

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
- PRIMAR -  
Nr. 60/CLM/2014

## ANUNT PUBLIC

În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 71 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea nr. 92/2012, aduc la cunoștință publică că pe site-ul Primăriei municipiului Buzău [www.primariabuzau.ro](http://www.primariabuzau.ro) se află publicat proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Proiectul de hotărâre cu caracter normativ va forma obiectul dezbaterii și aprobării în ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Buzău din 30 octombrie 2014.

Persoanele fizice și juridice interesate pot formula propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de hotărâre susmenționat, eventualele propuneri de amendare putând fi depuse până la data de 28 octombrie 2014 inclusiv, la sediul Primăriei municipiului Buzău, camera 6, la responsabilul pentru relația cu societatea civilă, doamna Jipa Petronela.

**PRIMARUL**  
**MUNICIPIULUI BUZAU,**  
dr. ing.Constantin Boșcodeală

JP/JP  
ex. 3  
10.10.2014

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
Direcția Administrație Publică Locală  
- Biroul Îndrumare și Control Asociații de Proprietari -  
Nr. 60/CLM/2014

**R A P O R T**

la proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Activitatea asociațiilor de proprietari este reglementată de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, modificată, și de Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007.

Prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău s-au aprobat Normele locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău.

În conformitate cu prevederile art. 8 din Hotărâre, propunem aprobarea de sancțiuni și contravenții la Normele Locale prin completarea acestora cu Capitolului VII "Contravenții și sancțiuni, care va avea în cuprins articolele de la 71 la 79 conform anexei nr.1 la prezentul raport. În acest sens propunem aprobarea formularului de proces verbal de constatare și sancționare a contravențiilor

De asemenea propunem modificarea normelor locale după cum urmează:

1) art. 39 va avea următorul cuprins: " La finalizarea lucrărilor, membrii comisiei formate conform art.34, alin(5) vor încheia cu firma care a executat lucrarea un proces – verbal de recepție după ce, în prealabil, s-a efectuat proba prin inundare (în cazul hidroizolației) sau alte probe specifice pentru fiecare categorie de lucrări."

2) anexei nr. 4 "Convenția pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiilor financiare ce le revin persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice din cadrul asociațiilor de proprietari" care vor avea cuprinsul anexat.

Ulterior aprobării prezentei hotărâri, aceasta împreună cu Hotărârea nr. 119/2013 pentru aprobarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău și Hotărârea nr. 12/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a

persoanelor fizice în vederea ocupării funcției de administrator de imobile, așa cum a fost modificată cu Hotărârea 155/2013 vor fi publicate sub formă de broșură, care va fi distribuită contra-cost tuturor asociațiilor de proprietari din municipiul Buzău.

Normele locale au fost publicate pe site-ul autorităților publice locale și dezbătute cu majoritatea asociațiilor de proprietari din municipiul Buzău, care prin intermediul președinților și a administratorilor au formulat propuneri și amendamente de îmbunătățire.

Având în vedere cele de mai sus s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi supus adoptării Consiliului Local al Municipiului Buzău.

DIRECTOR EXECUTIV,  
ec. Ene Nicolae

ȘEF BIROU,  
ec. Neagu Gabriela

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
**-PRIMAR-**  
Nr. 60/CLM/2014

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

la proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău s-au aprobat Normele locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău.

Necesitatea stabilirii de contravenții și sancțiuni pentru nerespectarea normelor locale a rezultat din aplicarea prevederilor acestor norme și a fost prevăzută la art. 8 din Hotărâre, fapt pentru care prin contribuția domnului consilier Ionescu Constantin, și a Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din aparatul propriu se completează și se modifică normelor locale prin introducerea Capitolului VII "Contravenții și sancțiuni", care va cuprinde articolele de la 71 la 79 și se stabilește formularul procesului verbal ce va fi utilizat de funcționarii împuterniciții să aplice sancțiunile contravenționale.

De asemenea se modifică art. 39 și anexa nr. 4 la Normele locale.

Întrucât prezentele norme locale trebuie cunoscute de toate asociațiile de proprietari din municipiul Buzău, prezenta hotărâre, Hotărârea nr. 119/2013 pentru aprobarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău și Hotărârea nr. 12/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea ocupării funcției de administrator de imobile, așa cum a fost modificată cu Hotărârea 155/2013 vor fi publicate sub formă de broșură, care va fi distribuită contra-cost tuturor asociațiilor de proprietari din municipiul Buzău.

În acest scop a fost elaborat alăturat proiectul de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma redactată.

**P R I M A R**

dr. ing. Constantin Boșcodeală

**AVIZĂM FAVORABIL PROIECTUL DE HOTĂRÂRE:**

Comisia pentru administrație publică,  
juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice,  
respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor

**PREȘEDINTE,**  
Daniel Lambru

**SECRETAR,**  
Alexandru Dunel

Comisia pentru patrimoniu și activități  
economico-financiare,

**PREȘEDINTE,**  
Fănică Bârlă

**SECRETAR,**  
Constantin Ionescu

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE:**  
**SECRETARUL**  
**MUNICIPIUL BUZĂU**  
Ștefan Nedelcu

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
-CONSILIUL LOCAL-

**HOTĂRÂRE**

Pentru modificarea și completarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 60/CLM/2014 prin care se propune modificarea și completarea Normelor locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- raportul Direcției Administrație Publică Locală și al Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari, precum și avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- Legea nr. 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, completată și modificată prin Legea nr. 175/2010;
- Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007;
- Legea nr.114/1996, Legea locuinței, republicată și modificată ;
- Legea nr. 22/1969, privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor persoanelor juridice;
- Legea nr. 82/1991 a contabilității republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.52/2011, privind exercitarea unor activități cu caracter ocazional desfășurate de zilieri;
- Legea nr.571/2003 privind codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 325/2006 privind serviciul public de alimentare cu energie termică;
- Decretul nr. 209 din 05 iulie 1976 privind Regulamentul operațiunilor de încasări și plăți în numerar efectuate prin casierie
- Ordin nr.1969/2007 al Ministrului Economiei și Finanțelor privind Reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;

-Ordinul nr.3512/2008 al Ministrului Economiei și Finanțelor, actualizat, privind documentele financiar-contabile;

-Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

În temeiul art.36, alin.(2), lit. d) și alin.(6) lit. a), pct.19, art.45, alin.(1), art.49 și art. 115, alin. (1) lit.(b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## **H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. I.** Se modifică Normele locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiul Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău după cum urmează:

1) art. 39 va avea următorul cuprins: ” *La finalizarea lucrărilor, membrii comisiei formate conform art.34, alin(5) vor încheia cu firma care a executat lucrarea un proces – verbal de recepție după ce, în prealabil, s-a efectuat proba prin inundare (în cazul hidroizolației) sau alte probe specifice pentru fiecare categorie de lucrări.*”

2) anexa nr. 4 ”*Convenția pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiilor financiare ce le revin persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice din cadrul asociațiilor de proprietari*” care va avea cuprinsul din anexa nr.2 din prezenta hotărâre.

**Art. II.** Normele locale privind activitatea asociațiilor de proprietari din municipiului Buzău aprobate prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Buzău se completează cu prevederile capitolului VII ”*Contravenții și Sancțiuni*” cuprinzând articolele de la 71 la 79, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art. III.** Se aprobă formularul procesului verbal de constatare și sancționare a contravențiilor prevăzut la anexa nr. 3.

**Art. IV.** Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. V.** Direcția Administrației Publice Locale, cu sprijinul Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari, va lua măsuri pentru tipărirea hotărâri Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 119/2013, cu completările și modificările aprobate prin prezenta hotărâre, sub formă de broșură, care va fi distribuită contra - cost asociațiilor de proprietari din municipiul Buzău.

**Art. VI.** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Direcției Administrației Publice Locale și Biroului Îndrumare și Control Asociației de Proprietari, precum și asociațiile de proprietari din municipiul Buzău, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI**  
consilier Radu Nicolaie Valentin Sebastian

**CONTRASEMNEAZĂ**  
SECRETARUL  
MUNICIPIUL BUZĂU  
Ștefan Nedelcu

Buzău.....  
Nr.

Hotărârea a fost adoptată cu \_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_ voturi împotriva și \_\_\_\_ abțineri din numărul total de 23 de consilieri în funcție.



## ANEXA NR. 1

la Hotărârea nr.....din.....2014  
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

### CAPITOLUL VII CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

**Art. 71.** Constituie contravenție, dacă nu este săvârșită în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune, următoarele fapte:

#### **A. Reținute în sarcina Asociației de Proprietari:**

1) Adoptarea unor hotărâri în cadrul adunării generale a proprietarilor contrare prevederilor Legii nr.230/2007 și a celor din H.G. 1588/2007 privind:

- a) nealegerea membrilor comitetului executiv și a președintelui ;
- b) refuzul angajării unui administrator atestat, în cazul în care nu a fost mandatat comitetul executiv în aceste sens;
- c) refuzul angajării unui contabil, dacă este cazul, atunci când nu a fost mandatat comitetul executiv în aceste sens;
- d) refuzul angajării unui casier, dacă este cazul, atunci când nu a fost mandatat comitetul executiv în aceste sens;
- e) modul de folosire a sumelor încasate din venituri speciale în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
- f) repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari;
- g) refuzul constituirii fondului de rulment și / sau a fondului de reparații;
- h) modul de folosire și gestiune nestatutar și contrar intereselor proprietarilor care compun asociația, a fondurilor proprii și a celor obținute din alte activități;
- i) nediscutarea în cadrul adunărilor generale a rapoartelor anuale de activitate, a verificărilor anuale ale gestiunii asociației de proprietari, ale comisiei de cenzori, precum și nerespectarea măsurilor legale înscrise în raportul acestora;
- j) condiționarea plății cotelor lunare de întreținere de plata altor fonduri și taxe impuse de asociația de proprietari;
- k) modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;
- l) respectarea măsurilor și îndrumărilor dar și a sancțiunilor ce decurg din actul de control încheiat în urma efectuării controlului financiar – contabil și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul Primăriei municipiului Buzău, în termenul precizat în nota de constatare;
- m) repartizarea cheltuielilor și veniturilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor;
- n) refuzul de a efectua lucrările de reparații care se impun, la părțile din proprietatea comună;

2. Nerespectarea prevederilor art. 6, alin.(1), literele e) și f) și prevederile art.9 din prezentele norme;

3. Nerespectarea obligațiilor de organiza și de a conduce contabilitatea proprie potrivit Legii contabilității nr.82/1991, completată și modificată, a OMEF nr.1969/2007 și OMEF nr.3512/2008 în partidă dublă sau simplă, în cazul în care nu a mandatat președintele și comitetul executiv în acest sens;

#### **B. Reținute în sarcina membrilor Comisiei de Cenzori:**

- 1) nerespectarea prevederilor art. 9, alin.(5),(6),(7),(8),(9),(12) din prezentele norme;
- 2) contrasemnarea unor documente ce conțin informații neconforme cu realitatea,
- 3) refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune efectuate de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău

### **C. Reținute în sarcina membrilor Comitetului Executiv:**

- 1) nerespectarea prevederilor art.7, alin(1), (2), (3), (4)
- 2) adoptarea unor decizii care nu respectă prevederile legislației în vigoare referitoare la organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- 3). refuzul organizării adunării generale anuale sau ori de câte ori este necesar;
- 4). neîndeplinirea atribuțiilor care decurg din exercitarea contractului de mandat;
- 5). stabilirea unor funcții în cadrul asociației de proprietari fără hotărârea adunării generale a proprietarilor;
- 6). neîndeplinirea sarcinilor ce le revin conform prevederilor legale în vigoare,
- 7). neîntocmirea fișei posturilor pentru personalul angajat, care intră în competența acestuia, inclusiv președinte.
- 8) refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune efectuate de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău

### **D. Reținute în sarcina Președintelui asociației de proprietari:**

1. aplicarea neadecvată a reglementărilor legale în vigoare, a hotărârilor Consiliului Local, referitoare la organizarea și funcționarea activității asociațiilor de proprietari conform atribuțiilor președintelui (specificate în statutul asociației de proprietari, conform Legii nr.230/2007 și H.G. nr. 1588/2007 și a Hotărârilor Adunării Generale a proprietarilor);
2. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău precum și/sau, refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru control;
3. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune efectuate de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău
4. neluarea de măsuri în termenul legal precizat, conform îndrumărilor și recomandărilor ce decurg din procesul verbal încheiat în urma controlului efectuat de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău ;
5. neprezentarea Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău a tuturor modificărilor intervenite în structura organizatorică a asociației de proprietari, în termen de 30 de zile de la data modificării;
6. nedepunerea în termen legal a Bilanțului (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă);
7. depunerea Bilanțului (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă) care conține date neconforme cu situația existentă în cadrul asociației de proprietari;
8. neafișarea la loc vizibil și neaducerea la cunoștință adunării generale a proprietarilor a rezultatelor controlului în condițiile prevederilor art. 68 din norme;
9. aplicarea vizelor pe documentele emise de asociație care conțin informații eronate sau neconforme cu realitatea;
10. stabilirea unor funcții în cadrul asociației de proprietari fără hotărârea adunării generale a proprietarilor;
11. angajarea unui administrator persoană fizică sau juridică, neatestat, respectiv neautorizat și menținerea în funcție a unui administrator fără respectarea prevederilor HCLM Buzău nr.12/2013;
12. neangajarea unui administrator atestat;

13. necorelarea acordării remunerațiilor și primelor angajaților asociației de proprietari, cu deciziile comitetului executiv date în conformitate cu hotărârile adunării generale a proprietarilor;
14. stabilirea cuantumului precum și reactualizarea indemnizațiilor angajaților asociației de proprietari – fără deciziile comitetului executiv date în conformitate cu hotărârile adunării generale a proprietarilor;
15. validarea prin semnătură și ștampilă a unor liste lunare de plată pe care nu sunt evidențiate consumurile reale și în care sunt majorate tarifele practicate de furnizor;
16. calcularea penalizărilor fără respectarea Legii nr. 230/2007 și a H.G. nr. 1588/2007;
17. deschiderea unui cont bancar pentru depunerea fondurilor încasate ale asociației de proprietari în nume propriu sau în numele unei alte persoane fizice;
18. îngrădirea proprietarilor în dreptul de folosire a spațiilor din proprietatea comună;
19. îngrădirea proprietarilor în dreptul de a cunoaște toate aspectele ce țin de activitatea asociației și de a avea acces, la cerere, la orice document al acesteia;
20. refuzul nejustificat de a acorda avizele necesare executării unor lucrări;
21. refuzul nejustificat de a elibera adeverințe din care să rezulte lipsa/existența datoriilor proprietarilor către asociația de proprietari;
22. neurmărirea înregistrării a cererilor, sesizărilor și contestațiilor scrise cu privire la repartizarea cotelor de întreținere și nerespectarea termenului legal de 7 zile pentru răspunsul la aceste contestații;
23. nerestituirea fondului de rulment în situațiile de schimbare a dreptului de proprietate asupra apartamentului, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate nu se stipulează altfel;
24. nerestituirea fondului de rulment în situația diminuării cheltuielilor lunare, conform hotărârii adunării generale;
25. nerestituirea fondului de rulment chiriașului, în situația schimbării domiciliului, dacă acesta a participat la constituirea acestuia;
26. folosirea sumelor încasate din fondul de rulment în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
27. folosirea sumelor încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
28. refuzul organizării adunării generale cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, sau ori de câte ori proprietarii solicită organizarea acestora;
29. neîncheierea formelor de angajare pentru personalul angajat al asociației de proprietari;
30. neîncheierea contractelor de mandat pentru personalul ales dintre membri asociației de proprietari;
31. nerespectarea prevederilor cu privire la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari;
32. schimbarea destinației spațiilor comune fără avizul comitetului executiv și fără acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează pe orizontal și vertical spațiul supus schimbării;
33. executarea unor lucrări de reparații sau întreținere la părțile din proprietatea comună fără a fi supuse aprobării adunării generale a proprietarilor – cu excepția cazurilor în care aceste lucrări au caracter de urgență (înlocuirea unor robinete, țevi, becuri, întrerupătoare, etc.);
34. repartizarea cheltuielilor pentru spațiile cu altă destinație din cadrul condominiului fără încheierea de convenții sau fără hotărârea comitetului executiv, în cazul în care proprietarii/chiriașii acestor spații refuză încheierea convenției;
35. neurmărirea la zi a cărții tehnice;
36. nerezolvarea situațiilor litigioase apărute în cadrul asociației de proprietari și neprezentarea modului de soluționare a acestora în fața adunării generale a proprietarilor;
37. reacționarea în instanța de judecată a proprietarilor restanțieri la plata cotelor lunare de contribuție pe o perioadă mai mare de 90 de zile;

38. neînregistrarea cererii de înscriere a privilegiului imobiliar asupra apartamentelor deținute de proprietarii restanțieri din condominiu;
39. neîntocmirea fișelor de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari (administrator, contabil, casier și membrii comitetului executiv);
40. nerespectarea prevederilor art. 8 din norme;
41. nerespectarea obligațiilor de organiza și de a conduce contabilitatea proprie potrivit Legii contabilității nr.82/1991, completată și modificată, a OMEF nr.1969/2007 și OMEF nr. 3512/2008 în partidă dublă sau simplă;

#### **E. Reținute în sarcina Administratorului:**

**E1.** În cazul în care administratorul îndeplinește atât activitatea de administrare propriu – zisă a condominiului cât și activitatea financiar contabilă și de casierie constituie contravenție:

1. aplicarea neadecvată a reglementărilor legale în vigoare, a hotărârilor Consiliului Local, referitoare la organizarea și funcționarea activității asociațiilor de proprietari conform atribuțiilor administratorului (specificate în statutul asociației de proprietari, conform Legii nr. 230/2007 și HG nr. 1588/2007), a hotărârilor adunării generale a proprietarilor și deciziilor comitetului executiv;
2. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău precum și/sau, refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru control;
3. neluarea de măsuri în termenul legal precizat, conform îndrumărilor și recomandărilor ce decurg din procesul verbal încheiat în urma controlului efectuat de către funcționarii publici ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău;
4. refuzul de a efectua lucrările de reparații care se impun, la părțile din proprietatea comună.
5. deținerea funcției de administrator fără respectarea prevederilor HCLM Buzău nr.12/2013
6. neconstituirea garanției materiale la nivelul stabilit de adunarea generală a membrilor asociației de proprietari;
7. deschiderea unui cont bancar pentru depunerea fondurilor încasate ale asociației de proprietari în nume propriu sau în numele unei alte persoane fizice;
8. îngrădirea dreptului proprietarilor de a folosi spațiile din proprietatea comună;
9. impunerea în mod abuziv la plata cotelor lunare de întreținere a unui număr mai mare sau mai mic de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în cadrul condominiului;
10. neîntocmirea și neafișarea listei de plată în termen de maxim 5 zile de la data primirii ultimei facturi;
11. neevidențierea pe listele de plată a tuturor consumurilor reale și majorarea tarifelor practicate de furnizor;
12. recuperarea prin listele lunare de plată a unor sume diferite de cele din facturile emise de furnizorii de utilități;
13. nedepunerea în termen legal a Bilanțului (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă);
14. depunerea Bilanțului (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă) care conține date neconforme cu situația existentă în cadrul asociației de proprietari,;
15. calcularea penalizărilor fără respectarea prevederilor Legii nr. 230/2007 și HG nr. 1588/2007, în situația cumulării și funcției de casier;

16. ne citirea contoarelor individuale din apartamentele proprietate la termenele stabilite prin hotărârea adunării generale a proprietarilor sau a comitetului executiv;
17. nefolosirea formatului tipizat impus de O.M.E.F. nr. 1969/2007 pentru întocmirea listelor de plată și/sau necompletarea tuturor câmpurilor impuse prin acesta;
18. necompletarea registrului jurnal, registrului inventar, registrului pentru evidența fondului de reparații, registrului pentru evidența fondului de rulment, registrului pentru evidența sumelor speciale, registrului pentru evidența fondului de penalizări;
19. nerestituirea fondului de rulment în situațiile de schimbare a dreptului de proprietate asupra apartamentului, dacă prin actele de transmitere a dreptului de proprietate nu se stipulează altfel;
20. nerestituirea fondului de rulment în situația diminuării cheltuielilor lunare, conform hotărârii adunării generale;
21. nerestituirea fondului de rulment chiriașului, în situația schimbării domiciliului, dacă acesta a participat la constituirea acestuia;
22. necompletarea la zi a Registrului de casă;
23. neînregistrarea proceselor verbale de constatare a diferențelor de casă atât cu ocazia controalelor comisiei de cenzori, cât și în cazul altor situații posibile și/sau însușirea plusurilor de casă;
24. neoperarea chitanțelor în registrul de casă la data întocmirii lor;
25. neconformarea privind cerința solicitării și păstrării (arhivării) extraselor de cont lunare (sau oglinda soldului și operațiunilor bancare), pentru fiecare cont (al asociației de proprietari) în parte;
26. nerespectarea prevederilor privind modalitatea de arhivare a documentelor legale conform legii;
27. neoperarea tuturor documentelor de încasări, plăți, facturi, documente bancare, etc. și necorelarea cu listele de plată și cu celelalte documente contabile, financiare
28. eliberarea chitanțelor fără evidențierea tuturor sumelor defalcate (ex.: contribuția la cheltuieli lunare /lună/ data, fond de reparații, penalizări, etc.) în situația cumulării și funcției de casier;
29. neeliberarea chitanței separat la încasarea fondului de rulment pentru situația în care cumulează funcția de casier;
30. nefolosirea documentelor cu regim special impuse de legislația în vigoare;
31. folosirea sumelor încasate din fondul de rulment în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
32. folosirea sumelor încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
33. nerespectarea prevederilor cu privire la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari;
34. decontarea unor cheltuieli administrative (telefonie, bonuri benzină, abonament transport în comun etc.) fără a fi aprobate prin hotărâre a adunării generale a proprietarilor (fără a fi cuprinse în bugetul de venituri și cheltuieli ce se aprobă anual conform legii);
35. executarea unor lucrări de reparații sau întreținere la părțile din proprietatea comună fără a fi supuse hotărârii adunării generale a proprietarilor – cu excepția cazurilor în care aceste lucrări au caracter de urgență (înlocuirea unor robinete, țevi, becuri, întrerupătoare, etc.);
36. schimbarea destinației spațiilor comune fără avizul comitetului executiv și fără acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează pe orizontal și vertical spațiul supus schimbării;
37. includerea în listele de plată a unor sume modificate, mărite nejustificat pentru indemnizațiile și/sau primele angajaților asociației de proprietari – fără acordul adunării generale a proprietarilor și/sau deciziei comitetului executiv;

38. repartizarea cheltuielilor pentru spațiile cu altă destinație din cadrul condominiului fără încheierea de convenții sau fără hotărârea comitetului executiv, în cazul în care proprietarii/chiriașii acestor spații refuză încheierea convenției;
39. gestionarea eronată și în detrimentul intereselor proprietarilor asociației, a patrimoniului (a mijloacelor materiale, bănești, a fondului de rulment și a altor fonduri constituite, a dobânzilor aferente acestor fonduri, neachitarea la termen a facturilor de utilități);
40. utilizarea ștampilei asociației de proprietari și semnarea documentelor în locul președintelui.
- 41- neconstituirea unei garanții materiale în conformitate cu prevederile legale.

**E2.** În cazul în care îndeplinește activitatea de administrare propriu – zisă a condominiului constituie contravenție faptele prevăzute la E1 punctele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 35, 36, 40, 41.

#### **F. Reținute în sarcina Casierului:**

1. necompletarea la zi a Registrului de casă;
2. completarea Registrului de casă în mod eronat, cu omisiuni, sau pe un alt format decât cel prevăzut de Regulamentul privind operațiunile de casă;
3. eliberarea chitanțelor fără evidențierea tuturor sumelor defalcate (ex.: fond de reparații, penalizări, etc.);
4. neeliberarea chitanței separat la încasarea fondului de rulment;
5. folosirea unor chitanțiere fără regim special aprobat de legislația în vigoare;
6. neînregistrarea proceselor verbale de constatare a diferențelor de casă atât cu ocazia controalelor comisiei de cenzori, cât și în cazul altor situații posibile și/sau însușirea plusurilor de casă;
7. neoperarea chitanțelor în registrul de casă la data întocmirii lor;
8. deschiderea unui cont bancar pentru depunerea fondurilor încasate ale asociației de proprietari în nume propriu sau în numele unei alte persoane fizice;
- 9 neconstituirea garanției materiale prevăzută de art. 12 din Legea 22/1969 (respectiv de minim un salariu și de maxim trei salarii tarifare lunare ale gestionarului; ea nu va putea depăși valoarea bunurilor încredințate);
10. calcularea penalizărilor fără respectarea prevederilor Legii nr. 230/2007 și HG nr. 1588/2007;
11. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar, contabile și de gestiune de către funcționarii publici din cadrul Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari

#### **G. Reținute în sarcina Contabilului:**

1. necompletarea registrului jurnal, registrului inventar, registrului pentru evidența fondului de reparații, registrului pentru evidența fondului de rulment, registrului pentru evidența sumelor speciale, registrului pentru evidența fondului de penalizări;
2. neconformarea privind cerința solicitării și păstrării (arhivării) extraselor de cont lunare (sau oglinda soldului și operațiunilor bancare), pentru fiecare cont (al asociației de proprietari) în parte;
3. nerespectarea prevederilor privind modalitatea de arhivare a documentelor legale conform art. 69 din norme;
4. neoperarea tuturor documentelor de încasări, plăți, facturi, documente bancare, etc. și necorelarea cu listele de plată și cu celelalte documente contabile, financiare;
5. nedepunerea în termen legal a Bilanțului (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă);
6. depunerea Bilanțului (pentru organizarea contabilității în partidă dublă) sau a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă) care conține date neconforme cu situația existentă în cadrul asociației de proprietari;

7. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar, contabile și de gestiune de către funcționarii publici din cadrul Biroului Îndrumare și Control Asociației de Proprietari

#### **H. Reținute în sarcina Proprietarilor:**

1. neexecutarea lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în folosința exclusivă a proprietarului, dacă acestea sunt de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași sau părților de proprietate comună;
2. schimbarea destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale;
3. modificarea instalațiilor de distribuție a utilităților în cadrul apartamentului propriu fără referatul tehnic de specialitate emis de furnizorul de utilități și fără hotărârea adunării generale;
4. modificarea aspectului proprietății personale și comune, precum și a elementelor constructive și de rezistență ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;
5. ocuparea și folosirea abuzivă a spațiilor comune.

**Art. 72.** Neprezentarea persoanelor nominalizate prin invitații în data și la locul stabilit, în vederea efectuării controlului financiar – contabil și de gestiune, constituie contravenție și se sancționează conform art. 73 din prezentele norme.

**Art. 73.** Contravențiile prevăzute în prezentele norme, se sancționează cu AVERTISMENT sau cu AMENDĂ cuprinsă între 500 și 3.000 lei, cu excepția următoarelor contravenții:

- art. 71, lit. H pct.2 pentru care se aplică amenzi cuprinse între: 200 – 1.000 lei;
- art. 71, lit. H pct. 4 pentru care se aplică amenzi cuprinse între: 2.500 – 5.000 lei.

**Art. 74.** Contravențiile prevăzute prin prezentul Regulament se constată și sancționează pe bază de proces-verbal de contravenție de către persoanele împuternicite în acest scop de către Primarul Municipiului Buzău.

**Art. 75.** Prevederile art. 73, din prezentul manual referitoare la constatarea, aplicarea sancțiunii, plata și încasarea amenzii, precum și căile de atac, se completează cu dispozițiile O.G. nr. 2/2001, aprobate cu completări și modificări completările ulterioare.

**Art. 76** Contravenientul poate achita în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de contravenție sau, după caz, de la data comunicării acestuia, jumătate din minimul amenzii prevăzută în prezentul manual, în contul înscris în procesul verbal.

**Art. 77** Sancțiunile aplicate conform prezentei hotărâri se fac venit la bugetul local al municipiului Buzău.

**Art. 78.** Se interzice deducerea amenzilor aplicate membrilor comitetului executiv, comisiei de cenzori, președintelui, administratorului, contabilului sau casierului din fondurile asociației de proprietari, amenzile fiind plătite de către persoanele sancționate.

**Art. 79.** Prevederile prezentele norme se completează cu toate actele normative în vigoare.

**ANEXA NR. 2**

la Hotărârea nr.....din.....2014  
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**CONVENȚIA**

**pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiilor  
financiare ce le revin persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice din  
cadrul asociațiilor de proprietari  
încheiată azi \_\_\_\_\_**

Nr. \_\_\_\_\_

ÎNTRE :

**1. ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI** Nr. \_\_\_\_\_, cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_\_, Sc. \_\_\_\_\_, Ap. \_\_\_\_\_, Telefon \_\_\_\_\_, Județ \_\_\_\_\_, cu cod fiscal nr. \_\_\_\_\_, cont nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin dl./d-na \_\_\_\_\_, având funcția de președinte al asociației și dl./d-na \_\_\_\_\_, având funcția de administrator.

**ȘI**

**2. PROPRIETAR :** Dl \_\_\_\_\_, proprietar al apartamentului nr. \_\_\_\_\_, situat în Buzău, str. \_\_\_\_\_, Nr. \_\_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_\_, Sc. \_\_\_\_\_, Et. \_\_\_\_\_, conform actului de proprietate nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, posesor al B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat(a) de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, C.N.P. \_\_\_\_\_.

**ȘI**

**3. PERSOANA JURIDICĂ** \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_\_, Sc. \_\_\_\_\_, Ap. \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, cod fiscal \_\_\_\_\_, cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, domiciliat(ă) în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, cu B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, eliberat(ă) de Poliția \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, C.N.P. \_\_\_\_\_, **Statutul**

**Asociației de Proprietari** Nr. \_\_\_\_\_, art. \_\_\_\_\_, și conform hotărârii Adunării Generale care a avut loc în data de \_\_\_\_\_ și în baza acordului încheiat în data de \_\_\_\_\_, s-a convenit la stabilirea cotelor de contribuție la cheltuielile aferente consumurilor determinate de activitățile desfășurate în următoarele condiții :

**Art. 1.** Obiectul convenției îl constituie repartizarea sumelor suplimentare privind cheltuielile de întreținere, în funcție de obiectul de activitate, de numărul persoanelor care



desfășoară aceste activități și care beneficiază de rezultatele activităților și de baremurile stabilite prin legislația în vigoare și pe baza prezentei convenții.

**Art.2.** Perioada pentru care se încheie prezenta convenție este de 1 an calendaristic, producându-și efectele de la data semnării ei de către părți.

**Art. 3.** Calculul cotelor de contribuție la cheltuielile asociației se vor face conform datelor din anexa 1.

**Art.4.** Alte clauze asupra cărora am convenit

---

---

---

---

---

---

---

---

**Art. 5.** Modificările ulterioare ale clauzelor stipulate în prezenta convenție sunt admise numai cu acordul părților.

**Art. 6.** Plătitorul se obligă a răspunde material și civil, pentru pagubele aduse asociației ca urmare a neplății cotelor de contribuție la cheltuielile asociației și pentru nerespectarea celorlalte condiții stipulate în prezenta convenție.

**Art. 7.** Repartizarea cheltuielilor în cadrul Asociației de Proprietari Nr. \_\_\_\_\_, aferente proprietății situate la apartamentul/spațiu nr. \_\_\_\_\_, se face astfel :

- Consumul privind apa rece : pentru \_\_\_\_persoane sau \_\_\_\_\_,

- Consumul privind apa caldă : pentru \_\_\_\_persoane sau \_\_\_\_\_,

- Consumul privind gazele naturale : pentru \_\_\_\_persoane sau \_\_\_\_\_,

-Consumul privind energie electrică (inclusiv pentru ascensor) pentru \_\_\_\_ persoane,

-Consumul privind colectarea și evacuarea gunoiului menajer pentru : \_\_\_\_\_persoane.

- Fondul de salarii privind \_\_\_\_\_ pentru  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_persoane și/sau  
\_\_\_\_\_.

Alte cheltuieli \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

**Art. 8.** Prin prezenta convenție nu se degreveză proprietarul de la plata cheltuielilor pe cota-parte indiviză, pe consumator tehnic și/sau de altă natură.

ANEXA 1 la convenție:

NR. CRT.	SPECIFICATIA	Date privind PROPRIETATEA de la apartamentul/spațiu _____

**PENTRU ASOCIATIE**

**Președinte,**

.....

**L.S.**

**PERSOANĂ FIZICĂ**

**AUTORIZATĂ**

.....

**L.S.**

**PERSOANA JURIDICĂ**

.....

**L.S.**

**Cenzor**

**Administrator**

**ROMÂNIA**  
**NR.....**  
**JUDEȚUL BUZĂU**  
**MUNICIPIUL BUZĂU**  
**Direcția Administrație Publică Locală**  
Biroul Îndrumare și Control Asociații de Proprietari

**Seria BICAP,**

**PROCES VERBAL DE CONSTATARE ȘI SANȚIONARE A CONTRAVENȚIILOR**

încheiat astăzi ....., luna ....., anul ....., ora ....

în localitatea Buzău, județul Buzău

Agent(i) constator(i).....  
funcționar(i) public(i) ai Biroului Îndrumare și Control Asociații de Proprietari, din cadrul Primăriei Municipiului Buzău, în baza împuternicirilor de serviciu nr..... în temeiul dispozițiilor

..... ca urmare a verificării efectuate în perioada....., la

..... cod de înregistrare fiscală  
..... str. .... bl....., localitatea Buzău, județul Buzău în ziua..... luna  
..... anul ..... ora ....., am constatat următoarele:

**I) În urma examinării** ..... au fost constatate următoarele fapte:

1)

2)

**II) Faptele de mai sus constituie contravenții prevăzute la:**

1) art. .... alin. .... lit. .... din .....

2) art. .... alin. .... lit. .... din .....

**III) De săvârșirea acestor fapte se face vinovat contravenientul:**

a) Persoana juridică (denumire) ....., cod unic de înregistrare .....  
cu sediul în localitatea ....., b-dul/str. .... nr. .... bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județ/sector ....., reprezentată de ..... în calitate de ..... cu CNP .....  
cu domiciliul în localitatea ....., b-dul/str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., jud./sector ....., născut(ă) la data de ....., în localitatea ....., județ/sector ..... legitimat cu BI/CI/pașaport seria .... nr. ...., emis de ..... la data de .....

b) Persoana fizică (numele, prenumele): ..... născut(ă) la data de ..... în localitatea ....., județul ....., CNP ..... domiciliat în orașul (comuna) ....., b-dul/str. .... nr....., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sector ....., legitimat cu BI/CI/pașaport seria ..... nr. ...., emis de ..... la data de ....., funcția....., locul de muncă .....

**IV) Fapta(ele) prevăzută(e) în actul(ele) normativ(e) se sancționează, conform:**

1) - art. .... alin. .... lit. .... din ..... cu amendă de la ..... lei, la ..... lei

2) - art. .... alin. .... lit. .... din ..... cu amendă de la ..... lei, la ..... lei

stabilindu-se cuantumul amenzii pentru fapta(ele) de la pct.:

1. în sumă de ..... (.....) lei;

2. în sumă de ..... (.....) lei;

suma totală fiind de ..... (.....) lei.

Semnătura agenților constatori  
contravenientului

Semnătura martorului

Semnătura

