

Regulament de stabilire a contravențiilor și aplicare a sancțiunilor pentru asociațiile de proprietari, cadru general de organizare și funcționare al asociațiilor de proprietari din orașul Balș

Art. 1. Constituie contravenție dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune, următoarele fapte:

a) neîmplinirea atribuțiilor de către președintele asociației de proprietari privitor la:

1. angajarea unui administrator, persoană fizică, neatestat;
2. menținerea în funcție, după data de 31 martie 2010, a unui administrator persoană fizică neatestat;
3. menținerea în funcție a unui administrator persoană fizică, căruia i-a fost retras atestatul de administrator;
4. nedepunerea de către asociațiile de proprietari care conduc contabilitatea în partidă simplă, a situațiilor elementare de activ și pasiv, întocmită conform prevederilor Ordinului ministrului Finanțelor nr. 2329/2001, până la data de 1 martie situația la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația la 30 iunie. Asociațiile care optează pentru conducerea contabilității în partidă dublă vor depune situația financiară anuală până la data de 1 martie a anului următor;
5. refuzul președintelui asociației de proprietari de a pune la dispoziția organelor de control a documentelor financiar-contabile;
6. urmărirea și asigurarea respectării statutului și hotărârilor asociației de proprietari;
7. urmărirea îndeplinirii bugetului de venituri și cheltuieli;
8. respectarea de către asociația de proprietari a ordinii publice și a reglementărilor autorității publice centrale și locale;
9. convocarea și conducerea ședințelor de lucru ale comitetului executiv și ale adunării generale;
10. nesoluționarea cererilor depuse de membrii asociației de proprietari și neeliberarea adeverințelor în termenul legal de către Asociația de Proprietari;
11. neluarea măsurilor legale de recuperare a pagubelor produse asociației de proprietari, în cazul persoanelor angajate cu contract de muncă fiind aplicabile în mod corespunzător dispozițiile codului muncii;
12. păstrarea și urmărirea ținerii la zi a cărții tehnice a construcției, precum și celelalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari;
13. refuzul președintelui asociației de proprietari de a pune la dispoziția membrilor asociației de proprietari, la cerere, a tuturor documentelor ce țin de activitatea asociației.

b) neîndeplinirea atribuțiilor de către comisia de cenzori privitor la:

1. verificarea trimestrială a gestiunii asociației de proprietari;
2. verificarea lunară a situației de încasări și plăți;
3. verificarea lunară a situației soldurilor elementelor de activ și de pasiv;
4. efectuarea controlului preventiv pentru plățile cu numerar și urmărirea depunerilor în contul curent al asociației de proprietari ale numerarului ce depășește plafonul de casă;
5. efectuarea controlului inopinat al încasărilor și al plăților;
6. verificarea dacă registrele asociației de proprietari îndeplinesc condițiile legale necesare desfășurării corespunzătoare a managementului financiar;
7. verificarea și validarea documentelor și angajamentelor de plată;

c) neîndeplinirea atribuțiilor de către administrator privitor la:

1. refuzul administratorului asociației de proprietari de a pune la dispoziția organelor de control a documentelor financiar contabile;
2. refuzul administratorului asociației de proprietari de a pune la dispoziția membrilor asociației de proprietari, la cerere, a tuturor documentelor ce țin de activitatea asociației;
3. urmărirea și informarea președintelui și comitetului executiv a modului de comportare în timp a construcției (în cazul în care apar fisuri sau deformări la lucrările de construcții care prezintă pericol);
4. efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații;
5. întocmirea și afișarea listelor lunare de plăți în termen de 5 zile de la primirea facturilor de la furnizorii de utilități;
6. citirea lunar sau de câte ori este necesar a indexului contoarelor individuale;
7. supravegherea execuției lucrărilor de reparații și întreținere și efectuarea recepțiilor de către comisia de recepție construită în cadrul asociației, comisiei din care să facă parte și un reprezentant al imobilului unde se efectuează lucrarea;
8. verificarea existenței contractelor de închiriere între asociația de proprietari și persoanele fizice sau juridice care folosesc spații ori elemente din proprietatea comună;
9. afișarea și respectarea programului de lucru;
10. prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori a rapoartelor ori a documentelor necesare unor verificări financiar-contabile;
11. aducerea la cunoștința tuturor proprietarilor care locuiesc în condominiu despre modul de stabilire a cheltuielilor curente pentru funcționarea și întreținerea condominiilor precum și cheltuielilor care decurg din alte plăți efectuate, inclusiv cele pentru reparația capitală a condominiului;
12. procurarea mijloacelor materiale necesare pentru întreținerea și reparațiile curente, ale elementelor proprietății comune;
13. facturarea corectă a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale dacă acestea există și au fost montate în conformitate cu prevederile legale;
14. citirea lunar sau periodic, în funcție de hotărârea adunării generale a proprietarilor a indexului controalelor individuale aparținând proprietarilor și înscrierea sau verificarea înscrierii acestuia în fișa de apartament;
15. sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea producerii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
16. calcularea și încasarea penalizărilor, conform sistemului aprobat de adunarea generală a asociației de proprietari;
17. controlul personalului angajat de asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoiului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv.

d) neîndeplinirea atribuțiilor proprietarilor privitor la:

1. nerespectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, în condițiile în care proprietarul aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale;
2. nerespectarea obligației de către proprietar de a accepta accesul în apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în baza unui preaviz de 5 zile, atunci când este necesar 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;
3. neluarea măsurilor de consolidare sau modernizare a clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică a clădirii;

4. neluarea măsurilor de reparare a stricăciunilor ori refuzul plății contravalorii cheltuielilor ocazionate cu lucrările de reparații de către proprietarul unui apartament sau de către oricare altă persoană care acționează în numele său, care a provocat daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament sau spațiu;

5. schimbarea de către proprietar a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale.

Art. 2 (1) Contravențiunile prevăzute la Art. 1, lit. a) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei, sancțiune ce se aplică președintelui asociației de proprietari.

(2) Contravențiunile prevăzute la Art. 1, lit. b) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei, sancțiune ce se aplică comisiei de cenzori.

(3) Contravențiunile prevăzute la Art. 1, lit. c) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei, sancțiune ce se aplică administratorului asociației de proprietari.

(4) Contravențiunile prevăzute la Art. 1, lit. d), alin. 1-4 se sancționează cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei, sancțiune ce se aplică persoanelor fizice constatate vinovate.

(5) Contravențiunile prevăzute la Art. 1, lit. d), alin. 4 se sancționează cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei, sancțiune ce se aplică persoanelor fizice constatate vinovate.

La data adoptării prezentei se abrogă orice dispoziție contrară.

Art. 3. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute de prezenta hotărâre se face de către Primarul Orașului Balș sau împuterniciții acestuia.

Art. 4. Prevederile Art. 2 se completează cu dispozițiile OUG nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. Pentru a veni în sprijinul asociațiilor de proprietari, în vederea recuperării restanțelor datorate de membrii asociației se stabilește prin prezenta ca asociațiile de proprietari să cesioneze datoriile existente, reprezentând energie termică, apă potabilă, taxă curățire subsol și canalizare, către SC AQUATRANS SA BALȘ, conform contractului de cesiune încheiat între fiecare asociație de proprietari și SC AQUATRANS SA BALȘ.

5.1. SC AQUATRANS va aduce la cunoștința debitorilor cesiunea creanței prin acceptarea cesiunii, sau în cazul în care nu se acceptă cesiunea, se va proceda la notificarea acesteia debitorului.

Art. 6. În cazul în care administratorului unei asociații de proprietari i-a fost retras atestatul de administrator, în baza unei dispoziții a Primarului Orașului Balș, acesta nu mai are dreptul să participe la un nou concurs de atestare.

Art. 7. Se stabilește prin prezenta, procedura de retragere din cadrul unei asociații de proprietari a unui număr de membrii, la cererea acestora, care dețin în proprietate apartamente sau constituie o scară de bloc sau un imobil în totalitate, după cum urmează:

– pentru retragerea din cadrul unei asociații de proprietari, toți proprietarii trebuie să încheie contracte individuale cu furnizorii de utilități, și, de asemenea, trebuie să figureze cu toate datoriile achitate către asociația de proprietari;

– pentru retragerea din cadrul unei asociații se va întocmi un tabel care să cuprindă numele și prenumele proprietarului, numărului apartamentului, CNP, serie și număr buletin, precum și semnătura acestora, prin care își exprimă acordul de retragere din cadrul asociației;

– tabelul de mai sus va fi înaintat către asociația de proprietari, care va proceda la modificarea statutului în mod corespunzător;

– asociația de proprietari are obligația convocării unei adunări generale prin care să aprobe modificarea statutului asociației.

Procesul-verbal întocmit cu ocazia convocării adunării generale de mai sus va fi autentificat la notariat, forma autentificată urmând a fi depusă la grefa judecătorească pentru înscrierea modificării statutului asociației în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor, conform prevederilor legale din OG nr. 26/2000, cu privire la asociații și fundații, Cap. V – Modificarea actului constitutiv și a statutului asociației sau fundației.

Demersurile pentru autentificarea procesului-verbal și înscrierea modificării se întreprind de comitetul executiv al asociației de proprietari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IORDACHE MARIN