

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 160

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.04.2011;

Având în vedere raportul nr.2303/2011 întocmit de Direcția Economico - Financiară, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari, precum și desfășurarea controlului financiar contabil la asociațiile de proprietari/locatari din municipiul Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.64, 65, 66, 67 și 68/2011;

În conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, modificată și completată, aprobată prin Legea nr.180/2002;

În temeiul art.36 alin.9, art.45 alin.1 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari, precum și desfășurarea controlului financiar contabil la asociațiile de proprietari/locatari din municipiul Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Economico - Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian MINCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

Regulament privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari precum și desfășurarea controlului financiar - contabil la asociațiile de proprietari/ locatari din Municipiul Craiova

**CAP. I
PREVEDERI LEGALE**

Art. 1 Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor Municipiului București sprijină activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea sarcinilor și scopurilor ce le revin conform prevederilor art. 52 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari cu modificările ulterioare.

Art. 2 Consiliile locale ale municipiilor, oraselor, comunelor si ale sectoarelor Municipiului Bucuresti indruma si sprijina asociatiile de proprietari pentru indeplinirea obligatiilor locale ce le revin asupra proprietatii comune.

Art. 3 Controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se exercită de către Consiliile locale cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București conform prevederilor art. 55 din Legea nr. 230 / 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare și ale art.59, alin. 1 din Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007.

Art. 4 Prevederi legale:

► LEGEA Nr. 230/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare:

„Art. 55 Consiliile locale cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, 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.

► HOTĂRÂREA DE GUVERN NR. 1588/2007, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare:

„Art. 59-(1) Exercițarea controlului asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari se realizează în conformitate cu prevederile art.55 din Legea nr. 230/2007, de către organele competente, potrivit legislației financiar-contabile.

CAP. II

ÎNDRUMAREA ȘI COORDONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

În exercitarea atribuțiilor sale Serviciul Coordonare Asociații de Proprietari asigură îndrumarea metodologică și sprijinirea asociațiilor de proprietari în realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 5 Serviciul Coordonare Asociații de Proprietari are în principal următoarele atribuții în îndrumarea și sprijinirea asociațiilor de proprietari:

a) asigură întocmirea și distribuirea materialelor informative de interes pentru asociațiile de proprietari prin care să contribuie la buna desfășurare a activității acestora;

b) asigură participarea la toate acțiunile și discuțiile unde se analizează problemele de îndrumare, sprijin și control ale asociațiilor de proprietari;

c) acordă consultanță privind transformarea asociațiilor de locatari în asociații de proprietari, precum și pentru constituirea asociațiilor de proprietari pe scări sau tronsoane;

d) organizează și asigură exercitarea controlului financiar-contabil și gestionar la solicitarea asociațiilor de proprietari.

e) îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea de către acestea a obligațiilor ce le revin pentru întreținerea și repararea construcțiilor și instalațiilor din condominiu;

f) îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru respectarea de către acestea a prevederilor legale în vigoare.

CAP. III

CONTROLUL FINANCIAR, CONTABIL ȘI DE GESTIUNE LA ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

Art. 6 Prin prezentul act normativ se reglementează modul de efectuare a controlului financiar - contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari, de către persoanele împuternicite, în limita competențelor date de normele legale în vigoare.

Art.7 Obiectivul controlului este de a reda erorile, deficiențele, lipsurile pentru a le remedia și a le evita pe viitor.

Art.8 Asociațiile de proprietari supuse verificării vor fi anunțate despre desfășurarea controlului prin adresă scrisă.

Art.9 Controlul se va efectua în prezența a minim 2 angajați ai Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari și are ca obiectiv verificarea, controlul și îndrumarea activității asociației de proprietari, pentru funcționarea acesteia, conform reglementărilor legale în vigoare, în mod eficient și în interesul proprietarilor pe care îi reprezintă.

Art.10 Controlul va fi efectuat prin sondaj și în baza documentelor și actelor justificative puse la dispoziția personalului de specialitate, pe un an de zile, și numai în situația în care se constată deficiențe se va extinde verificarea și asupra documentelor aferente anilor anteriori.

Art.11 În exercitarea atribuțiilor sale, Serviciul Coordonare Asociații de Proprietari efectuează control financiar contabil și de gestiune, din oficiu, ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.

Art. 12 Pe parcursul desfășurării controlului vor fi avute în vedere următoarele obiective:

1. modul de îndeplinire a atribuțiilor comitetului executiv și al comisiei de cenzori;

2. verificarea concordanței dintre soldul scriptic înscris în registru de casă și numerarul faptic existent în casieria asociației în acel moment, conform procesului - verbal de verificare a casieriei;

3. modul de efectuare a operațiunilor de încasări și plăți prin casă;

a) existența registrului de casă;

b) confruntarea valorilor înscrise în duplicatele chitanțelor emise, cu suma înscrisă în registrul de casă la poziția încasări;

c) verificarea operațiunilor de plăți prin casă;

d) verificarea existenței referatelor de necesitate întocmite de administratorul asociației de proprietari și aprobate de președintele asociației, pentru cheltuielile administrativ-gospodărești;

4. verificarea formularelor cu regim special și a celorlalte formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, precum și existența registrelor contabile obligatorii:

- Registrul - jurnal (cod 14-1-1/A);

- Registrul - inventar (cod 14-1-2).

5. verificarea existenței următoarelor registre contabile:

-Registrul pentru evidenta fondului de rulment cod 14-6-25/a

-Registrul pentru evidenta fondului de reparatii cod 14-6-25/b

-Registrul pentru evidenta sumelor speciale cod 14-6-25/c

-Registrul pentru evidenta fondului de penalizari cod 14-6-25/d,

6. verificarea întocmirii lunare a “Situației soldurilor elementelor de activ și pasiv”, cod 14-6-30/d, pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate, așa cum prevede Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 1969 / 2007 privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, precum și depunerea acestora la datele stabilite de lege la Serviciul Coordonare Asociații de Proprietari;

7. respectarea prevederilor legale referitoare la încadrarea personalului, salarii, prime, verificarea respectării bugetului de venituri și cheltuieli;

8. legalitatea și realitatea celorlaltor plăți și cheltuieli făcute prin numerar sau virament;

9. verificarea respectării criteriilor legale de repartizare a cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală;

10. utilizarea listei de plată a cotelor de întreținere la cheltuielile asociației de proprietari - cod 14-6-28;

11. urmărirea modului de repartizare a penalizărilor facturate de furnizorii de utilități precum și a modului de repartizare a penalizărilor stabilite de către asociația de proprietari pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișate pe lista de plată;

12. verificarea existenței garanției materiale prevăzute de lege pentru casier/administrator, cenzeni(conform hotărârii adunării generale a proprietarilor);
13. verificarea utilizării fondurilor de reparații și a fondurilor speciale constituite din veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;
14. verificarea existenței fondului de rulment și a fondului de reparații;
15. verificarea existenței tuturor documentelor necesare efectuării unei reparații la părțile comune;
16. verificarea și altor registre și formulare, comune pe economie, privind activitatea financiară și contabilă, utilizate de persoanele juridice fără scop patrimonial care organizează și conduc contabilitatea în partida simplă.

CAP. IV

STABILIREA URMĂTOARELOR OBLIGAȚII PENTRU CONDUCERILE ȘI SALARIAȚII ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI/LOCATARI

În vederea îndeplinirii prevederilor art .55 din Legea nr. 230 / 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare, conducerile și salariații asociațiilor de proprietari au următoarele obligații:

Art. 13 Pentru buna desfășurare a controlului financiar, contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari, acestea sunt obligate să pună la dispoziția persoanelor împuternicite de către Primar, prin dispoziție, pentru efectuarea controlului, toate documentele solicitate conform listei de mai jos:

- Statutul asociației de proprietari, Acordul de Asociere al asociației de proprietari, Codul fiscal, atestatul administratorului, contractele încheiate cu furnizorii și alți prestatori de servicii, contracte de muncă și convenții civile încheiate cu personalul asociației, contractul de administrare (dacă este cazul), procese - verbale încheiate de comisia de cenzeni, rapoarte de activitate, expertize contabile și tehnice, ș.a.m.d., în urma controalelor efectuate;
- Registrul – jurnal;
- Extrasul de cont lunar (sau oglinda soldului și operațiunilor bancare), pentru fiecare cont;
- Registrul de evidență a cererilor, solicitărilor și reclamațiilor proprietarilor;
- Listele de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari;
- Situația soldurilor elementelor de pasiv și de activ/Bilanț;
- Registrul cu Procese Verbale ale Adunării Generale a asociației de proprietari;
- Registrul de Decizii ale Comitetului Executiv;
- Bugetele anuale de Venituri și Cheltuieli ale asociației de proprietari;
- Chitanțiere cu încasările efectuate;
- Registru de casă;
- Documente bancare (Ordine de Plată, CEC-uri, extrase de cont, etc.);
- Bonuri de consum, facturi fiscale și chitanțe pentru cheltuielile efectuate;
- Decont de cheltuieli;

- Jurnal de operațiuni diverse;
- Fișe pentru operațiuni diverse;
- Contract de garanție “în numerar” sau “suplimentară”;
- Registrul pentru evidența fondului de rulment;
- Registrul pentru evidența fondului de reparații;
- Registrul – inventar, lista de inventariere, fișa de evidență a obiectelor de inventar;
- Registru pentru evidența sumelor speciale;
- Registru pentru evidența fondului de penalizări;
- Fișele de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari;
- Alte documente justificative, solicitate, care să lămurească situația de fapt a asociației de proprietari.

Imprimarele documentelor de mai sus, vor avea OBLIGATORIU forma și conținutul conform O.M.F. nr. 1969/2007 pentru aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.

Art. 14 Să prezinte spre verificare valorile oferite de orice fel pe care le gestionează sau le au în păstrare, care, potrivit legii intră sub incidența controlului, la cererea organelor de control din cadrul Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari.

Art. 15 Constituie obligații ale reprezentantului legal al asociației de proprietari să prezinte în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari procesele-verbale de control întocmite de către organele de control cu prezentarea concluziilor și măsurilor impuse în urma controlului.

Art. 16 Să respecte toate măsurile dispuse în cadrul proceselor-verbale de control și termenele acestora, precum și să comunice modul de îndeplinire a acestor măsuri Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Craiova.

Art. 17 Să depună la compartimentele specializate din cadrul autorității publice locale a tuturor modificărilor intervenite în structura organizatorică a asociației de proprietari, în termen de 30 de zile de la data modificării.

Art. 18 În cazul schimbării conducerii asociației de proprietari, aceasta are obligația de a preda pe bază de proces-verbal toate documentele contabile și bunurile asociației, noii conducere alese a asociației de proprietari.

Art. 19 Predarea tuturor documentelor contabile, bunurilor și valorilor bănești pe bază de proces-verbal, de către administrator/contabil/casier, în situația în care, din diverse motive nu mai ocupă această funcție, comitetului executiv al asociației de proprietari sau persoanei nou angajate.

Art. 20 Întocmirea Situației soldurilor elementelor de activ și pasiv și în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari în condițiile legii, necesare încheierii protocolului de predare – primire, de către conducerile asociațiilor de proprietari.

Art. 21 Afișarea la avizier a hotărârilor adunării generale a proprietarilor și a deciziilor comitetului executiv .

CAP. V

CONTRAVENȚII

Art. 22 Constituie contravenție, și se sancționează cu amendă cuprinsă între 250 lei - 2.500 lei pentru administratorul asociației de proprietari, casier, contabil, următoarele fapte:

1. refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru controlul efectuat de către reprezentanții Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari;
2. neprezentarea spre verificare a valorilor oferite de orice fel, pe care le gestionează sau le au în păstrare, care, potrivit legii intră sub incidența controlului, la cererea organelor de control din cadrul Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari;
3. neeliberarea documentelor solicitate în original sau copii certificate la cererea organelor de control;
4. neluarea de măsuri conform îndrumărilor și recomandărilor ce decurg din procesul-verbal încheiat în urma controlului efectuat de către organele de control, în termenul precizat în actul de control;
5. predarea tuturor documentelor contabile, bunurilor și valorilor bănești pe bază de proces-verbal, de către administrator/contabil/casier, în situația în care, din diverse motive nu mai ocupă această funcție, comitetului executiv al asociației de proprietari sau persoanei nou angajate;
6. neîntocmirea Situației soldurilor elementelor de activ și pasiv și în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari în condițiile legii, necesare încheierii protocolului de predare – primire;
7. nedepunerea în termen legal a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și de Pasiv (în cazul organizării contabilității în partidă simplă);

Art. 23 Constituie contravenție, și se sancționează cu amendă cuprinsă între 250 lei - 2.500 lei pentru conducerea asociației de proprietari, următoarele fapte:

1. refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru controlul efectuat de către reprezentanții Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari;
2. neluarea de măsuri conform îndrumărilor și recomandărilor ce decurg din procesul-verbal încheiat în urma controlului efectuat de către organele de control, în termenul precizat în actul de control;
3. nepredarea tuturor documentelor contabile și bunurilor asociației de proprietari pe bază de proces-verbal în cazul schimbării conducerii asociației de proprietari;
4. neprezentarea Serviciului Coordonare Asociații de Proprietari a tuturor modificărilor intervenite în structura organizatorică a asociației de proprietari, în termen de 30 de zile de la data modificării;
5. neprezentarea în cadrul adunărilor generale de către reprezentantul legal al asociației de proprietari a proceselor-verbale de control întocmite de către organele de control, cu prezentarea concluziilor și măsurilor impuse în urma controlului;
6. neafișarea la avizier a hotărârilor adunării generale a proprietarilor și a deciziilor comitetului executiv .

CAP. VI

DISPOZIȚII FINALE

Art. 24 Contravențiile prevăzute se constată și se sancționează cu amendă de către persoanele împuternicite de Primarul Municipiului Craiova, din cadrul serviciului de specialitate-Serviciul Coordonare Asociații de Proprietari.

Art. 25 Dispozițiile prezentului regulament se completează cu prevederile O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 26 Plângerile formulate împotriva proceselor - verbale de constatare a contravenției se depun spre soluționare Judecătoriei Municipiului Craiova.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Lucian MINCU