



MUNICIPIUL IAȘI

DIRECȚIA FOND LOCATIV SERVICIUL ASOCIAȚII PROPRIETARI



Nr. 52383/25.04.2023

Către:

Instituția Prefectului Județului Iași

Comitetul Consultativ de Dialog Civic pentru Problemele Pensionarilor și Persoanelor Vârstnice

În atenția:

Domnului Prefect Petru – Bogdan COJOCARU

Ref: “Asociațiile de proprietari – loc de socializare și rezolvare a problemelor sau loc de stress pentru persoanele vârstnice. Măsurile pentru prevenirea delapidărilor, pagubelor și evitarea proceselor în justiție”

Având în vedere adresa dumneavoastră, înregistrată la Primăria Municipiului Iași sub nr. 52383 din 20.04.2023 privind tematica sesiunii Comitetului Consultativ de Dialog Civic pentru Problemele Pensionarilor și Persoanelor Vârstnice referitor la “Asociațiile de proprietari – loc de socializare și rezolvare a problemelor sau loc de stress pentru persoanele vârstnice. Măsurile pentru prevenirea delapidărilor, pagubelor și evitarea proceselor în justiție”, vă aducem la cunoștință informațiile solicitate:

1. Actele normative care reglementează activitatea asociațiilor de proprietari de raza municipiului Iași

- Legea nr. 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2643/2015 privind documentele financiar contabile;
- Regulamentul (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date cu modificările și completările ulterioare
- Legea contenciosului administrativ 544/2004;
- Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

2. Rolul Serviciului Asociații Proprietari (SAP) în funcționarea asociațiilor de pe raza municipiului Iași

Conform art.10 din Legea 196/2018

(1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

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

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de

intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

(4) Compartimentele prevăzute la alin. (1) exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

(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.

3. Raportul (relația) – Poliția locală, Poliția de proximitate – asociațiile de proprietari

Constatarea contravențiilor prevăzute de Legea 196/2018, făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac de către reprezentanții Poliției Locală în cazul faptelor prevăzute la art.102 alin. (1) lit. i) din actul normativ precizat anterior.

4. Participarea reprezentanților SAP la adunările generale ale proprietarilor - condiții

Participarea la adunarea generală a proprietarilor se face ca urmare a unei solicitări scrise a proprietarilor/ reprezentanților asociației, având la baza unui ordin de serviciu și în limita disponibilității reprezentanților compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

5. Măsuri luate la nivelul primăriei pentru prevenirea delapidărilor și abuzurilor din cadrul asociațiilor de proprietari.

- Includerea în planul de control a asociațiilor anual a asociațiilor de proprietari cu sesizări frecvente în anul anterior
- Organizarea de controale tematice privind anumite aspecte de organizarea și gestionare a fondurilor asociației
- Înregistrarea în evidența asociațiilor de proprietari a depunerii situațiilor elementelor de activ și pasiv semestrial
- Verificarea existenței unei structuri organizatorice prin depunerea declarațiilor de structură de către asociațiile de proprietari
- Verificarea existenței contului bancar, în baza declarațiilor depuse de către asociațiile de proprietari
- Aplicarea sancțiunilor cu dispunerea de măsuri corective în cazul constatării unor contravenții pentru prevenirea încălcării legii pe viitor
- În cazul instrumentării sesizărilor se verifică existența și concluziile rapoartelor de gestiune ale cenzorului asociației privind execuția bugetară.

6. Regulamentului de funcționare a al asociațiilor de proprietari la nivel de municipiu – comunicarea acestuia asociațiilor

Prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1058/2019 s-a aprobat conținutul-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului.

Conținutul-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului a fost comunicat în format electronic asociațiilor pentru elaborarea și adoptarea unui document scris, **specific fiecărei asociații în parte**, cu privire la regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului, cât și pentru actualizarea statului conform prevederilor Legii 196/2018.

7. Protecția datelor cu caracter personal GDPR, (Legea 363/2018) – responsabilitatea asociațiilor de proprietari, implicarea SAP

Reglementarea acestor aspecte se face de către proprietari, în cadrul regulamentului condominiului aprobat în adunare generală.

Pentru detalii privind măsurile legale ce se impun și riscurile ce derivă din diseminarea datelor cu caracter personal reprezentanților asociațiilor de proprietari li se recomandă adresarea către Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal.

În ceea ce privește punerea la dispoziție a documentelor asociației, ce conțin date cu caracter personal, către proprietari, se recomandă blurarea acestor informații.

8. Atestarea administratorilor de condominii, conform legii 196/2018 – procedee, condiții, termen, documente etc;

Procedurile de atestare a administratorilor persoane fizice și de autorizare a administratorilor persoane juridice au fost reglementate la nivel de municipiu prin:

- HCL 413/29.12.2021, prin care s-a aprobat Regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii persoane fizice
- HCL 414/29.12.2021, prin care s-a aprobat Regulamentului privind procedura de autorizare a administratorilor de condominii persoane juridice.

Atașăm prezentei anexele 1 și 2 din Regulamente privind conținutul dosarelor de atestare și autorizare persoane fizice și juridice pentru administrator condominii.

Condiție specifică: domiciliul/reședința pe raza municipiului Iași, respectiv desfășurarea activității pe raza municipiului Iași

Termen: 01.01.2022, conform Legii 294/2020

9. Termenele de răspuns la petiția unui proprietar ale:

- **Serviciului Asociații Proprietari :** 30 de zile de la data înregistrării sau, după caz 45 de zile reglementat de O.G. 27/2022
- **Președintele asociației:** maxim 10 zile de la data înregistrării în registrul de corespondență al asociației, reglementat de art.57 lit. e) din Legea 196/2018

10. Termen de păstrare a documentelor asociației

- păstrarea registrelor și a documentelor justificative și contabile se face la domiciliul fiscal
- registrele și documentele contabile se pot arhiva atât la sediul asociației într-un spațiu special amenajat sau în baza unor contracte de prestări de servicii, cu titlu oneros.
- termenul de păstrare a statelor de salarii este de 50 ani
- termenul de păstrare a registrelor și documentelor justificative și contabile este de 10 ani cu începere de la data încheierii exercitiului financiar în cursul căruia au fost întocmite
- documentele financiar contabile care atestă proveniența unor bunuri cu o durată de viață mai mare de 10 ani se păstrează, cel puțin, pe perioada de utilizare a bunului
- celelalte documente ale asociației se păstrează o perioadă de 5 ani cu începere de la data încheierii exercitiului financiar în cursul căruia au fost întocmite, dacă nu se impune păstrarea acestora o perioadă mai îndelungată
- în caz de încetare a activității, documentele contabile se arhivează

11. Accesul la documentele asociației

- **Baza legală:** art.28 alin.1 din Legea 196/2018
- **Procedee:** legiuitorul a stabilit un singur procedeu eliberarea de copii contracost
- **Nivel de acces și xerocopiere:** acces la toate documentele asociației, de către proprietari este condiționat doar de protejarea datelor cu caracter personal prin blurare
- **Ce trebuie făcut atunci când președintele refuză:** art.28 alin.4 din Legea 196/2018 – proprietarul notifică comitetul executive, cenzorul, iar în caz de nesoluționare serviciul specializat din cadrul primăriei

12. Procesele verbale încheiate la adunarile generale ale proprietarilor și la sedintele comitetului executiv

- **Întocmire:** secretarul ședinței de adunare generală desemnat art.49 alin.7 din Legea 196/2018; un membru al comitetului executive/cenzor
- **Semnare:** toți participanții la adunarea generală – proprietari, membrii ai comitetului executiv și cenzor; toți membrii comitetului prezenți la ședința de comitet și cenzorul
- **Persoane care au acces la consultare:** accesul la toate documentele asociației, de către proprietari, prin eliberare de copii, este condiționat doar de protejarea datelor cu caracter personal prin blurare.
- **Baza legală privind accesul la documentele asociației:** art.28 alin.1 din Legea 196/2018

13. Informarea proprietarilor (aducerea la cunoștință) privind hotărârile adunării generale și deciziile comitetului executive:

- **Timp:** 7 zile de la adunarea generală prin afișarea unei copii datate la avizierul asociației (proces verbal de adunare generală); maxim 7 zile de la ședința de comitet executiv
- Procedee (modalități) de aducere la cunoștință: prin afișarea unei copii datate la avizierul asociației (proces verbal de adunare generală) și a deciziei comitetului executiv
- **Semnarea lor:** vezi punctul 12 la prezenta
- **Verificarea aducerii la cunoștință:** cenzorul, art.61 lit. a) din Legea 196/2018
- **Măsuri dacă nu se aduc la cunoștință:** se propun de cenzor prin raportul de verificare; sesizare la serviciul specializat din cadrul primăriei

14. Lista de plată:

- **Întocmire:** administratorul art.66 alin.1 lit. m) din Legea 196/2018
- **Conținut și formă:** conținutul minimal este precizat în O.M.F.P. 3103/2017; structura listei de plată este aprobată în adunarea generală a proprietarilor
- **Termen de întocmire:** administratorul o întocmește în termen de maxim 5 zile de la data primirii ultimei facturi de la furnizorii de servicii
- **Aducerea la cunoștință :** prin afișare la avizierul fiecărei scări de bloc
- **Contestare:** proprietarii o pot contesta în termen de 10 zile de la afișare, art.28 alin.3 din Legea 196/2018
- **Trecerea numelor proprietarilor:** structura listei de plată este aprobată în adunarea generală a proprietarilor
Exemplarul al II-lea al listei de plată arhivat la sediul asociației are nume și prenume.

15. Cartea de imobil:

- **Întocmire :** presedintele asociației art.57 lit. i) din Legea 196/2018
- **Păstrare:** asociație
- **Confidențialitatea datelor conținute:** nu sunt publice
- **Atribuțiile asociației:** actualizarea, în conformitate cu legislația în vigoare

Cu stimă,

Mihai CHIRICA
Primarul Municipiului Iași

Cristina BALAN
Director Executiv

Îmi asum responsabilitatea corectitudinii
și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului

Ioan CIOBANU
Șef Serviciu

Îmi asum responsabilitatea corectitudinii
și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului

Dana Octavia PĂCURICI
Consilier

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea, legalitatea întocmirii acestui înscris
exemplare