unic;

b) copii după B.I/ C.I;

c) copie după certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii;

d) certificat de cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nici o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economic-financiară;

e) cazier fiscal;

2) La depunerea dosarului, candidații vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate în copie, în scopul verificării conformității acestora la sediul B.I.C.A.P, din Piața Daciei nr.1 din municipiul Buzău, în conformitate cu art. 5 din Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii Anexă la Hotărârea nr. 292/21.10.2019 a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

3) Certificatul de atestare va cuprinde datele de identificare ale titularului și autoritatea administrației publice emitentă, conform anexei nr.5.

4) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

5) Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

6) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art.15

1) **Persoanele juridice** specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

2) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

3) Pentru a fi atestate 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 administrarea condominiilor;

b) toate persoanele angajate să desfășoare activități de administrare a condominiilor;

c) să aibă angajate persoane atestate în condițiile prezentului regulament.

CAPITOLUL V-REPARTIZAREA CHELTUIELILOR

Art.16 Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale.

1) Cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate

individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor, de măsurare/înregistrare.

2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare, combustibil pentru prepararea apei calde de consum, energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; vidanjare, colectarea deșeurilor menajere și colectarea selectivă a deșeurilor de ambalaje.

3) Pentru colectarea deșeurilor voluminoase, colectarea deșeurilor din materialele de construcție, biodegradabile sau orice alte tipuri de deșeuri pentru care nu sunt disponibile pe platforma de colectare containere specializate, cheltuielile se repartizează după numărul de persoane numai în cazul în care nu pot fi atribuite direct persoanelor din asociație care le-au generat.

4) Modul de repartizare a cheltuielilor prevăzute la alin.(1) se stabilește printr-un regulament aprobat de comitetul executiv al asociației de proprietari.

5) Comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul în clădire.

6) Dacă adunarea generală a asociației de proprietari/locatari hotărăște în acest sens, comitetul executiv stabilește cotele de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe lună, și stabilește perioada pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, au dreptul de a 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.

Art.17 Repartizarea cheltuielilor privind ridicarea deșeurilor menajere de la asociațiile de proprietari/locatari.

1) Pentru fiecare asociație de proprietari/locatari existentă sau nou înființată cheltuielile pentru colectarea selectivă a deșeurilor de ambalaje și a deșeurilor menajere se determină proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în asociație, fără a lua în calcul persoanele juridice care își desfășoară activitatea în spațiile comune sau în spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

2) Persoanele juridice menționate la alin. (1) vor încheia contracte de colectare deșeuri menajere cu operatorul serviciului de salubritate și vor plăti direct acestuia contravaloarea serviciului prestat, conform tarifelor aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Buzău. Persoanelor juridice nu le este permis să utilizeze infrastructura de colectare pentru persoanele fizice însemnând, dar fără a se limita la: platformele de colectare selectivă, platformele de colectare îngropate, containerele specializate pe categorii de deșeuri puse la dispoziție pentru asociațiile de proprietari/locatari și/sau persoanelor fizice.

3) Cheltuielile pentru colectarea deșeurilor depozitate incorect (lângă platformele de depozitare, în afara containerelor sau care nu respectă normele de depozitare selectivă pe categorii de deșeuri) sau categoriile de deșeuri (voluminoase, materiale de construcții, deșeuri textile, deșeuri de echipamente electrice, electronice și electrocasnice, deșeuri periculoase) a căror depozitare nu este permisă pe platforma de colectare deșeuri arondată asociației de proprietari/locatari, se facturează asociației care are arondată respectiva platformă de gunoi (prin contractul cu

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

operatorul de salubritate) proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în asociație.

4) În cazul în care, aceeași platformă de colectare selectivă a deșeurilor este arondată prin contractul cu operatorul de salubritate mai multor asociații de proprietari/locatari, cheltuielile de colectare a deșeurilor depozitate încorect se repartizează proporțional cu numărul total de proprietari/locatari din toate asociațiile.

5) Este interzisă depozitarea pe platformele de colectare selectivă a deșeurilor din ambalaje, menajere și biodegradabile a categoriilor de deșeuri: voluminoase, materiale de construcții, echipamente electrice, electronice și electrocasnice, cât și a deșeurilor periculoase.

6) Pentru ridicarea categoriilor de deșeuri voluminoase, materiale de construcții, echipamente electrice, electronice și electrocasnice, asociația de proprietari/locatari sau persoanele fizice care generează astfel de deșeuri trebuie să solicite operatorului de salubritate ridicarea acestora pe bază de comandă, orar de ridicare stabilit de comun acord cu operatorul de salubritate și cu plata contravalorii acestui serviciu, la tarifele aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Buzău. Pentru preluarea acestor deșeuri se poate apela la call center: 0374.885.690, iar programul de ridicare este: LUNI-VINERI, 08.00-15.00.

7) Aceste categorii de deșeuri pot fi depuse, gratuit, la punctul de colectare amenajat special de către Municipiul Buzău la stația de sortare RER SUD S.A, sat Stâncești, comuna Vadu-Pășii, gratuit numai de către persoanele fizice deținătoare de astfel de deșeuri și care rezultă din gospodăriile proprii.

8) Se interzice și se sancționează colectarea și comercializarea deșeurilor reciclabile provenite de la locatarii/prorietarii imobilelor, care fac parte din asociațiile de locatari/prorietari, deșeuri din fluxul municipal, colectate prin platformele de colectare selectivă a deșeurilor, de către persoane fizice/juridice neautorizate. Singura persoană juridică autorizată să colecteze deșeurile reciclabile de la platformele de colectare selectivă a deșeurilor din fluxul municipal este operatorul de salubritate care este parte din contractul de salubritate încheiat cu Asociația de proprietari/locatari.

Art.18 Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă de consum; energia termică, combustibilul și apă rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea proprietății individuale, salubritate.

2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice și metodologiilor elaborate de autoritățile naționale de reglementare sau de autoritățile administrației publice locale, sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile, cu respectarea legislației și a reglementărilor în vigoare.

CAPITOLUL VI- CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

Art.19

Contravențiile și sancțiunile sunt cele stabilite prin Legea nr. 196/2018 privind

ANEXĂ

la Hotărârea nr. ____ din .05.2022
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art.20 Prevederile art. 19 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile art. 102 (Cap. IX: Contravenții și sancțiuni) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

CAPITOLUL VII DISPOZIȚII FINALE

Art.21 Organele asociațiilor de proprietari și administratorul sunt obligați să sprijine activitatea personalului compartimentului specializat în cadrul verificărilor sau controalelor la sesizare ori 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 legături cu asociațiile de proprietari.

Art.22

1) Registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și Registrul de evidență al corespondenței sunt documente obligatorii care sunt numerotate, sigilate și parafate de către președintele asociației.

2) Organele asociației de proprietari și administratorul răspund de completarea, integritatea, legalitatea, realitatea, autenticitatea, păstrarea și prezentarea dosarului de înființare și a documentelor ori registrelor asociației de proprietari și au obligația eliberării și comunicării unor copii sau extrase certificate după înscrierile făcute în acestea.

Art.23 Dispozițiile prezentului Regulament se completează cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, iar orice modificare a legislației va opera și asupra prezentului Regulament, odată cu intrarea în vigoare.

Anexele nr.1-5 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Prezentul regulament intră în vigoare în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință publică a acestuia.

Viceprimarul municipiului Buzău
Ionuț - Sorin Apostu



Șef Birou
Florica Georgeta Rotaru

BIROUL DE ÎNDRUMARE ȘI CONTROL ASOCIAȚII DE PROPRIETARI
Tel: 0238.717.881

FORMULAR COMPLETARE/ACTUALIZARE BAZĂ DATE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI DIN
MUNICIPIUL BUZĂU

- 1.Denumirea asociației: _____
- 2.Cartierul: _____
- 3.Sediul (adresa de corespondență): _____
- 4.Adresa de e-mail: _____
- 5.CIF-ul asociației _____
- 6.Contul bancar al asociației _____
- 7.Programul de încasări al asociației:
- 8.Reprezentanții legali ai asociației de proprietari:
- PREȘEDINTE** (perioada mandatului din:.....)

Nume/prenume _____

Adresă _____

Nr.telefon _____

Adresă de e-mail _____

ADMINISTRATOR Nume/prenume _____

Adresă _____

Nr.telefon _____

Adresă de e-mail _____

Seria și numărul Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii _____

CENZOR Nume/prenume _____

Adresă _____

Nr.telefon _____

Adresă de e-mail _____

Comitet Executiv 1. Nume/prenume _____

Nr.telefon/Adresa de e-mail _____

2. Nume/prenume _____

Nr.telefon/Adresa de e-mail _____

3. Nume/prenume _____

Nr.telefon/Adresa de e-mail _____

Nume&prenume declarant:

Funcția deținută:

Semnătura:

Data:

Nr. ap./ spățiu	Nr. persoane care imobil	Nr. curent persoane	Suprafața utilă (m.p.)	Cheltuieli pe număr de persoane	Cheltuieli pe consumuri individuale	Cheltuieli pentru încalzirea ap/spățiului	Cheltuieli pe coa- parte indiviza	Cheltuieli pe beneficiari	Sume achitate în avans	Ajutoare bănești	Penalizări %/zi	Fond de rulumen	RESTANTE				TOTAL DE PLATĂ
													Cota de contra- buție	Fond de rulumen	Penalizări	Total restanțe	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
TOTAL																	

⁵ Are un caracter orientativ și nelimitativ, modelul fiind stabilit în funcție de necesități, în Adunarea generală a asociației de proprietari

Are un caracter orientativ și nelimitativ, modelul fiind stabilit în funcție de necesități, în Adunarea generală a asociației de proprietari

LEI/PERSOANĂ	LEI/MC		LEI	LEI/M.P.
	FĂRĂ CONTOARE	CU CONTOARE		
CHELTUIELI PE NUMĂR DE PERSOANE, CONSUMURI INDIVIDUALE ȘI PE BENEFICIARI				
BAZA DE CALCUL				
CHELTUIALĂ/ FACTURĂ/LUNA				
Intocrit, Administrator	APA RECE.../....			
	APA CALDĂ.../....			
	GAZE NATURALE.../....			
Cenzor,	EVACUARE GUNOI MENAJER.../....			
	ENERGIA ELECTRICĂ SPAȚII ȘI INSTALAȚII COMUNE.../....			
	SALARII REMUNERAȚII ÎNGRUITOR.../....			
Aprobat, Președinte				
	CHELTUIELI PE BENEFICIARI			
	TOTAL 1:			
CHELTUIELI PE COTA-PARTE INDIVIDUĂ, DE ALTĂ NATURĂ, ACHITATE ÎN AVANS, PENALIZĂRI ȘI AJUTOARE BĂNEȘTI				
BAZA DE CALCUL				
CHELTUIALĂ/FACTURĂ/LUNA				
ÎNCĂLZIRE/APARTAMENTE/ SPAȚIU.../....				
ÎNȚEȚINERĂ/SENSOR/ INTERFON.../....				
FOND REPARAȚII/REPARAȚII.../....				
CHELTUIELI ADMINISTRATIVE, ÎNCLUSIV SALARII, REMUNERAȚII, INDEMNIZAȚII, CONTRACTE.../....				
PIEDERIRI/CONSUMURI SPAȚII COMUNE (APĂ, ÎNCĂLZIRE, ETC)				
SUME ACHITATE ÎN AVANS				
PENALIZĂRI				
AJUTOARE BĂNEȘTI				
TOTAL 2:				

TOTAL ASSOCIATE (1+2):.....LEI

LISTA DE PLATA
a corelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari
(pentru asociațiile de proprietari - cod 14-6-28)

Servește pentru determinarea cheltuielilor comune din fiecare lună și repartizarea lor pe proprietarii din asociație, în vederea încasării și reînregirii fondurilor asociației de proprietari.

Se întocmește de către administratorul asociației de proprietari.

Se arhivează la administrația asociației de proprietari.

Asociația de proprietari

Anexa nr. 3 la Regulament

Sediu asociației:.....

CIF,.....

Contul bancar al asociației:.....

SITUAȚIA SOLDURILOR ELEMENTELOR DE ACTIV ȘI DE PASIV

Nr. crt.	ELEMENTE DE ACTIV	VALORI (LEI)	Nr. crt.	ELEMENTE DE PASIV	VALORI (LEI)
1.	Sold în casă		1.	Sold fond de rulment	
2.	Sold conturi la bănci		2.	Sold fond de reparații	
3.	Sume neachitate de proprietarii din asociație pentru lista de plată curentă		3.	Sold fond sume speciale	
4.	Restanțe existente la data întocmirii acestei situații		4.	Soldul altor fonduri legal stabilite (de penalizări, de cheltuieli administrative, de recuperare debite, etc.)	
5.	Debitori, alții decât membrii asociației		5.	Furnizori pentru facturi neachitate (utilități, servicii, livrări, prestații, lucrări, etc.)	
6.	Actele de plată pe luna în curs, nerepartizate proprietarilor (facturile de apă, gaze, energie electrică sau termică, de reparații neprevăzute, statele de salarii, indemnizații, premii, etc)		6.	Creditori diverși	
7	Acte de plăți pentru cheltuielile aferente fondurilor de reparații, speciale, de penalizări care nu au fost încă scăzute din fondurile respective.		7		
	TOTAL PARTEA I			TOTAL PARTEA a II-a	

PREȘEDINTE,

ADMINISTRATOR,

CENZOR,

**CERERE PENTRU EMITEREA ATESTATULUI DE
ADMINISTRATOR DE CONDOMINII**

Subsemnatul(a)..... cu domiciliul în strada.
..... nr bl Sc..... et ap CNP tel..... vă
rog a-mi aproba eliberarea atestatului pentru administrarea condominiilor.

Anexez :

- copie act de identitate B.I./ C.I.
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii
- cazierul judiciar
- cazierul fiscal

Documentele solicitate în prezenta cerere vor fi prezentate într-un dosar de plastic și depuse la registratura Primăriei Buzău(GhișeuI Unic).

DATA

SEMNATURA

Județul Buzău
Municipiul Buzău

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Nr. Atestat: _____

Data: Anul _____ Luna _____ Ziua _____

CERTIFICAT DE ATESTARE A CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU

Primarul Municipiului Buzău
în baza prevederilor Legii nr. 196/2018
atestă pe domnul/doamna

.....
născut/ă în anul..... luna..... ziua..... în localitatea.....

ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU

Primar,
.....

Semnătura titular,
.....

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 15/CLM/02.02.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea regulamentului local privind
asociațiile de proprietari din municipiul Buzău

Conform dispozițiilor art. 110 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la data de 28.09.2018 au fost abrogate Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Legea 196/2018 prevede ca autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

La propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, și 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.

La data de 28.02.2019 a intrat în vigoare Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, emis de Viceprim-ministru, ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

La data de 28.08.2019 a fost modificat cadrul legislativ privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. În acest sens, prin Ordonanța Guvernului nr. 21/2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 708/ 28.08.2019, termenul prevăzut la art. 106 din Legea 196/2018 nu a mai constituit un termen suficient și rezonabil, motiv pentru care a fost prorogat până la data de 01.01.2022.

Întrucat asociațiile de proprietari își desfășoară activitatea în baza Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și a Ordinului nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, se impune adoptarea unui nou regulament al asociațiilor de proprietari.

Actualul regulament a fost întocmit în conformitate cu noua legislație privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și cuprinde capitole referitoare la organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, îndrumarea și verificarea financiar contabilă a asociațiilor de proprietari, atestarea persoanelor fizice ca administrator de condominiu, repartizarea cheltuielilor, precum și contravenții și sancțiuni.

Ținând cont de motivația sus menționată, precum și de prevederile art. 129 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră Consiliul Local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, se impune necesitatea inițierii proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului local privind asociațiile de proprietari.

În acest sens, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl propun spre dezbatere și adoptare.

PRIMAR,
CONSTANTIN TOMA

The image shows a circular official stamp in blue ink. The text around the perimeter of the stamp reads "Municipalitatea Buzău" at the top and "ROMÂNIA" at the bottom. In the center of the stamp, the word "PRIMĂRIA" is written vertically. To the right of the stamp, there is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Constantin Toma".

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Biroul de îndrumare și control asociații de proprietari-
Nr. 22292/02.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului local privind
asociațiile de proprietari din municipiul Buzău

Conform dispozițiilor art.110 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor „La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 490 din 23 iulie 2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 43 din 18 ianuarie 2008, precum și orice alte prevederi contrare”, se impune adoptarea unui nou Regulament local privind activitățile asociațiilor de proprietari.

În conformitate cu art.10,alin (1) din Legea nr.196/2018 „Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari”, prevede că autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un birou specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

Potrivit art.10, alin (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”.

În vederea stabilirii condițiilor valabile la nivelul UAT Municipiul Buzău privind atestarea administratorilor, precum și stabilirea condițiilor de obținere a atestatului.

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

Se impune inițierea unui Regulament privind funcționarea Asociațiilor de Proprietari și ca urmare a faptului că normele legale privind selectarea colectivă a deșeurilor menajere impun stabilirea unor reglementări clare la nivel local pentru arondarea asociațiilor de proprietari la platformele subterane/supraterane în vederea eliminării de pe domeniul public a deșeurilor abandonate.

Cu privire la stabilirea repartizării cheltuielilor pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale, repartizării cheltuielilor privind ridicarea deșeurilor menajere de la asociațiile de proprietari și repartizării cheltuielilor pe consumuri individuale s-a stabilit un capitol în Regulamentul local privind asociațiile de proprietari din municipiul Buzău.

La data de 28-02-2019 au intrat în vigoare dispozițiile Ordinului nr. 1058/2018 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari conform art.1 și conținutul cadru al regulamentului condominiului conform art 2.

Ținând cont de cele mai sus menționate, precum și de prevederile art.129, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57/2019 privind Codul Administrativ potrivit căroră Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, propunem adoptarea proiectului de hotărâre

pentru aprobarea Regulamentului local privind asociațiile de proprietari și a activităților de administrație social-comunitară.

În concluzie, având în vedere dispozițiile art.129, alin (2), lit. d) și alin. (7), lit. (p), art.136, alin. (1), art.139, alin. (1), art.196, alin. (1), lit. a), art.197, alin. (4) și art.199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare propunem spre aprobare Regulamentul local privind asociațiile de proprietari din municipiul Buzău.

Începând cu data intrării în vigoare a prezentului regulament prin publicare pe site-ul Primăriei Municipiului Buzău, se abrogă orice dispoziție contrară acestuia.

Șef Birou,
Florica Georgeta Rotaru

