

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

K2-364/24.11.2021

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea digitalizării și transparenței pentru asociațiile de proprietari și locatari înființate pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1 al Municipiului București**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, nr. A.323/25.10.2021 precum și Raportul de specialitate întocmit de Poliția Locală Sector 1-Biroul Relații cu Asociațiile de Proprietari și Evidența Persoanelor, nr. 998/25.10.2021

Luând în considerare prevederile:

- Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 37/25.02.2021 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și a Regulamentului de organizare și funcționare ale Poliției Locale Sector 1;

În temeiul prevederilor OG 57/2019 privind Codul Administrativ,

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1  
HOTĂRĂȘTE:**

## CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

**Art. 1.** Se aprobă implementarea digitalizării și transparenței online la nivelul asociațiilor de proprietari din Sectorul 1 și al compartimentului specializat conform art. 10, alin.1 din Legea nr. 196/2018, pentru facilitarea relației de sprijin, îndrumare și control.

**Art. 2.** Se aprobă achiziția licenței de utilizare a unei platforme online care să permită tuturor asociațiilor de proprietari și locatarilor să raporteze și să vizualizeze online documentele raportate obligatoriu prin Legea nr. 196/2018.

## CAPITOLUL II. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

**Art. 3. (1)** Asociațiile de proprietari și reprezentanții legali (președinte, membrii comitet, cenzor și administrator) ai acestora au obligația încărcării/transmiterii tuturor documentelor ce stau la baza funcționării și organizării asociațiilor, prevăzute de legile în vigoare ca fiind necesare a fi comunicate administrației locale și întocmite în cadrul asociației, în vederea transparentizării activității și respectării prevederilor legale în vigoare.

**(2)** Compartimentul specializat în relația cu asociațiile de proprietari oferă asociațiilor de proprietari/proprietarilor sprijin și îndrumare prin încărcarea documentelor utile, legislație, formulare, anunțuri și alte informații privind domeniul asociațiilor de proprietari, dar și orice alte dispoziții de interes pentru cetățenii Sectorului 1.

**(3)** Compartimentul specializat în relația cu asociațiile de proprietari poate efectua control asupra activității asociațiilor de proprietari și în baza documentelor încărcate/transmise prin intermediul platformei online.

**(4)** Compartimentul specializat în relația cu asociațiile de proprietari acordă sprijin asociațiilor de proprietari în vederea folosirii platformei online.

**Art. 4.** Acces la platforma online vor avea inclusiv angajații primăriei în relația cu asociațiile de proprietari, reprezentanții legali ai asociațiilor de proprietari (președinte, membrii comitetului executiv, cenzor și administrator) și proprietarii ce dețin cel puțin o proprietate în cadrul condominiilor constituite în asociații de proprietari pe raza Sectorului 1 și locatarii, în baza unui user și o parolă.

### **CAPITOLUL III. CONTRAVENȚII ȘI SANȚIUNI**

**Art. 5.** Faptele privind nerespectarea prevederilor art. 4, alin. 1, din prezenta hotărâre, constituie contravenție, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât să constituie, potrivit legii penale, infracțiuni și se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1000 lei.

**Art. 6.** Constatarea și sancționarea contravențiilor săvârșite, menționate la art. 5 se face de către împuterniciții Primarului Sectorului 1 din cadrul compartimentului specializat al autorității publice locale.

**Art. 7.** Dispozițiile prezentei hotărâri se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului României nr. 2/2001- privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

### **CAPITOLUL IV. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare sau prin orice altă formă de publicitate.

**Art. 8.** Primarul Sectorului 1, Poliția Locală Sector 1 și Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

A 323/25.10.2021.

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea digitalizării și transparenței pentru asociațiile de proprietari și locatari înființate pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1 al Municipiului București**

Reglementarea juridică a proiectului de hotărâre constă în prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în vigoare de la data de 28 septembrie 2018.

Având în vedere prevederile art. 10 din Legea nr. 196/2018, alin 1, 2 și 4:

(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.*

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.*

Văzând Raportul de Specialitate al Biroului Relații cu Asociațiile de Proprietari și Evidența Persoanelor din cadrul Poliției Locale Sector 1, nr. ...., prin care se motivează necesitatea adoptării unor servicii/platforme online de sprijinire, îndrumare și control;

Ținând cont de prevederile legale în materie, coroborat cu art.139, alin.(1), art. 196 alin(1), lit.a, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în considerare prevederile legale în materie, coroborat cu art. 45, alin(1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*propun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 prezentul Proiect de hotărâre privind aprobarea digitalizării și transparenței, pentru sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari înființate pe raza Sectorului 1.*

PRIMARUL SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
CLOTILDE MARIE BRIGITTE ARMAND



PRIMARIA A FOST CERTIFICATĂ ISO 9001:2015  
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT  
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AERCO"



Banu Manta nr. 9, Sectorul 1 București  
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033  
Email: [registratura@primariasector1.ro](mailto:registratura@primariasector1.ro)  
<http://www.primariasector1.ro>



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1



POLIȚIA LOCALĂ SECTOR 1  
DIRECȚIA ORDINE PUBLICĂ

BIROUL RELAȚII CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI ȘI EVIDENȚAN PERSOANELOR  
Nr. 998/25.10.2021

**APROB,**  
DIRECTOR GENERAL  
HOROTAN EDWARD P.

**DE ACORD,**  
DIRECTOR EXECUTIV  
M<sup>STR</sup> OȘIUC ION



## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea digitalizării și transparenței pentru asociațiile de proprietari și locatari înființate pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 1 al Municipiului București**

Reglementarea juridică a proiectului de hotărâre constă în prevederile **Legii nr. 196/2018** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în vigoare de la data de 28 septembrie 2018, respectiv prevederile **art. 10 din Legea nr. 196/2018**, alin 1, 2 și 4:

**(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;**

**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”.**

Ținând cont de faptul că după intrarea în vigoare a **Legii nr. 196/2018**, la data de 28.09.2018, a crescut numărul și complexitatea atribuțiilor președinților/membrilor comitetului executiv, cenzorilor și administratorilor din cadrul asociațiilor de proprietari, față de cele prevăzute în Legea nr. 230/2007, abrogată;

Văzând numărul petițiilor înregistrate la nivelul Biroului Relații cu Asociațiile de Proprietari și Evidența Persoanelor, în creștere, respectiv **531(2018)**, **873(2019)**, **2880(2020)** și **2120(2021, până la 30.09)**, în majoritatea fiind reclamate persoanele cu funcția de președinte/membru al comitetului executiv, administrator și cenzor, pentru nerespectarea atribuțiilor, constatându-se de cele mai multe ori faptul că aceștia nu cunosc noile prevederi legale;

Luând în considerare dinamica sancțiunilor contravenționale aplicate, cu excepția anului 2020, condiționat de restricții COVID 19, comparativ cu anul 2018, înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018, după cum urmează:

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Anul 2018</b>	<b>Anul 2019</b>	<b>Anul 2020</b>	<b>Anul 2021- prezent</b>
<b>1. Sancțiuni aplicate/AV</b>	<b>18/ 5 AV</b>	<b>57/ 21 AV</b>	<b>22/ 2 AV</b>	<b>45/ 9 AV</b>
<b>2. Valoare</b>	15.700 lei	74.600 lei	55.700 lei	96.700 lei

**În completarea celor de mai sus, se mai impun următoarele precizări:**

La nivelul Sectorului 1 sunt înființate peste 2000 de asociații de proprietari, forme juridice de organizare și reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu.

Dintre obligațiile directe ce le au față de compartimentul specializat din cadrul aparatului de specialitate al primarului, în cazul de față, în relația cu Biroul Relații cu Asociațiile de Proprietari și Evidența Persoanelor din cadrul Poliției Locale Sector 1, putem enumera:

- **Art. 62.** - „În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, președintele asociației de

*proprietari este obligat să transmită, în termen de 30 de zile de la data modificării, compartimentelor prevăzute la art. 10 datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul”;*

*- Art. 66, lit. n, „administratorul întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul situația soldurilor elementelor de activ și pasiv”.*

Urmare a verificărilor efectuate de la apariția Legii nr. 196/2018 și până în prezent, reiese faptul că anual, **doar aproximativ 800 de asociații de proprietari** își îndeplinesc obligațiile menționate mai sus, fiind invocate de către acestea unele din următoarele motive:

- **Necunoașterea legislației;**
- Comoditatea persoanelor responsabile față de modalitatea de depunere (înregistrare la sediul primăriei sau al poliției locale);
- Lipsa unor facilități existente la nivelul asociațiilor, pentru comunicarea online;
- Nerespectarea prevederilor legale privind întocmirea și transmiterea documentelor în cauză.

Cele de mai sus nu sunt singurele situații de neconformitate sau impedimente cu care se confruntă personalul din cadrul Biroului Relații cu Asociațiile de Proprietari și Evidența Persoanelor, în relația cu asociațiile de proprietari, întrucât, pentru activitățile de control efectuate, de regulă, în baza sesizărilor cetățenilor, se identifică mai multe aspecte ce împiedică sau îngreunează soluționarea cu celeritate a aspectelor reclamate, cum ar fi:

- Lipsa de disponibilitate a persoanelor responsabile de a se prezenta la sediul instituției sau la sediul asociației, pentru a pune la dispoziție documentele necesare verificărilor;
- Refuzul persoanelor responsabile de a prezenta documentele, situație pentru care se poate aplica sancțiune contravențională, dar care nu își atinge scopul

de a face constatări, iar după caz, de a dispune măsuri, în vederea intrării în legalitate;

- Volumul mare de documente ce se impune a fi xerocopiat și atașat la lucrarea de bază, pentru argumentarea măsurilor dispuse și a sancțiunilor aplicate, etc. ;
- Resursa umană redusă care nu permite intensificarea prevenției (sprijin/îndrumare), prin campanii “dor to dor”, dar nici efectuarea unor controale din oficiu;
- Refuzul proprietarilor de a participa la adunările generale ordinare ale asociațiilor de proprietari, respectiv reticența acestora de a ocupa funcții în structura de conducere, conduc la blocarea activității asociațiilor și la nerespectarea prevederilor legale.

În altă ordine de idei, este de menționat și cursul evenimentelor determinat de pandemia Covid-19 care a influențat viața tuturor. Administrația publică a continuat să funcționeze, în ciuda distanțării impuse de pandemie.

Astfel, în scopul declarat de a sprijini comunitatea, administrația publică locală va dezvolta programe online care să reprezinte canale alternative de comunicare cu cetățenii, în vederea menținerii încrederii autorității și prestigiului serviciului public, dar și pentru exercitarea unui management eficient în realizarea interesului public.

Promovarea unui astfel de proiect, ca cel expus în situația de față, apreciem că va avea un impact pozitiv asupra asociațiilor de proprietari, care se vor implica activ, cetățenii vor fi mai informați, vor acorda mai multă atenție obligațiilor ce le revin și va preveni aplicarea sancțiunilor pentru nerespectarea legii.

Sprijinirea Asociațiilor de Proprietari în vederea adoptării unor măsuri efective și eficiente care să asigure desfășurarea activităților privind depunerea situațiilor elementelor de activ și pasiv, și nu numai, în condiții de siguranță (fără a se deplasa la sediile administrației publice locale ), concomitent cu prevenirea riscului de infectare cu noul virus Covid-19, întărește oportunitatea implementării acestei platforme care va conduce la bune practici de durată, activități, management și comunicare.



Autoritățile publice, în această perioadă, au fost nevoite să asigure continuitatea și funcționarea la capacitate maximă a acestor servicii, precum și limitarea la un maxim posibil a riscului de infectare și răspândire a noului virus Covid-19.

Nu în ultimul rând, Compartimentul Audit Intern din cadrul Poliției Locale Sector 1, ca urmare a misiunii de audit intern efectuată la nivelul Biroului Relații cu Asociațiile de Proprietari și Evidența Persoanelor, pentru perioada 2019-2020, recomandă analizarea oportunității implementării unei platforme online unde să se regăsească legislația, formularele și alte documente necesare, dar și posibilitatea depunerii documentelor în format electronic, pentru transparentizarea activității asociațiilor în relația cu administrația locală și proprietari.

Cu privire la înaintarea unei propuneri către Consiliul Local Sector 1 referitoare la adoptarea unei hotărâri de consiliu pentru aprobarea unor servicii de sprijin, îndrumare și control, considerăm că, în domeniul asociațiilor de proprietari ar fi oportună promovarea unor reglementări complementare legislației în vigoare, în vederea eficientizării și facilitării relației de colaborare dintre asociațiile de proprietari și personalul din cadrul compartimentului specializat, stabilind în acest fel responsabilități, contravenții și sancțiuni.

În baza celor expuse, considerăm oportună promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării unor servicii/platforme online care să faciliteze relația de sprijin, îndrumare și control între acestea și compartimentul specializat organizat la nivelul Sectorului 1.

**ȘEF BIROU**  
**TAIFAS MARIUS DANIEL**



Poliția Locală Sector 1  
a fost certificată ISO 9001 privind sistemul  
de management al calității în certificare de către  
organismul acreditat pentru certificarea sistemelor  
de management al calității RS CERT SR EN ISO 9001 : 2015

TELEFONUL CETĂȚEANULUI : 021.9540;  
TEL/FAX: 021.232.66.35 / 021.232.54.59;  
DISPECERAT: 021.232.76.56 / 021.232.28.87;  
SITE: [politiabucalasesector1.ro](http://politiabucalasesector1.ro)  
EMAIL: [contact@politiabucalasesector1.ro](mailto:contact@politiabucalasesector1.ro)

Strada Prometeu nr 26, bl.14G, sector 1, București