

HOTĂRÂREA NR. 363

privind aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari/locatari din municipiul Craiova, exercitarea controlului de către compartimentele specializate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova asupra activității acestora și stabilirea metodologiei de repartizare a consumurilor de energie termică și apă între consumatorii din condominiile din municipiul Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2013;

Având în vedere raportul nr.87082/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea Regulamentului de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari/locatari din municipiul Craiova, exercitarea controlului de către compartimentele specializate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova asupra activității acestora și stabilirea metodologiei de repartizare a consumurilor de energie termică și apă între consumatorii din condominiile din municipiul Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.155, 156, 157, 158 și 159/2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, Hotărârii Guvernului nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 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.2 lit.d coroborat cu alin.6 lit.a, pct.16, art.45 alin.1, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Regulamentul de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari/locatari din municipiul Craiova, exercitarea controlului de către compartimentele specializate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova asupra activității acestora și stabilirea metodologiei de repartizare a consumurilor de energie termică și apă între consumatorii din condominiile din municipiul Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.160/2011 și 66/27.04.2000.
- Art.3.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Servicii Publice și Poliția Locală a Municipiului Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian VASILE

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU**

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR.363/2013

REGULAMENT DE ÎNFIINȚARE, ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI/LOCATARI DIN MUNICIPIUL CRAIOVA, EXERCITAREA CONTROLULUI DE CATRE COMPARTIMENTELE SPECIALIZATE DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI ASUPRA ACTIVITĂȚII ACESTORA ȘI STABILIREA METODOLOGIEI DE REPARTIZARE A CONSUMURILOR DE ENERGIE TERMICĂ ȘI APĂ ÎNTRE CONSUMATORII DIN CONDOMINIILE DIN MUNICIPIUL CRAIOVA

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Asociațiile de proprietari/locatari din Municipiul Craiova se înființează, organizează și funcționează cu respectarea prevederilor următoarelor acte normative:

- Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
 - HG nr. 1588/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007;
 - Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 1969/2007 - privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
 - 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;
 - Ordin nr. 3512 / 2008 privind documentele financiar-contabile;
 - Decretul nr.209/1976 pentru aprobarea Regulamentului operațiunilor de casa;
 - Ordinul Ministrului Finanțelor nr. 1040/2004 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea evidenței contabile în partidă simplă de către persoanele fizice care au calitatea de contribuabil în conformitate cu prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul Fiscal;
 - Legea nr.53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 325/2010 a Serviciului public de alimentare cu energie termică;
- Legea nr. 51/2006 a Serviciilor comunitare de utilități publice;
- Ordinul nr. 483/2008 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, privind aprobarea Contractului-cadru de furnizare a energiei termice ;
- Ordinul nr. 343/2010 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice, privind aprobarea Normei tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum.

Art. 2. Termenii utilizați în prezentul regulament au următorul înțeles:

1 Asociația de proprietari = forma de asociere autonomă non-profit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

2 Clădire - bloc de locuințe - condominiu = proprietate imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

3 Proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

4 Proprietate comună = toate părțile dintr-un condominiu, care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință. Proprietatea comună este indivizibilă și este deținută de proprietarii apartamentelor individuale, conform cotelor calculate;

5 Cota - parte indiviză = cota de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună, și este înscrisă în actul de proprietate; se calculează pentru fiecare apartament corespunzător cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

6 Cheltuieli ale asociației de proprietari = cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

7. Agent termic sau purtător de energie termică - fluidul utilizat pentru acumularea, transportul și transferul energiei termice;

8. Apartament – partea dintr-un condominiu destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota – parte din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară;

9. Apă caldă – apa încălzită în instalațiile furnizorului de energie termică utilizată în circuit deschis în scopuri gospodărești sau igienico- sanitare;

10. Autoritate de reglementare competentă – Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice - ANRSC – instituție publică de interes național;

11. Autorizație - actul tehnic și juridic emis de autoritatea de reglementare competentă, prin care se acordă unei persoane juridice permisiunea de a monta, a pune în funcțiune, a modifica, a repara și a exploata sisteme de repartizare a costurilor ;

12. Branșament – partea din rețeaua publică de distribuție a agentului termic care face legătura dintre rețeaua publică si rețeaua interioară a unui utilizator de apă și energie termică;

13. Coloană de distribuție – conductă, aparținând rețelei de distribuție interioare a apei sau energiei termice, care alimentează corpurile de încălzire, fiind amplasată pe proprietatea individuală sau comună;

14. Coloană de încălzire - conductă aparținând rețelei de distribuție interioare a energiei termice, proiectată și montată în vederea asigurării încălzirii incintelor aparținând proprietății individuale sau comune;

15. Contor de branșament – mijloc de măsurare, supus controlului metrologic, montat la branșament, la limita proprietății utilizatorului, utilizat la facturarea cantităților furnizate, pe baza înregistrării acestuia;

16. Furnizor de energie termică/apă- operatorul care asigură în baza unui contract vânzarea energiei termice/apei către utilizatori / consumatori și încasarea contravalorii acesteia;

17. Instalații de utilizare a apei / energiei termice – totalitatea instalațiilor și receptoarelor care consumă/ utilizează apa / energia termică;

18. Prestator – persoana juridică autorizată de autoritatea de reglementare competentă care furnizează, montează și /sau exploatează repartitoare de costuri și care răspunde de corectitudinea alegerii, montării și funcționării acestora, precum și, după caz, a repartizării consumurilor individuale de energie termică;

19 Repartitor de costuri - aparat ale cărui indicații sunt adimensionale din fabricație, sau sunt considerate ca având indicațiile exprimate în unități adimensionale, în cazul contoarelor utilizate ca repartitoare de costuri, destinat utilizării în cadrul sistemelor de repartizare a costurilor, în scopul stabilirii cantității de apă care trece prin acesta;

20. Suprafață utilă a apartamentului (pentru calculul energiei termice) - suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, așa cum este înscrisă în actul de proprietate sau în contractul de vânzare-cumpărare. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprinde: suprafața logiilor și a balcoanelor, dacă în acestea nu s-au montat corpuri de încălzire. Pentru calculul energiei termice, suprafața utilă, astfel definită, va fi corectată dacă au avut loc modificări ale instalației interioare de încălzire (calorifere, conducte, etc.).

21. Suprafață echivalentă termic – mărime convențională care caracterizează puterea termică a unei suprafețe de schimb de căldură, indiferent de forma acestuia, în condițiile stabilite de STAS 11984/1983 astfel încât un metru pătrat de suprafață echivalentă termic cedează 525 W (Ordinul 91/2007 pct.4.78) determinată în următoarele condiții de referință uzuale :

a) temperatura de intrare a agentului termic în corpul de încălzire este de 90°C;

b) temperatura de ieșire a agentului termic din corpul de încălzire este de 70°C; (conform pct.3.28 din Ordinul nr.255/2006)

c) temperatura interioară a aerului din spațiul încălzit, măsurată la o înălțime de 0,75 m de la sol și la o distanță de 1,5 m față de corpul de încălzire, este de 20°C;

d) corpul de încălzire este montat aparent pe un perete exterior, sub fereastră;

e) corpul de încălzire este racordat la rețeaua interioară de distribuție cu intrarea agentului termic pe la partea superioară și ieșirea pe la partea inferioară;

f) vopsirea exterioară a corpului de încălzire este realizată cu vopsea albă fără pigmenți metalici;

g) presiunea atmosferică este de 1,013 bar;

22. Zona de protecție este suprafața de sub conducte și suporti corespunzătoare proiecției acestora în plan orizontal, sau este suprafața delimitată de incinta construcțiilor în cazul punctelor și centralelor termice;

23. Zonă de siguranță – în limita a 10 m în exteriorul zonei de protecție;

24. Zonă unitară de încălzire- areal geografic aparținând unei unități administrativ-teritoriale, în interiorul căruia se poate promova o singură soluție tehnică de încălzire (**H.C.L. nr. 459/2009 privind aprobarea studiului de fezabilitate referitor la „Stabilirea zonelor unitare de încălzire” din municipiul Craiova**) și nu pot avea loc debranșeri

Art.3 Reguli organizatorice

a) Condiții de constituire

Asociațiile de proprietari se constituie prin hotărârea proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul unui condominiu, numărul minim al celor ce pot hotărâ formarea asociației fiind de cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat.

În cladirile de locuit cu mai multe scări se pot constitui asociații de proprietari pe una sau mai multe scări, dacă proprietatea comună aferentă poate fi delimitată și dacă este posibilă repartizarea cheltuielilor comune pe una sau mai multe scări. Asociațiile de proprietari se pot constitui, potrivit aliniatului precedent, prin hotărârea adunării generale și cu acordul expres al coproprietarilor cu privire la delimitarea efectivă a părților de proprietate comună care se preiau în administrare de respectiva asociație de proprietari și cu privire la obligațiile și drepturile legale care vor continua să rămână în sarcina tuturor coproprietarilor.

Pentru a se stabili dacă este posibilă defalcarea tehnică a consumurilor și repartizarea cheltuielilor comune pe tronsoane sau pe scări, precum și modalitatea acestei defalcări/repartizări, se va solicita avizul furnizorilor de servicii implicați - electricitate, gaze naturale, apă sau altele asemenea - cu privire la posibilitățile tehnice de furnizare a utilităților pe tronsoane sau pe scări.

Prin acordul de asociere pe scară sau tronson se reglementează și raporturile cu celelalte asociații de proprietari constituite în clădire.

Adunarea de constituire a asociației de proprietari este legal întrunită în cvorumul prevăzut de lege.

Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul aceluiasi condominiu. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexa la acordul de asociere, potrivit art.5(1) din Legea nr.230/2007. Tabelul anexa, va conține în mod obligatoriu următoarele : numele și prenumele proprietarului, adresa, C.N.P., seria și nr. actului de identitate, indicarea titlului de proprietate, data exprimării voinței de asociere și semnatura. În adunarea generală de constituire, se prezintă și se adoptă statutul asociației.

b) Acordul de asociere al proprietarilor

Acordul proprietarilor privind constituirea asociației de proprietari se consemnează într-un proces-verbal al adunării generale de constituire întocmit în două exemplare originale, semnate de toți proprietarii care și-au dat consimțământul. Procesul-verbal constituie anexă la acordul de asociere.

Proprietarii își dau consimțământul, de regulă, în adunarea de constituire; în cazul proprietarilor absenți, consimțământul poate fi exprimat prin semnarea procesului-verbal, în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc adunarea de constituire.

În cazul în care un proprietar se află în imposibilitatea de a semna, se va consemna că acesta și-a dat consimțământul și se va face mențiune despre cauza acestei imposibilități.

Acordul de asociere va conține: adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate; numele și prenumele tuturor proprietarilor; descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii; enumerarea și descrierea partilor aflate în proprietate comună;

Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire și care nu și-au dat consimțământul, se face la cererea scrisă a acestora, prin înscrierea datelor într-un act adițional la acordul de asociere, încheiat cu proprietarul interesat, fără alte formalități.

c) Dobandirea personalității juridice a asociației de proprietari

Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de

constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se afla clădirea. În cazul în care o asociație de proprietari solicită dobândirea personalității juridice prin desprinderea din alta asociație, va trebui să încheie în mod obligatoriu și protocolul între părți cu sumele reprezentând activele și pasivele înscrise atât de asociația nou înființată cât și de asociația din care s-a desprins, precum și locația platformei de gunoi și numărul de pubele de gunoi preluate.

CAP. II

ÎNFIINTAREA, ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI/LOCATARI

Art. 4 Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală a proprietarilor, care este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

Art. 5 (1) Structura organizatorică a asociației de proprietari/locatari are următoarele organe de conducere alese și personal angajat, în ordinea descrescătoare a importanței și competențelor:

- a) comitet executiv;
- b) președinte, reprezentantul legal al asociației de proprietari/locatari;
- c) cenzor sau comisie de cenzori;
- d) administrator atestat în condițiile Legii nr. 230/2007 și a H.G. nr. 1588/2007 și evaluat conform regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local;
- e) contabil;
- f) casier;
- g) alte funcții stabilite de adunarea generală a proprietarilor.

(2) Principalele drepturi, obligații și competențe ale structurii organizatorice a unei asociații de proprietari/locatari sunt:

a) **Proprietarii membri ai asociației de proprietari** au dreptul să participe și să voteze în adunarea generală a proprietarilor, să-și înscrie candidatura, să aleagă și să fie aleși în organele de conducere ale asociației, cu condiția să aibă capacitate de exercitiu deplină.

Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației, și au acces la orice document al acesteia. Proprietarul are dreptul să folosească partile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite, să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

Proprietarii au dreptul să primească la cerere explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației, și eventual să o conteste la președintele asociației, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele este obligat să răspundă în termen de maxim 7 zile de la data înregistrării contestației.

Proprietarul poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant pe baza de împuternicire semnată și scrisă de către proprietarul în numele cărui votează. Un proprietar poate reprezenta prin mandat mai mulți proprietari absenți, pe baza de împuternicire. Orice proprietar nemulțumit de o hotărâre a adunării generale, poate ataca în justiție acea hotărâre. Acțiunea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

b) Comitetul Executiv este un organism executiv ales de Adunarea Generală, ce are ca sarcină principală, atât urmărirea aplicării hotărârilor Adunării Generale, cât și rezolvarea doleanțelor proprietarilor, în limitele legii.

În acest scop, Comitetul Executiv al asociației are obligația de a organiza ședințe de audiențe săptămânale sau lunare, la sediul asociației, afișându-se la loc vizibil atât programul de audiențe respectiv, cât și intervalul în care petenții se pot înscrie în audiență. De asemenea, Comitetul Executiv are competențele și obligațiile stabilite de lege; (de ex. angajează și demite personalul angajat al asociației). Comitetul Executiv este format dintr-un număr impar de proprietari membri ai asociației, fiecare membru al Comitetului fiind ales prin vot deschis de către Adunarea Generală a Proprietarilor; dintre membrii Comitetului, este ales apoi președintele asociației, prin vot deschis, sau prin eliminare; (este ales membrul Comitetului cu cel mai mare număr de voturi), după cum stabilește Adunarea Generală. De asemenea, tot Adunarea Generală stabilește și indemnizația Președintelui și a membrilor Comitetului. Ședințele comitetului executiv sunt legal constituite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Ședințele Comitetului Executiv pot fi convocate de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi. Deciziile Comitetului Executiv sunt consemnate într-un registru de decizii al comitetului și se afișează la avizier.

Comitetul executiv angajează sau demite personalul, încheie sau reziliază contracte în ceea ce privește activitatea de administrare și întreținere a caldării, a partilor comune, precum și pentru alte activități conforme cu scopul asociației.

Comitetul executiv preia toate obligațiile și răspunderile privind activitatea de management stabilite la art. 17 (8) din H.G. 1588/2007, pe perioada cât asociația nu are angajat un administrator sau a fost suspendat sau reziliat contractul de administrare din diferite cauze.

Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv răspund personal sau solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile provocate proprietarilor în mod deliberat.

c) Președintele asociației de proprietari/locatari are ca rol și obligație principală, reprezentarea intereselor asociației (și implicit ale proprietarilor) în raporturile cu terți, cât și rol de coordonare a activității asociației și de urmărire a modului de aplicare a hotărârilor Adunării Generale. Este o persoană **aleasă**, și în consecință are de îndeplinit un contract de mandat, el fiind singura persoană care pastrează și să folosească stampila asociației de proprietari. Președintele nu are dreptul să se implice în vreun fel în activitatea financiar - contabilă a asociației, decât cu excepția situațiilor care implică încheierea, negocierea și urmărirea derulării unor

contracte, în cazul refuzurilor la plata a unor facturi sau a unor reclamații ale proprietarilor referitoare la cheltuielile de întreținere.

Presedintele poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepresedinte caruia îi poate delega atribuțiile sale.

De asemenea, presedintele, ca reprezentant al tuturor proprietarilor, are obligația de a răspunde tuturor petițiilor proprietarilor, **analizând împreună cu Comitetul Executiv**, fiecare caz în parte.

d) Cenzorul este o persoană aleasă de Adunarea Generală a Proprietarilor, acest organism putând alege o comisie de cenzori formată dintr-un număr impar de persoane, sau o singură persoană care să aibă cel puțin studii medii de specialitate. Cenzorii sunt persoane ce pot fi remunerate prin hotărârea Adunării Generale, ca și membrii Comitetului Executiv, regimul juridic fiind același ca și în cazul presedintelui, fiind persoane alese. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege cenzorul sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală va manda comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe baza de contract sau convenție de prestări de servicii, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute de lege în domeniul financiar-contabil.

De menționat atribuțiile și răspunderea crescută ale cenzorilor, care răspund solidar cu administratorul - contabil în cazul existenței unor nereguli în ceea ce privește situația financiar-contabilă a asociației. În acest sens, menționăm printre altele, semnarea și vizarea fiecărei liste de plată calculate de administrator și afișată spre știința proprietarilor. De asemenea, cenzorul are obligația de a efectua lunar controale, încheind procese verbale în consecință.

e) Administratorul este o persoană angajată de către Comitetul Executiv al asociației, cu contract de muncă, având obligația de a asigura managementul administrativ și financiar al asociației. Administratorul poate cumula și funcțiile de contabil sau casier, cu acordul Comitetului Executiv, fiind retribuit în consecință, și răspunzând pentru gestiunea pe care o are în primire. Administratorul are obligația de a depune o garanție materială în cuantumul stabilit de lege, garanție pe care o poate ridica numai la eliberarea din funcție. Cuantumul salariului lunar al administratorului este stabilit prin hotărârea Comitetului Executiv al asociației, în urma negocierilor dintre acesta și administrator.

Administratorul este o persoană fizică atestată și evaluată anual de către primar, la propunerea compartimentului specializat din cadrul autorității administrației publice locale, în baza regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local.

Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului. La asociațiile care optează pentru conducerea contabilității în partida simplă, administratorii de imobil pot cumula și funcția de contabil. Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partida simplă, are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența

fondului de penalizari, precum si alte formulare specifice activitatii de contabilitate prevazute prin ordin al ministrului.

In situatia in care asociatia de proprietari/locatari angajeaza un casier, acesta raspunde de efectuarea operatiunilor de incasari si plati in numerar, cu respectarea prevederilor Regulamentului Operatiunilor de Casa.

Pentru lucrarile privind proprietatea comuna, administratorul, tinand seama de pret, durata de executie si calitate, supune spre analiza o selectie de oferte spre aprobare Comitetului Executiv al Asociatiei, in caz contrar cheltuielile nu vor fi acceptate la plata. Administratorul sau presedintele asociatiei au obligatia de a informa proprietarii cazul executiei unor lucrari de investitie noi fata de utilitatile initiale ale condominiului.

Art.6 Preluarea administratiei asociatiei de proprietari/locatari de catre un administrator, este asemanatoare cu preluarea unei gestiuni. La o asemenea preluare, se va intocmi un proces -verbal de predare primire in trei exemplare :

1. pentru arhiva asociatiei de proprietari;
2. pentru administratorul care preda;
3. pentru administratorul care preia;

In procesul verbal se vor consemna predarea si respectiv primirea urmatoarelor valori si documente :

- soldul in casa
- soldul contului disponibil mentionindu-se unitatea bancara;
- soldurile fondurilor de rulment, de reparatii, special constituite;
- situatia sumelor neachitate la furnizori;
- contributii restante la fondurile de rulment, de reparatii ;
- evidenta garantiilor existente la furnizori;
- situatia debitorilor, altii decat membrii asociatiei de proprietari/locatari;
- situatia creditorilor;
- situatia lucrarilor de reparatii aflate in executie;
- nr. si seria carnetelor chitantiere necomplete.
- Dosarele cu facturi si plati de la furnizori;
- Registrele cu regim special, inclusiv cel de corespondenta;
- Stampilele;
- Mijloacele fixe si materiale;

Ca anexa la procesul verbal de predare -primire se va intocmi situatia elemntelor de activ si pasiv care trebuie sa fie in concordanta cu datele mentionate in procesul - verbal.

CAP. III

ÎNDRUMAREA, COORDONAREA ȘI CONTROLUL FINANCIAR CONTABIL ȘI DE GESTIUNE LA ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI/LOCATARI

Art. 7 Consiliul Local al Municipiului Craiova sprijină activitatea asociațiilor de proprietari/locatari 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. Consiliul Local al Municipiului Craiova, prin compartimentul specializat organizat în cadrul autorității publice locale, îndruma și sprijină asociațiile de proprietari/locatari pentru îndeplinirea obligațiilor locale ce le revin asupra proprietății comune. În exercitarea atribuțiilor sale, personalul din cadrul compartimentului specializat asigură îndrumarea metodologică și sprijinirea asociațiilor de proprietari/locatari în realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și are în principal următoarele atribuții în îndrumarea și sprijinirea asociațiilor de proprietari/locatari:

a) asigură întocmirea și distribuirea materialelor informative de interes pentru asociațiile de proprietari/locatari 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/locatari;

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 din oficiu, ori la solicitarea unuia sau mai multor membrii ai asociației de proprietari/locatari;

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

Art. 8 (1) Prin prezentul regulament se reglementează modul de efectuare a controlului financiar - contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari/locatari, de către persoanele împuternicite, în limita competențelor date de normele legale în vigoare. Controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari/locatari se exercită de către Consiliul Local al Municipiului Craiova prin compartimentul specializat din cadrul autorității publice locale, conform prevederilor art.52 - art. 55 din Legea nr. 230 / 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare și ale art.59 (1) din Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007.

(2) Obiectivul controlului este de a reda erorile, deficiențele, lipsurile pentru a le remedia și a le evita pe viitor.

(3) Asociațiile de proprietari/locatari supuse verificării vor fi anunțate despre desfășurarea controlului prin adresă scrisă.

(4) Controlul se va efectua în prezența a minim 2 angajați din cadrul compartimentului specializat și are ca obiectiv verificarea, controlul și îndrumarea activității asociației de proprietari/locatari, pentru funcționarea acesteia, conform reglementărilor legale în vigoare, în mod eficient și în interesul proprietarilor pe care îi reprezintă.

(5) 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.

(6) În exercitarea atribuțiilor sale, personalul din cadrul compartimentului specializat efectuează control financiar contabil și de gestiune, **control inopinat**, din oficiu, **precum și control tematic**, la solicitarea unuia sau mai multor membrii ai asociației de proprietari/locatari.

(7) Pe parcursul desfășurării controlului vor fi avute în vedere următoarele obiective:

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

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

c) modul de efectuare a operațiunilor de încasări și plăți prin casă;

c.1 existența registrului de casă;

c.2 confruntarea valorilor înscrise în duplicatele chitanțelor emise, cu suma înscrisă în registrul de casă la poziția încasări;

c.3 verificarea operațiunilor de plăți prin casă;

c.4 verificarea existenței referatelor de necesitate întocmite de administratorul asociației de proprietari/locatari și aprobate de președintele asociației, pentru cheltuielile administrativ-gospodărești;

d) 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).

e) 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,

f) 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 Control și Monitorizare Asociații de Proprietari;

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

h) legalitatea și realitatea celorlaltor plăți și cheltuieli făcute prin numerar sau virament;

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

j) utilizarea listei de plată a cotelor de întreținere la cheltuielile asociației de proprietari /locatari - cod 14-6-28;

k) 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/locatari pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișate pe lista de plată;

l) verificarea existenței garanției materiale prevăzute de lege pentru casier/administrator, cenzori(conform hotărârii adunării generale a proprietarilor);

m) verificarea utilizării fondurilor de reparații și a fondurilor speciale constituite din veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;

n) verificarea existenței fondului de rulment și a fondului de reparații;

o) verificarea existenței tuturor documentelor necesare efectuării unei reparații la părțile comune;

p) 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.

Art. 9 (1) Pentru buna desfășurare a controlului financiar contabil și de gestiune la asociațiile de proprietari/locatari, conducerile și salariații asociațiilor de proprietari/locatari au următoarele obligații principale:

a) să pună la dispoziția persoanelor împuternicite 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 cenzori, 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 intrare-iesire corespondenta;

-Listele de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari;

- Situația soldurilor elementelor de pasiv și de activ/Bilanț;

- Registrul cu Procese Verbale ale Adunării Generale a asociației de proprietari/locatari;
- Registrul de Decizii ale Comitetului Executiv;
- Bugetele anuale de Venituri și Cheltuieli ale asociației de proprietari/locatari;
- Chitanțiere cu încasările efectuate;
- Registrul 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;
- Registrul pentru evidența sumelor speciale;
- Registrul pentru evidența fondului de penalizări;
- Fișele de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari/locatari;
- Alte documente justificative, solicitate, care să lămurească situația de fapt a asociației de proprietari/locatari.

b) 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 persoanelor împuternicite pentru efectuarea controlului.

(2) Pentru buna desfășurare a controlului inopinat și tematic la asociațiile de proprietari/locatari, conducerile și salariații asociațiilor de proprietari/locatari au obligația să pună la dispoziția persoanelor împuternicite pentru efectuarea controlului, toate documentele solicitate, respectiv:

- Chitanțiere cu încasările efectuate;
- Registrul de casă;
- Registrul – jurnal;
- Registrul – inventar;
- Procesele verbale lunare întocmite de către cenzor/comisia de cenzori privind verificarea activității financiar contabile și de gestiune conform atribuțiilor ce le revin;
- Documente justificative necesare pentru verificarea, analizarea și soluționarea petițiilor/sesizărilor depuse și înregistrate la Primăria Municipiului Craiova.

CAP. IV

REPARTIZAREA CONSUMURILOR DE ENERGIE TERMICĂ ȘI APĂ ÎNTRE CONSUMATORII DIN CONDOMINIILE DIN MUNICIPIUL CRAIOVA

Art.10 (1) Prezentul regulament a fost elaborat pe baza următoarelor principii, stabilite de reglementările de referință:

- a) asigurarea unei repartizări echitabile a apei potabile și a energiei termice înregistrate de contorul de la branșament între proprietarii/locatarii din condominiu;
- b) "beneficiarul plătește" – proprietarul/locatarul care beneficiază direct ori indirect, individual sau colectiv de apă și energia termică consumată în condominiu trebuie să participe cu o cotă-parte la achitarea acesteia;
- c) protecției consumatorilor din condominiu;
- d) răspunderii la cerințele și necesitățile de interes și utilitate publică;
- e) utilizării eficiente a resurselor energetice;
- f) transparenței modului de repartizare a apei și energiei termice între proprietarii/locatarii condominiului.

(2) Prevederile prezentului regulament se aplică în condominiile din Municipiul Craiova care sunt alimentate cu apă și energie termică în sistem centralizat, având instalațiile interioare comune condominiului, unui tronson sau unei scări a acestuia. Aplicarea prevederilor prezentului regulament este obligatorie pentru Societatea Termo Craiova SRL, asociațiile de proprietari/locatari/chiriași, persoanele fizice și juridice care locuiesc în condominiile branșate la sistemul centralizat de furnizare a energiei termice și persoanele juridice autorizate de către A.N.R.S.C. pentru repartizarea costurilor cu care asociațiile au încheiate contracte.

Art.11. Repartizarea costurilor pentru încălzire cu încălcarea prevederilor prevederilor legale în vigoare și a prezentului Regulament, atrage după sine nulitatea de drept a repartizării, respectiv a cotelor de încălzire ce revin proprietarilor/locatarilor/chiriașilor apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație și nu constituie bază legală pentru determinarea consumului în vederea stabilirii cuantumului ajutorului lunar pentru încălzire acordat conform Legii nr.92/2012/ cu modificările și completările ulterioare, privind acordarea de ajutoare pentru încălzirea locuinței, precum și a unor facilități populației pentru plata energiei termice, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. V.

REPARTIZAREA CONSUMURILOR DE INCALZIRE

Art.12. Cantitatea de energie termică aferentă consumului comun în imobilele de tip condominiu, indiferent dacă pentru individualizarea consumurilor se utilizează sau nu repartitoare de costuri, se repartizează proporțional cu cota indiviză și se achită de toți proprietarii/locatarii/chiriași din cadrul condominiului, indiferent dacă sunt sau nu racordați la sistemul centralizat de distribuție a energiei termice.

Art.13. Cantitatea de căldură care va fi repartizată, este cea înregistrată de contorul de bransament. Asociațiile de proprietari/locatari sunt obligate să asigure accesul reprezentantului furnizorului la contorul de bransament montat în condominiu, în vederea citirii cantității de energie termică furnizate și încheierii procesului – verbal între reprezentanții celor două părți.

Cantitatea de căldură care va fi repartizată este aferentă:

a) consumului comun, reprezentând căldura cedată de instalațiile de încălzire din spațiile comune (casa scării, culoare, spălătorii, subsol, uscătorii, holuri și altele asemenea) căldură de care beneficiază indirect toți proprietarii/locatarii din condominiu și care se repartizează proporțional cu cota parte indiviză care îi revine fiecărui proprietar/locatar (suprafața utilă conform contractului de cumpărare/închiriere sau conform măsurătorilor dacă au avut loc modificări)

b) consumului individual, reprezentat de :

1. aportul de căldură adus de coloanele de distribuție ce traversează apartamentele sau spațiile cu altă destinație, căldură de care beneficiază în mod direct, proporțional cu suprafața echivalentă termic a coloanelor, așa cum acestea se regăsesc în teren, cu sau fără izolație, atât apartamentele racordate la sistemul centralizat, cât și apartamentele debransate.

2. căldura cedată de corpurile de încălzire din fiecare proprietate individuală care se repartizează proporțional cu cota parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar/locatar în cazul în care avem carte tehnică a instalației sau va fi direct proporțional cu suprafața echivalentă termic a corpurilor de încălzire, în cazul în care nu sunt montate repartitoare de costuri și nu există carte tehnică.

Atât valorile suprafeței echivalente termic a corpurilor de încălzire, a conductelor și coloanelor de distribuție și încălzire cât și valorile corecției funcție de grosimea izolației sunt determinate conform studiilor realizate de I.N.C.E.R.C. București.

Art.14. Cantitatea de energie termică repartizată fiecărui proprietar/locatar dintr-un condominiu se stabilește ca sumă între consumul individual și cota – parte indiviză din consumul comun.

Art.15. În cazul condominiilor unde sunt montate și exploatate repartitoare de costuri cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, repartizarea costurilor pentru încălzire se realizează doar de către persoanele fizice sau juridice autorizate de către A.N.R.S.C. care au încheiat contracte cu asociațiile de proprietari/ locatari.

Stabilirea suprafețelor echivalente termic și repartizarea costurilor energiei termice se va face cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 343/ 2010 ale Presedintelui ANRSC. În cazul condominiilor unde nu sunt montate repartitoare de costuri sau sunt montate și/sau exploatate fără respectarea prevederilor legale in vigoare, repartizarea costurilor pentru încălzire se va face cu respectarea prevederilor art.16 și 17.

Art.16. În cazul condominiilor unde nu sunt montate repartitoare de costuri, repartizarea costurilor energiei termice se va face de către:

(1) Asociațiile de proprietari/locatari în cazul condominiilor unde sunt sau nu sunt deconectări de la instalația interioară de distribuție a energiei termice și / sau sunt operatori economici care își desfășoară activitatea în condominiu și **furnizorul are**

încheiate convenții de facturare individuală cu toți proprietarii/locatarii spațiilor indiferent de destinația lor (de locuință sau altă destinație) branșate la instalația interioară de distribuție a energiei termice, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, respectând prevederile convențiilor încheiate cu aceștia, a contractului încheiat cu Societatea Termo Craiova SRL și a legislației în vigoare

(2) Asociația de proprietari/locatari sau firmele prestatoare, în cazul condominiilor unde Societatea Termo Craiova SRL nu are încheiate convenții individuale de facturare a consumurilor de energie termică, repartizarea consumurilor de încălzire se realizează cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a legislației în vigoare.

Art.17. Pentru respectarea art.52 din Hotărârea Guvernului nr.1588/2007 și a Ordinului ANRSC nr.483/2008 privind repartizarea costurilor energiei termice în condominiile unde nu sunt montate repartitoare de costuri, este obligatorie până la data de 01.12.2013 respectarea de către furnizor și asociațiile de proprietari/locatari a prevederilor aliniatele prezentului articol:

(1) În cazul condominiilor pentru care există cartea tehnică a clădirii și s-a verificat că nu au existat modificări a suprafeței echivalentă termic de încălzire în apartamente (calorifere), repartizarea se va face în funcție de suprafața utilă, proporțional cu cota – parte indiviză.

(2) În cazul condominiilor pentru care există cartea tehnică a clădirii și dacă proprietarul/locatarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termic de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilitati Publice respectiv:

$$S \text{ utilă nouă} = S \text{ utilă veche} \times SET \text{ nou}/SET \text{ vechi}$$

în care:

$S \text{ utilă nouă}$ = suprafața utilă a apartamentului care se va lua în calcul pentru repartizarea cheltuielilor energiei termice pentru încălzirecare ;

$S \text{ utilă veche}$ = suprafața utilă a apartamentului conform cărții tehnice a apartamentului;

$SET \text{ nou}$ = suprafața echivalentă termic a apartamentului după efectuarea de modificările efectuate prin schimbarea caloriferelor sau montarea acestora și în alte locații din proprietatea individuală;

$SET \text{ vechi}$ = suprafața echivalentă termic a apartamentului conform cărții tehnice;

(3) În cazul condominiilor pentru care nu există cartea tehnică a clădirii, cota parte de participare pentru încălzirea apartamentelor se va face prin determinarea suprafeței echivalente termic a corpurilor de încălzire și a coloanelor de distribuție și încălzire, din apartamente sau din spațiile cu altă destinație, și se va realiza de către

Asociația de proprietari/locatari împreună cu firmele/persoanele juridice autorizate cu care acestea au încheiate contracte sau convenții în această privință.

(3) a. În cazul în care nu se pot face măsurătorile/verificările în vederea calculării suprafețelor echivalente termic, din cauza refuzului proprietarului/locatarului/chiriașului sau al lipsei acestuia din localitate, se va lua în calcul suprafața echivalentă termică maximă din condominiu, dintr-un apartament cu aceeași suprafață utilă, majorată cu 30%.

(3) b. Dacă proprietarii/locatarii aflați în situația de mai sus, asigură accesul în spațiile pe care le dețin ulterior datei la care s-a stabilit suprafața echivalentă termic în condițiile de la litera (a), asociația de proprietari/locatari va lua măsurile necesare pentru efectuarea recalculării suprafeței echivalente termic a corpurilor de încălzire și a coloanelor de distribuție așa cum este pe teren, contravaloarea recalculării de către firma/persoana juridică specializată fiind suportată de către respectivii proprietari/locatari. Recalcularea nu are ca efect stingerea obligațiilor care au luat naștere anterior momentului recalculării.

Art. 18. Pentru calculul suprafețelor echivalente termic luate în calcul pentru condominiile care nu au montate repartitoare de costuri, firmele prestatoare de servicii vor lua în calcul factorul de amplasare ponderat, factorii de corecție față de punctele cardinale și de amplasare, și a coeficienților de corecție în funcție de materialul și de grosimea izolației conductelor de distribuție, acolo unde este cazul, conform tabelului nr.2, de mai jos.

Art.19. În cazul în care din motive bine justificate, asociațiile de proprietari/locatari nu finalizează inventarierea suprafeței echivalente termic pentru condominiile care nu au montate repartitoare de costuri până la data de 01.10.2013, se va lua în considerare, numai pentru sezonul de iarnă 2013-2014, utilizarea în calculele de repartizare a unei cote procentuale aferente consumurilor comune de 30%.

CAP. VI

STABILIREA ȘI REPARTIZAREA CONSUMURILOR COMUNE DE ENERGIE TERMICĂ PENTRU ÎNCĂLZIRE

Art.20. Toate cantitățile de energie termică pentru încălzire determinate și repartizate în conformitate cu prevederile prezentului regulament de către asociațiile de proprietari / locatari sau de firmele/persoanele juridice autorizate, vor fi impuse la plată de către asociații în listele lunare cu cheltuielile de întreținere.

Art.21. Toate cantitățile de energie termică pentru încălzire determinate și repartizate în conformitate cu prevederile prezentului regulament de către asociațiile de proprietari/locatari vor fi impuse la plată prin facturare lunară de către Societatea Termo Craiova SRL în baza convențiilor de facturare încheiate.

Art.22. Inventarierea instalațiilor de distribuție a energiei termice, necesară determinării suprafețelor echivalente termic, se poate face de către reprezentanții asociației de proprietari/locatari sau de către o firma

prestatoare/persoană juridică specializată, în baza unui contract de prestări servicii negociat între părți.

Art.23. (1) Situația inventarelor și a suprafețelor echivalente termic va fi întocmită pe fiecare apartament, completând tabelele nr.3 și nr.4.

(2) Inventarele se vor face așa cum este situația de pe teren, cu conducte și coloane izolate sau nu . În cazul în care există coloane nefuncționale asociația de proprietari/locatari va lua măsuri de remediere din punct de vedere tehnic a acestora.

Art.24. Factorii de amplasare utilizați la repartizarea costurilor pentru stabilirea factorului de amplasare ponderat sunt prezentați în tabelul 1 de mai jos:

Suprafețele echivalente termic ale coloanelor de distribuție și factorii de corecție pentru o izolație termică având o conductivitate termică de 0,035 – 0,045 W/mK, sunt prezentate în tabelul 2, în conformitate cu studiului realizat de I.N.C.E.R.C. București și avizat de către ANRSC

Tabelul 1

Nr.crt.	Poziția spațiului în condominiu	Factor de amplasare pentru Est și Vest (F1)
1.	Cameră de mijloc la parter peste sol	0,85
2.	Cameră de colț la parter peste sol	0,77
3.	Cameră de mijloc la parter peste subsol neîncălzit	0,90
4.	Cameră de colț la parter peste subsol neîncălzit	0,81
5.	Cameră de mijloc etaj curent	1,00
6.	Cameră de colț etaj curent	0,90
7.	Cameră de mijloc ultimul nivel	0,80
8.	Cameră de colț ultimul nivel	0,72

Factorul de amplasare (F1) din tabelul 1, se corectează prin înmulțire cu valorile(F2) din tabelul 2 și/sau tabelul 3, (F3), în cazul în care amplasarea după punctele cardinale este diferită de Est sau Vest și/sau amplasarea camerei îndeplinește și condițiile din tabelul 3.

Factori de corecție față de punctele cardinale (F2)

Direcția Nord	0,95
Direcția Nord-Est și Nord-Vest	0,97
Direcția Sud	1,05

Direcția Sud-Est și Sud-Vest	1,03
------------------------------	------

Factori de corecție de amplasare (F3)

Încăperi peste sau lângă ganguri	0,90
Încăperi peste sau lângă spații interioare neîncălzite	0,95
Încăperi cu 3 pereți exteriori	0,95

TABEL NR.2

Suprafața Echivalentă Termic a conductelor și coloanelor de distribuție și încălzire precum și factorii de corecție în funcție de grosimea izolației termice

Poziție conductă	Diametru exterior țoli/mm	SET mp/mm	oțel SET PP/Pexal mp/m	Corecție grosime izolație		
				6 mm	10 mm	50 mm
Coloane verticale	3/8 țoli	0,083	0,066	0,354	0,282	0,130
	1/2 țoli	0,104	0,083	0,443	0,352	0,162
	3/4 țoli	0,129	0,103	0,427	0,334	0,146
	1 țoli	0,158	0,122	0,419	0,324	0,133
	1 1/4 țoli	0,189	0,141	0,408	0,315	0,126
	1 1/2 țoli	0,213	0,153	0,405	0,310	0,120
	2 țoli	0,255	0,172	0,402	0,307	0,114
	2 1/2 țoli	0,305	0,176	0,402	0,308	0,110
	63,5	0,265	0,184	0,402	0,307	0,113
	70	0,285	0,191	0,401	0,308	0,112
	76	0,305	0,196	0,401	0,308	0,110
	80	0,317	0,199	0,401	0,308	0,110
	83	0,326	0,205	0,400	0,309	0,109
Conducte	3/8 țoli	0,112	0,073	0,322	0,252	0,115

orizontale	1/2 țoli	0,121	0,091	0,403	0,315	0,144
	3/4 țoli	0,146	0,112	0,394	0,304	0,132
	1 țoli	0,175	0,132	0,389	0,298	0,123
	1 1/4 țoli	0,211	0,152	0,386	0,293	0,116
	1 1/2 țoli	0,238	0,164	0,381	0,287	0,110
	2 țoli	0,279	0,184	0,387	0,290	0,107
	2 1/2 țoli	0,336	0,188	0,389	0,290	0,102
	63,5	0,292	0,197	0,386	0,289	0,105
	70	0,319	0,204	0,384	0,287	0,102
	76	0,336	0,209	0,389	0,290	0,102
	80	0,351	0,212	0,389	0,290	0,101
	83	0,361	0,218	0,390	0,290	0,101

Tabelul nr.3
Apartament nr.....Bloc.....

Cam era	Tip calor ifer	SET inițial	F1	F2	F3	SET final calor ifer	Dim. conducte	SET inițial	F 1	F2	F3	SET final condu cte	SET total aparta m.
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Su fra ger													
Buc.													
Baie M													
Baie m													
Dor1													
Dor2													
Dor3													
Total			-				-		-				

Tabelul nr.4
Blocul.....din Asociația de Proprietari/locatari.....

Nr.apa rt	SET calorifer e	SET coloane interior	SET consum individu al	Cotă-parte / apart. (%)	Suprafața utilă	Cotă-parte/cons. comun (supr.utilă ap./ supr.utilă condominiu) (%)
-	1	2	3=1+ 2	4		5
1						
2						
3						
.....						
n-1						
n						
Total				100		100

CAP. VII

REPARTIZAREA APEI RECI ȘI A ENERGIEI TERMICE ÎNGLOBATE ÎN APA CALDĂ DE CONSUM

Art. 25.(1) Repartitoarele de costuri sunt definite ca fiind aparate ale cărui indicații sunt adimensionale din fabricație, sau sunt considerate ca având indicațiile exprimate în unități adimensionale, în cazul contoarelor utilizate ca repartitoare de costuri, destinat utilizării în cadrul sistemelor de repartizare a costurilor, în scopul stabilirii cantității de apă care trece prin acesta.

(2) Prevederile prezentului regulament se aplică condominiilor, a căror alimentare cu apă rece și caldă, după caz, se realizează în sistem centralizat fiind branșate la rețelele publice de distribuție a apei, având instalațiile interioare comune condominiului, unui tronson sau unei scări a acestuia.

(3) Pentru preluarea în facturare individuală de către furnizorul de apă este obligatoriu ca în condominiile în care sunt montate repartitoare de costuri, toți proprietarii spațiilor cu destinație de locuință sau cu altă destinație, care au instalațiile interioare de utilizare a apei racordate la rețeaua interioară de distribuție să aibă montate repartitoare de costuri pentru toate instalațiile de utilizare a apei la nivel de apartament sau, în cazul distribuției orizontale, contoare de apă și de energie termică pentru apă caldă la nivel de apartament și să aparțină aceleași unități de calcul, condiție ce trebuie respectată și în cazul imobilelor de tip condominiu în care sunt constituite mai multe asociații de proprietari/locatari, dintre care numai una are calitatea de titular de contract de furnizare a apei.

(4) Contoarele individuale de apă și de energie termică pentru apa caldă montate la nivelul apartamentelor pot fi utilizate doar ca repartitoare de costuri, montarea realizându-se numai în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.

(5) Dacă în perioada de exploatare a repartitoarelor de costuri procentul scade sub cel stabilit de actele normative în vigoare ca urmare a renunțării unor proprietari la repartizarea consumurilor pe baza repartitoarelor de costuri, repartizarea se efectuează în continuare considerând respectivele spații cu destinație de locuință sau cu altă destinație ca fiind fără repartitoare, unitățile de consum alocate pentru aceste spații se calculează conform prezentei metodologii.

(6) În cazul preluării în facturare individuală, reducerea procentului obligatoriu de 100% al proprietarilor care au montate repartitoare de costuri pe toate instalațiile de utilizare a apei conduce la renunțarea de drept la acest tip de facturare, furnizorul de apă sistând emiterea de facturi individuale membrilor asociațiilor, facturarea realizându-se numai pentru asociația de proprietari/locatari.

(7). În cazul în care nu sunt montate repartitoare de costuri, indiferent dacă sunt sau nu sunt deconectări de la instalația interioară de distribuție a apei reci respectiv apei calde de consum, cantitatea aferenta fiecarui consumator alimentat din instalația interioară este proporțională cu numărul de persoane din fiecare spațiu cu destinație de locuință sau conform baremelor de consum pentru spațiile cu altă destinație;

(8). În cazul în care într-un condominiu nu sunt montate repartitoare de costuri în toate apartamentele, indiferent dacă sunt sau nu sunt deconectări de la instalația interioară de distribuție a apei reci respectiv calde de consum, din cantitatea totală facturată se scade cantitatea aferentă apartamentelor care au repartitoare iar diferența se repartizează direct proporțional cu numărul de locatari din apartamentele fără repartitoare, dar nu mai mult de 5,1 mc / persoană pentru apa rece, respectiv 3,3 mc/pers. pentru apa caldă. În cazul în care se depășesc normele de consum enumerate mai sus, diferența se va repartiza direct proporțional pentru toți locatarii din condominiu, indiferent dacă au sau nu repartitoare de costuri pentru apă.

(9). În cazul în care într-un condominiu sunt montate repartitoare de costuri la toate apartamentele, indiferent dacă sunt sau nu sunt deconectări de la instalația interioară de distribuție a apei reci respectiv calde de consum, cantitatea aferenta fiecarui consumator alimentat din instalația interioară este dată de diferența de indecși din fiecare apartament. În cazul în care cantitățile de apă calculate conform indicațiilor repartitoarelor de apă însumate este mai mică decât cantitatea de apă facturată, diferența se va repartiza, pentru apartamentele branșate, direct proporțional cu numărul de locatari care locuiesc în condominiu, cu excepția proprietarilor care au anunțat în scris asociația că respectivul apartament nu este locuit.

Art. 26. a) În cazul în care sunt montate repartitoare de costuri, cantitățile facturate individual se transmit furnizorului de către asociația de proprietari sau, dacă este cazul, de operatorul economic cu care utilizatorul are contract pentru repartizarea costurilor pentru încălzire, situația centralizatoare cuprinzând consumurile pentru încălzire defalcate pe beneficiarii de ajutor pentru încălzirea locuinței, iar în cazul facturării individuale, separat pentru toți proprietarii, atât pentru încălzire, cât și pentru apa caldă de consum, până la data de 5 a fiecărei luni;

b) În acele condominii în care sunt montate repartitoare de costuri, cantitatea de energie termică aferentă consumului propriu de apă caldă de consum în

spațiile cu altă destinație decât cea de locuință se determină pe baza de bareme, dacă nu sunt montate repartitoare de costuri în aceste spații. Cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum, ce se repartizează fiecărui proprietar, se stabilește ca sumă între cota-parte din consumul comun și cel individual aferent unității de calcul.

Art. 27.(1) Citirea indecșilor repartitoarelor de costuri pentru apă rece și caldă se face de reprezentantul asociației de proprietari/locatari (președinte, administrator, membrii comitetului executiv sau o persoană nominalizată în scris de către acesta) sau de prestator, împreună cu proprietarul apartamentului ori spațiului cu altă destinație, concomitent cu citirea indecșilor repartitoarelor de costuri pentru apă rece și caldă montate în instalațiile comune de utilizare, în ziua în care se face și citirea apometrelor de bransament ale condominiului. Asociația de proprietari/locatari va anunța data citirii indecșilor prin afișare la sediul asociației și pe fiecare bloc/scară în parte.

(2) Citirea indecșilor se efectuează cu 3 zecimale. Unitățile de consum corespund valorii cifrei celei mai nesemnificative a decadei marcate cu culoare neagră sau a cadranelor cu factorul de multiplicare x 1, iar submultiplii sunt cei marcați cu culoare roșie, poziționați după semnul de virgulă sau pe cadranele cu factorii de multiplicare x 0,1, x 0,01 x 0,001.

(3) Valorile citite la fiecare repartitor se trec într-un tabel care va cuprinde:

- a) data;
- b) numărul apartamentului sau denumirea spațiului comun;
- c) numele proprietarului;
- d) seria repartitorului;
- e) locul de montaj al repartitorului;
- f) valorile indecșilor;
- g) starea sigiliilor personalizate de unică folosință;
- h) semnătura de confirmare a proprietarului/utilizatorului.

(4) În cazul în care culegerea datelor indicate de repartitoarele de costuri pentru apa caldă și apă rece se realizează de la distanță, nu este necesară întocmirea tabelului prevăzut la alin. (3), proprietarul apartamentului sau spațiului cu altă destinație fiind înștiințat în prealabil asupra zilei în care se efectuează citirea.

(5) Periodic se vor face verificări privind starea instalației sanitare interioare la apartamentele și spațiile cu altă destinație, astfel încât să nu existe pierderi de apă la instalațiile de utilizare.

Art. 28. - (1) Citirea se poate realiza și numai de către proprietar, dar în aceeași zi în care se fac și restul citirilor, caz în care reprezentantul asociației de proprietari/locatari, respectiv prestatorul are obligația de a centraliza datele și de a face verificări cel puțin trimestrial privind corectitudinea datelor transmise.

(2) Apartamentul sau spațiul cu altă destinație este considerat fără repartitoare de costuri pentru apa rece și caldă atunci când:

- a) nu sunt montate repartitoare de costuri pentru apa rece și caldă;
- b) proprietarul renunță la repartitoarele de costuri pentru apa rece/caldă;

c) se constată violarea sigiliilor chiar și numai la unul dintre repartitoare de costuri pentru apă. Perioada considerată ca fiind fără repartitor este de la verificarea anterioară și până la punerea în funcțiune a repartitorului, iar consumul pe această perioadă se recalculează pe cheltuiala proprietarului, luând în calcul un număr de unități de calcul stabilite conform prevederilor aliniatului (f)

d) timp de 3 luni proprietarul nu permite citirea și/sau verificarea repartitoarelor de costuri pentru apă; consumul pentru această perioadă se recalculează ca diferență între consumul total facturat și suma citirilor celorlalte apartamente;

e) proprietarul refuză înlocuirea repartitorului de costuri pentru apă în cazul în care acesta s-a defectat sau înregistrează valori a căror erori de măsură depășesc clasa de exactitate a repartitorului;

f) pentru apartamente considerate fără repartitoare de costuri, repartizarea cheltuielilor pentru energia termică înglobată în apa caldă de consum se va utiliza în calculele de repartizare a consumului de apă caldă pentru respectivele spații, norma de 3,3 mc/persoană pentru apa caldă respectiv 5,1 mc/persoană pentru apa rece, pentru spațiile cu destinație de locuință și consumuri conform baremelor de consum pentru spațiile cu alta destinație.

(g) repartitoare pentru apă au termenul depășit între intervalele maxime admise între două verificări metrologice succesive. Conform Ordinului Biroului Român de Metrologie Legală nr.148/2012, intervalele maxime admise între două verificări metrologice succesive sunt de 7 ani pentru repartitoare de apă rece respectiv de 4 ani pentru repartitoare de apă caldă.

(3) Dacă consumul de apă (rece+caldă) este sub cantitatea zilnică/locuitor stabilită de Ministerul Sănătății pentru acoperirea necesarului fiziologic, igienei individuale și preparării hranei de 50 l/zi de persoană, conform art.22, alin.2 din Ordinul Ministerul Sănătății nr.536/2007, se va lua în calcul respectiva cantitate de apă,. La calculul lunar al întreținerii, se va considera consumul a 1mc de apă rece plus 0,5 mc de apă caldă de persoană pentru apartamentele racordate la sistemul centralizat de încălzire respectiv 1,5 mc apă rece pentru apartamentele debransate.

Art. 29. - Dacă din motive întemeiate proprietarul apartamentului nu poate efectua citirea sau nu poate asigura accesul în perioada stabilită pentru citirea repartitoarelor de costuri pentru apă, se ia în considerare consumul aferent citirii anterioare ori unei perioade similare, urmând ca regularizarea să se facă luna următoare sau la o dată stabilită de comitetul executiv al asociației, în funcție de situația concretă existentă.

CAP.VIII.
PROCEDURA DE DEBRANȘARE DE LA SISTEMUL CENTRALIZAT
DE ÎNCĂLZIRE ÎN MUNICIPIUL CRAIOVA

Art. 30. (1) Debranșarea totală a instalațiilor interioare de încălzire și/sau pentru apa caldă menajeră ale unui utilizator tip condominiu se va putea face în următoarele condiții cumulative:

a) condominiul respectiv să nu fie într-o zona unitară de încălzire stabilită de către autoritatea publică locală

b) acordul scris al proprietarilor/locatarilor tuturor apartamentelor din condominiu și al asociației de proprietari/locatari exprimat prin hotărârea adunării generale;

c) anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor și a autorității administrației publice locale cu 30 de zile înainte de debranșare.

(2) Deconectarea unui consumator de energie termică dintr-un condominiu se face cu respectarea metodologiei stabilite de Societatea Termo Craiova SRL și a următoarelor condiții cumulative:

(2.1) Debranșarea unui utilizator de energie termică, altul decât cel de tip condominiu, se realizează cu anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte.

(2.2) Deconectările/debranșerile prevăzute la alin. (1) și (2) nu se pot realiza în timpul sezonului de încălzire.

(2.3) Cheltuielile de deconectare/debranșare se suportă de către solicitant.

(2.4) Deconectările/debranșerile prevăzute la alin. (1) și (2) se efectuează numai de către operatorul care are și calitatea de furnizor, respectiv Societatea Termo Craiova SRL, după verificarea documentelor care dovedesc îndeplinirea condițiilor cumulative impuse de metodologia de debranșare și verificarea pe teren, în termen de maximum 45 de zile de la data solicitării .

Art.31. Deconectările individuale nu se pot deasemeni executa și în următoarele cazuri:

a) în acele condominii în care nu s-au produs deconectări anterioare intrării în vigoare a Ordinului A.N.R.S.C. nr.91/2007, sau se află situate în zonele unitare de încălzire;

b) se intenționează deconectarea numai a unor corpuri de încălzire din cadrul spațiului cu destinație de locuință sau altă destinație;

c) deconectarea totală fără asigurarea încălzirii spațiului cu destinație de locuință sau altă destinație cu o sursă alternativă de producere a energiei termice;

CAP. IX

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR PRIVIND RIDICAREA DEȘEURILOR MENAJERE DE LA ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI/LOCATARI

Art. 32 (1) Pentru fiecare asociație de proprietari/locatari existentă sau nou înființată cheltuielile pentru colectarea deșeurilor menajere se determină proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în asociație, fără a lua în calcul persoanele juridice care își desfășoară activitate în spațiile comune sau în spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

(2) Persoanele juridice menționate la alin.(1) vor încheia contracte de colectare deșeuri menajere cu prestatorul respectivului serviciu și vor plăti direct acestuia contravaloarea serviciului prestat.

(3) Cheltuielile pentru colectarea deșeurilor suplimentare colectate de la platformele asociațiilor de proprietari, se determină proporțional cu numărul de persoane care locuiesc în asociație.

Art. 33 Asociațiile de proprietari/locatari au obligația de a lua măsuri de împrejmuire a platformei de gunoi astfel încât să aibă acces doar proprietarii membri ai asociației respective.

CAP. X

CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

Art. 34 (1) Constitue contravenție, dacă nu este săvârșită în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune, următoarele fapte:

A. Reținute în sarcina cenzorului sau membrilor Comisiei de Cenzori:

1. neîntocmirea lunară a procesului-verbal de verificare asupra activității financiar contabile și de gestiune conform atribuțiilor ce le revin **și neurmărirea ducerii la îndeplinire a măsurilor trasate;**
2. neîntocmirea și neprezentarea în fața adunării generale a proprietarilor/locatarilor a raportului de activitate din care să rezulte exercitarea tuturor atribuțiilor;
3. neefectuarea verificării execuției bugetare la sfârșitul anului;
4. neverificarea lunară a gestiunii asociației de proprietari/locatari și a operațiunilor de casa;
5. neverificarea lunară a legalității actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;
6. neverificarea și/sau nesemnarea lunară a listelor de plată și a contribuțiilor la cheltuielile asociației de proprietari/locatari;
7. contrasemnarea unor documente ce conțin informații neconforme cu realitatea;
8. neverificarea lunară a Situației Soldurilor Elementelor de Activ și Pasiv

9. neevidențierea de către cenzor sau Comisia de Cenzori, în raportul propriu, a ilegalităților savârșite în activitatea din cadrul asociației sau omisiunea de a le descoperi;
10. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, precum și/sau, refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru control;
11. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova;
12. neluarea măsurilor și nerespectarea termenelor dispuse în cadrul proceselor-verbale de control pentru remedierea deficiențelor constatate, precum și necomunicarea modului de îndeplinire a acestor măsuri compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, în termenul legal precizat în procesul-verbal de control;
13. refuzul de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale documentele și informațiile solicitate cu privire la activitatea asociației de proprietari/locatari.

B. Reținute în sarcina membrilor Comitetului Executiv:

1. adoptarea unor decizii care nu respectă prevederile legislației în vigoare referitoare la organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari/locatari și încercarea de a pune în aplicare o astfel de decizie;
2. refuzul organizării adunării generale anuale sau ori de câte ori este necesar;
3. neîntocmirea bugetului de venituri și cheltuieli;
4. neîndeplinirea atribuțiilor care decurg din exercitarea contractului de mandat;
5. angajarea unui administrator - persoană fizică sau juridică specializată, neatestată, respectiv neautorizată;
6. neangajarea unui administrator atestat/reevaluat anual;
7. neîndeplinirea sarcinilor ce le revin conform prevederilor legale în vigoare;
8. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, precum și/sau, refuzul prezentării documentelor solicitate pentru control;
9. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova;
10. neluarea măsurilor și nerespectarea termenelor dispuse în cadrul proceselor-verbale de control pentru remedierea deficiențelor constatate, precum și necomunicarea modului de îndeplinire a acestor măsuri compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, în termenul legal precizat în procesul-verbal de control;
11. refuzul de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale documentele și informațiile solicitate cu privire la activitatea asociației de proprietari/locatari;
12. neparticiparea la sedințele Comitetului, convocate de președintele acestuia, sau de majoritatea celorlalți membri ai Comitetului Executiv;

13. neluarea de masuri organizatorice in cazul in care presedintele asociatiei sau una din persoanele angajate sa deserveasca asociatia, nu-si pot indeplini sarcinile din diferite motive, sau manifesta neprofesionalism sau rea - vointa in activitatea lor;
14. nefolosirea registrului de corespondență / intrări-ieșiri de către Comitetul executiv, ori de câte ori un proprietar / chiriaș, persoană fizică sau juridică, din condominiu dorește să depună în scris, la asociație, orice document care are legatură cu activitatea asociației sau calitatea persoanei fizice ori juridice din cadrul acesteia sau neacordarea numerelor de înregistrare;
15. nefolosirea registrului de corespondență / intrări-ieșiri, de către Comitetul executiv, ori de câte ori asociația eliberează / emite orice document către proprietari / chiriași sau terțe persoane;
16. nerespectarea de către Comitetul Executiv, a unui termen de 30 de zile, de la data înregistrării cererii/sesizării/ adresei, de a răspunde unui/unor proprietari din cadrul asociației ori terți care au raporturi de lucru cu asociația de proprietari/locatari, în care să primească explicații pentru situații care țin de activitatea asociației, altele decât cea prevăzută la art.12 pct. A lit.d) din H.G.R. nr.1588/2007;
17. aprobarea lucrarilor de reparatii si intretinere fara analiza si selectie de oferte tinand seama de pret, durata de executie si calitate;
18. neafisarea la avizier și necomunicarea proprietarilor/locatarilor a hotărârilor adunării generale și neafișarea la avizier a deciziilor comitetului executiv;
19. **angajarea de personal în funcțiile de administrator, contabil, casier, care au grade de rudenie cu cenzorul sau comisia de cenzori, până la gradul al 4-lea inclusiv;**
20. neluarea de măsuri în vederea bunei funcționări a conductelor de distribuție apă și căldură, care constituie proprietate comună precum și de împrejmuire a platformei de gunoi astfel încât să aibă acces doar proprietarii/locatarii membri ai asociației respective.

C. Reținute în sarcina Președintelui asociației de proprietari/locatari:

1. aplicarea neadecvată a reglementărilor legale în vigoare, a hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova referitoare la organizarea și funcționarea activității asociațiilor de proprietari/locatari 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. refuzul de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale documentele și informațiile solicitate cu privire la activitatea asociației de proprietari/locatari;
3. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, precum și/sau, refuzul prezentării documentelor solicitate pentru control;
4. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova;
5. neluarea măsurilor și nerespectarea termenelor dispuse în cadrul proceselor-verbale de control pentru remedierea deficiențelor constatate, precum și necomunicarea

modului de îndeplinire a acestor măsuri compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, în termenul legal precizat în procesul-verbal de control;

6. neprezentarea la Primăria Municipiului Craiova a tuturor modificărilor intervenite în structura organizatorică a asociației de proprietari/locatari, în termen de 30 de zile de la data modificării;

7. neafisarea la avizier și necomunicarea proprietarilor/locatarilor a hotărârilor adunării generale și neafișarea la avizier a deciziilor comitetului executiv;

8. 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);

9. 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/locatari;

10. neprezentarea în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari/locatari a proceselor-verbale de control întocmite de către organele de control cu prezentarea concluziilor și măsurilor impuse în urma controlului;

11. aplicarea vizelor pe documentele emise de asociație care conțin informații eronate sau neconforme cu realitatea;

12. angajarea unui administrator - persoană fizică sau juridică specializată, neatestat, respectiv neautorizat;

13. neangajarea unui administrator atestat/reevaluat;

14. necorelarea acordării remunerațiilor și primelor angajaților asociației de proprietari, cu hotărârile comitetului executiv și/sau a adunării generale a proprietarilor/locatarilor;

15. stabilirea cuantumului precum și reactualizarea indemnizațiilor angajaților asociației de proprietari/locatari - fără hotărârea comitetului executiv și/sau a adunării generale a proprietarilor/locatarilor;

16. validarea prin semnătură și ștampilă a unor liste lunare de plată pe care nu sunt evidențiate consumurile reale și sunt majorate tarifele practicate de furnizor.

17. calcularea penalizărilor fără respectarea Legii nr. 230/2007 și a H.G. nr. 1588/2007;

18. deschiderea conturilor bancare ale asociației de proprietari/locatari în nume propriu;

19. îngrădirea proprietarilor/locatarilor în dreptul de folosire a spațiilor din proprietatea comună;

20. îngrădirea proprietarilor/locatarilor în dreptul de a cunoaște toate aspectele ce țin de activitatea asociației și de a avea acces, la cerere, la orice document al acesteia;

21. refuzul nejustificat de a acorda avizele necesare executării unor lucrări;

22. refuzul nejustificat de a elibera adeverințe din care să rezulte lipsa/existența datoriilor proprietarilor/locatarilor către asociația de proprietari/locatari;

23. neînregistrarea cererilor, sesizărilor și contestațiilor scrise cu privire la repartizarea cotelor de întreținere și nerespectarea termenului legal de 7 zile pentru răspunsul la aceste contestații;

24. folosirea sumelor încasate din fondul de rulment în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;

25. folosirea sumelor încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;

26. refuzul organizării adunării generale cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, sau ori de câte ori proprietarii/locatarii solicită organizarea acestora;

27. neîncheierea formelor de angajare pentru personalul angajat al asociației de proprietari/locatari;
28. neîncheierea contractelor de mandat pentru personalul ales dintre membri asociației de proprietari/locatari;
29. nerespectarea prevederilor legale cu privire la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari/locatari;
30. schimbarea destinației spațiilor comune fără avizul comitetului executiv și fără acceptul proprietarilor/locatarilor direct afectați cu care se învecinează pe orizontal și vertical spațiul supus schimbării;
31. executarea unor lucrări de reparații sau întreținere la părțile din proprietatea comună fără a fi supuse aprobării comitetului executiv - cu excepția cazurilor în care aceste lucrări au caracter de urgență (înlocuirea unor robineți, țevi, becuri, întrerupătoare, desfundări coloane, etc.);
32. 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;
33. neurmărirea la zi a cărții tehnice;
34. nerezolvarea situațiilor litigioase apărute în cadrul asociației de proprietari/locatari și neprezentarea modului de soluționare a acestora în fața adunării generale a proprietarilor/locatarilor;
35. neacționarea în instanța de judecată a proprietarilor/locatarilor restanțieri la plata cotelor lunare de contribuție pe o perioadă mai mare de 90 de zile;
36. neînregistrarea cererii de înscriere a privilegiului imobiliar asupra apartamentelor deținute de proprietarii/locatarii restanțieri din condominiu;
37. neîntocmirea fișelor de atribuții pentru personalul angajat al asociației de proprietari/locatari (președinte, membrii comitetului executiv, cenzor sau comisia de cenzori, administrator, contabil, casier);
38. nefolosirea registrului de corespondență / intrări-ieșiri de către președintele asociației sau împuternicitul acestuia, ori de câte ori un proprietar / chiriaș, persoană fizică sau juridică, din condominiu dorește să depună în scris, la asociație, orice document care are legătură cu activitatea asociației sau calitatea persoanei fizice ori juridice din cadrul acesteia sau neacordarea numerelor de înregistrare;
39. nefolosirea registrului de corespondență / intrări-ieșiri, de către președintele asociației sau împuternicitul acestuia, ori de câte ori asociația eliberează / emite orice document către proprietari / chiriași sau terțe persoane;
40. nerespectarea de către președintele asociației sau împuternicitul acestuia, a unui termen de 30 de zile, de la data înregistrării cererii/sesizării/ adresei, de a răspunde unui/unor proprietari/locatari din cadrul asociației ori terți care au raporturi de lucru cu asociația de proprietari/locatari, în care să primească explicații pentru situații care țin de activitatea asociației, altele decât cea prevăzută la art.12 pct. A lit.d) din H.G.R. nr.1588/2007, **explicații ce se vor da numai cu avizul Comitetului Executiv consemnat în registrul de decizii;**
41. neglijarea reglementării raporturilor juridice prevăzute de lege ,dintre asociatie si proprietarii spatiilor cu alta destinatie, respectiv neincheierea conventiilor anuale, sau stabilirea prin hotarare a Comitetului Executiv a contributiei lunare a fiecarui astfel de proprietar;
42. neafișarea, la avizierul fiecărei asociații de proprietari/locatari, prin grija președintelui sau împuternicitului acestuia, a persoanelor care fac parte din Comitetul

executiv, Comisia de cenzori/cenzorului persoana fizica sau juridică specializată, administratorului, contabilului si casierului;

43. neasigurarea furnizorului de energie termica a conditiilor de citire a grupurilor de masurare montate în condominii pentru a putea fi respectate clauzele din contractul de furnizare a energiei termice încheiat între asociatie si furnizorul de utilitati;

44. nementinerea, la avizierul asociației, a listei lunare de plata afisata, până la momentul înlocuirii acesteia cu lista de plată urmatoare;

45. neîntocmirea Situației soldurilor elementelor de activ și pasiv în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari/locatari în condițiile legii și neîncheierea protocolului de predare – primire între parti cu sumele reprezentand activele si pasivele insusite atat de asociatia nou infiintata cat si de asociatia din care s-a desprins, precum și locația platformei de gunoi și numărul de pubele de gunoi preluate.

46. neprezentarea organelor de control a listei cu proprietarii/locatarii debransați de la sistemul centralizat de încălzire și procesele verbale de constatare încheiat de Societatea Termo Craiova SRL;

47. aprobarea debranșerilor de la sistemul centralizat de încălzire cu încălcarea art.30-31 din prezentul regulament.

48. neanunțarea Poliției Locale în cazul în care se constată modificarea de elemente constructive sau a instalațiilor de încălzire din apartamente sau din spațiile comune cu încălcarea legislației în vigoare.

D. Reținute în sarcina Administratorului:

1. aplicarea neadecvată a reglementărilor legale în vigoare, a hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova, referitoare la organizarea și funcționarea

activității asociațiilor de proprietari/locatari 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/locatarilor și deciziilor comitetului executiv;

2. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, precum și/sau, refuzul prezentării documentelor solicitate pentru control;

3. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova;

4. neluarea măsurilor si nerespectarea termenelor dispuse în cadrul proceselor-verbale de control pentru remedierea deficientelor constatate, precum și necomunicarea modului de îndeplinire a acestor măsuri compartimentului specializat din cadrul Primariei Municipiului Craiova, în termenul legal precizat în procesul-verbal de control;

5. deținerea funcției de administrator fără certificat de atestare sau fără certificat de atestare vizat anual conform regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova;

6. neconstituirea garanției materiale la nivelul stabilit de adunarea generală a membrilor asociației de proprietari/locatari;
7. deschiderea conturilor bancare ale asociației de proprietari/locatari în nume propriu;
8. îngrădirea dreptului proprietarilor/locatarilor 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; nedeclararea numărului real de persoane în vederea facturării cheltuielilor pentru colectarea deșeurilor menajere;
10. neîntocmirea și neafișarea listei de plată în termen de maxim 5 zile de la data primirii ultimei facturi cu toate cheltuielile explicitate (cheltuieli comune sau pe persoana);
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. nepredarea tuturor documentelor contabile, bunurilor și valorilor bănești pe bază de proces-verbal, în situația în care, din diverse motive nu mai ocupă această funcție, comitetului executiv al asociației de proprietari/locatari sau persoanei nou angajate și de a prezenta descarcarea de gestiune în fața organelor de conducere ale asociației;
14. 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), în situația în cumulării și funcției de contabil;
15. 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/locatari, în situația cumulării și funcției de contabil;
16. neîntocmirea Situației soldurilor elementelor de activ și pasiv în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari/locatari în condițiile legii și neîncheierea protocolului de predare – primire între parti cu sumele reprezentând activele și pasivele înscrise atât de asociația nou înființată cât și de asociația din care s-a desprins, precum și locația platformei de gunoi și numărul de pubele de gunoi preluate- în situația cumulării și funcției de contabil;
17. calcularea penalizărilor fără respectarea prevederilor Legii nr. 230/2007 și HG nr. 1588/2007, în situația cumulării și funcției de casier;
18. necitirea contoarelor individuale din apartamentele proprietate la termenele stabilite prin hotărârea adunării generale a proprietarilor sau a comitetului executiv;
19. nefolosirea formatului tipizat impus de O.M.F. nr. 1969/2007 pentru întocmirea listelor de plată și/sau necompletarea tuturor câmpurilor impuse prin acesta;
20. neîntocmirea Registrului Jurnal în situația în care cumulează și funcția de contabil;
21. eliberarea chitanțelor fără evidențierea tuturor sumelor defalcate, **în cazul achitării integrale a cotelor de contribuții lunare** (ex.: contribuția la cheltuieli lunare /luna/ data, fond de reparații, penalizări, etc.) în situația cumulării și funcției de casier;
22. neeliberarea chitanței separat la încasarea fondului de rulment pentru situația în care cumulează funcția de casier;
23. nefolosirea documentelor cu regim special impuse de legislația în vigoare;
24. folosirea sumelor încasate din fondul de rulment în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;

25. folosirea sumelor încasate din venituri în alte scopuri decât cele prevăzute de actele normative în vigoare;
26. nerespectarea prevederilor legale cu privire la repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari/locatari;
27. decontarea unor cheltuieli administrative (telefonie, bonuri benzină, abonament transport în comun etc.) fără decizia comitetului executiv;
28. includerea în listele de plată a unor sume modificate, mărite nejustificat pentru indemnizațiile și/sau primele angajaților asociației de proprietari/locatari - fără acordul adunării generale a proprietarilor/locatarilor;
29. 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;
30. gestionarea eronată și în detrimentul intereselor proprietarilor/locatarilor 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);
31. neimplicarea imediată în solutionarea oricărei sesizări a proprietarilor, în ceea ce privește necesitatea reparării partilor comune, și neînceperea procedurilor de remediere a defectiunilor constatate;
32. efectuarea lucrărilor de reparații și întreținere, fără înștiințarea și aprobarea Comitetului Executiv al Asociației;
33. refuzul de a remedia și corecta orice greșeală de calcul sau de repartitie a cheltuielilor, la sesizarea unui proprietar/locatar;
34. refuzul de a da orice relație referitoare la componenta debitului unui proprietar/locatar, și justificarea oricăror cheltuieli trecute în debitul respectiv;
35. refuzul de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale documentele și informațiile solicitate cu privire la activitatea asociației de proprietari/locatari;
36. neîmpunerea la plată a proprietarilor/locatarilor spațiilor indiferent de destinație (de locuință sau altă destinație) debransați ilegal, fără procesul-verbal de constatare întocmit de Societatea Termo Craiova SRL;

E. 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, **în cazul achitării integrale a cotelor de contribuții lunare** (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. neîntocmirea 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. cumularea funcției de administrator și contabil;
9. deschiderea conturilor bancare ale asociației de proprietari/locatari în nume propriu;
10. 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);

11. calcularea penalizărilor fără respectarea prevederilor Legii nr. 230/2007 și HG nr. 1588/2007;
12. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, precum și/sau, refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru control;
13. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova;
14. neluarea măsurilor și nerespectarea termenelor dispuse în cadrul proceselor-verbale de control pentru remedierea deficiențelor constatate, precum și necomunicarea modului de îndeplinire a acestor măsuri compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, în termenul legal precizat în procesul-verbal de control;
15. refuzul de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale documentele și informațiile solicitate cu privire la activitatea asociației de proprietari/locatari;
16. nepredarea tuturor documentelor contabile, bunurilor și valorilor bănești pe bază de proces-verbal, în situația în care, din diverse motive nu mai ocupă această funcție, comitetului executiv al asociației de proprietari/locatari sau persoanei nou angajate.

F. 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 arhivarea documentelor legale;
4. neoperarea tuturor documentelor de încasări, plăți, facturi, documente bancare, etc. și necorelarea cu listele de plată și cu celelalte documente contabile, financiare;
5. cumularea funcției de administrator și casier;
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/locatari;
8. neîntocmirea Situației soldurilor elementelor de activ și pasiv în cazul fuziunii sau divizării asociațiilor de proprietari/locatari în condițiile legii, și neîncheierea protocolului de predare – primire între parti cu sumele reprezentând activele și pasivele însușite atât de asociația nou înființată cât și de asociația din care s-a desprins, precum și locația platformei de gunoi și numărul de pubele de gunoi preluate;
9. obstrucționarea și eschivarea de la controlul financiar, contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului

- de specialitate al Primarului Municipiului Craiova, precum și/sau, refuzul colaborării și prezentării documentelor solicitate pentru control;
10. refuzul de a întocmi notele explicative solicitate cu ocazia verificărilor sau controalelor financiar-contabile și de gestiune de către reprezentanții compartimentului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Craiova;
 11. neluarea măsurilor și nerespectarea termenelor dispuse în cadrul proceselor-verbale de control pentru remedierea deficiențelor constatate, precum și necomunicarea modului de îndeplinire a acestor măsuri compartimentului specializat din cadrul Primăriei Municipiului Craiova, în termenul legal precizat în procesul-verbal de control;
 12. refuzul de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale documentele și informațiile solicitate cu privire la activitatea asociației de proprietari;
 13. nepredarea tuturor documentelor contabile, bunurilor și valorilor bănești pe bază de proces-verbal, în situația în care, din diverse motive nu mai ocupă această funcție, comitetului executiv al asociației de proprietari/locatari sau persoanei nou angajate.

G. Reținute în sarcina Proprietarilor:

Pentru proprietarii spațiilor cu destinație de locuință :

1. modificarea instalațiilor de distribuție a utilităților care trec prin proprietatea sa, de așa natură încât să prejudicieze ceilalți proprietari/locatari în vreun fel, fără referatul tehnic de specialitate al furnizorului de utilități respectiv și fără avizul Comitetului Executiv;
2. refuzul de a colabora cu asociația de proprietari/locatari în cazul înlocuirii sau reparării unor instalații de deservire comună, instalații care trec prin proprietatea/locuința sa, și refuzul sau de a permite accesul în locuința sa sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, a celor desemnați să efectueze atât lucrările de reparații, de verificare și inventariere a instalațiilor de încălzire sau de întreținere, cât și citirea contoarelor individuale din apartamentele proprietate la termenele stabilite prin hotărârea adunării generale a proprietarilor/locatarilor sau a comitetului executiv;
3. ocuparea abuzivă, folosirea exclusivă și în scopuri personale, a unei părți din utilitățile sau spațiile ce fac parte din proprietatea comună sau se afla în administrarea asociației de proprietari/locatari;
4. nerespectarea deciziilor Comitetului Executiv al Asociației de Proprietari, în ceea ce privește deținerea animalelor de companie și a orelor de odihnă;

Pentru proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință:

5. schimbarea activității inițiale desfășurată în spațiul respectiv (activitate pentru care proprietarii/locatarii direct afectați pe plan orizontal și vertical cu care se învecinează și-au dat acordul iar comitetul executiv și-a dat avizul), fără avizul comitetului executiv și acordul vecinilor direct afectați pe plan orizontal și vertical.
6. refuzul proprietarului de a permite accesul reprezentanților asociației de proprietari/locatari în spațiul respectiv, cu ocazia citirii aparatelor de măsură și

control sau a efectuării unor reparații la instalațiile comune care trec prin proprietatea sa.

7. refuzul proprietarului spațiului cu alta destinație de a colabora cu reprezentatii asociației de proprietari/locatari în vederea efectuării unui punctaj lunar, (sau ori de câte ori este nevoie), în ceea ce privesc facturile de utilități.

8. refuzul proprietarului spațiului cu altă destinație de a încheia contracte cu furnizorii serviciilor de utilități sau convenții cu asociațiile de proprietari/locatari.

H. Reținute în sarcina firmelor prestatoare de servicii

1.. Repartizarea costurilor energiei termice și calculul suprafețelor echivalente termice nu respectă prevederile stabilite de prezentul regulament și Ordinele ANRSC nr.483/2008 și 343/2010.

2. În cazul în care firmele autorizate de ANRSC pentru exploatarea repartitoarelor de costuri folosesc în programul de calcul rotunjiri, în afară de calculul prețului final la consumator.

3. În cazul în care firmele autorizate de ANRSC pentru exploatarea repartitoarelor de costuri repartizează costurile de energie termică conform Ordinului 343/2010 deși la încheierea contractului cu asociația de proprietari/locatari nu erau întrunite condițiile impuse de art.6 din Anexa nr.3 din Ordinul ANRSC nr.255/2006

4. Efectuarea inventarierii fără a ține cont de realitatea de pe teren în ceea ce privește tipul și dimensiunile caloriferelor, conductelor și coloanelor de distribuție și a izolațiilor nedemontabile aplicate sistemelor de distribuție.

5. Refuzul punerii la dispoziția organelor de control a documentelor solicitate, în vederea verificării repartizării costurilor energiei termice în condominiu.

6. Neliberarea documentelor solicitate în original sau copii certificate la cererea organului de control.

7. Neducerea la îndeplinire a măsurilor dispuse conform recomandărilor ce decurg din procesul-verbal încheiat în urma controlului efectuat, în termenul precizat în actul de control.

8. Nerespectarea de către firmele prestatoare de servicii de punere în practică a prezentului regulament până la termenul de 01.10.2013.

9. Refuzul de a prezenta modul de calcul al suprafețelor echivalente termice;

(2) Contravențiile prevăzute la alin.(1) lit.A,B,C,D,E,F,G din prezentul Regulament se sancționează cu AVERTISMENT sau cu AMENDĂ cuprinsă între 200 și 2.500 lei.

(3) Contravențiile prevăzute la alin.(1) lit.H din prezentul Regulament se sancționează cu AMENDĂ cuprinsă între 700 și 2.500 lei.

Art.35. Contravențiile prevăzute prin prezentul Regulament se constată și sancționează pe bază de proces-verbal de contravenție de către persoanele împuternicite în acest scop prin Dispoziția Primarului Municipiului Craiova.

Art.36. Prevederile art.32 din prezentul regulament privitoare la contravenții, se completeaza cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 aprobată și modificată de Legea nr.180 / 2002, cu modificările și completările ulterioare.

CAP.XI.

DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art. 37. Contravaloarea în lei a cotelor de întreținere ce trebuie achitată de proprietarii/locatarii spațiilor cu destinație de locuință sau altă destinație se realizează prin înmulțirea cantității repartizate cu prețul unitar rezultat din factura emisă de furnizor.

Art. 38. La înstrăinarea proprietăților din cadrul condominiului, repartitoarele de costuri trebuie să rămână montate în instalație și vor fi preluate de noul proprietar.

Art. 39. În cazul în care, în urma calculelor de repartizare, prestatorul constată anomalii în repartizarea cheltuielilor pentru unele spații cu destinație de locuință sau altă destinație, va anunța în scris asociația/asociațiile de proprietari/locatari în vederea verificărilor, iar pentru acel/acele spații repartizarea cheltuielilor se va face considerându-le ca fiind fără repartitoare de costuri.

Art. 40. Prezenta metodologie de repartizare a cantităților de apă aferentă se va aplica atât de asociațiile de proprietari/locatari cât și în cazul în care această repartizare se realizează de prestatori autorizați sau dacă locatarii sunt preluați în facturare individuală.

Art. 41. Prestatorul trebuie să poată aplica sigilii cu serie unică individualizată pentru fiecare sigiliu aplicat în parte

Art.42. Prevederile prezentului Regulament se completeaza cu prevederile legislației în vigoare. Orice modificare a legilor specifice asociațiilor de proprietari/locatari va opera si asupra prezentului regulament, imediat după publicarea lor in Monitorul Oficial al Romaniei.

Art.43. (1) Prevederile prezentului Regulament intră în vigoare de la data aducerii la cunoștința publică în condițiile Legii 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) La aceeași dată își încetează efectele H.C.L. nr.160/2011 și H.C.L. nr.66/2000 modificată prin HCL nr.140/2005, precum și orice alte dispoziții contrare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marian VASILE

