

**RAPORT DE ANALIZĂ ȘI AUDIT AL SITUAȚIEI ECONOMICE ȘI JURIDICE A
ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI**

REZIDENZ – CARTIERUL GERMAN (AP REZIDENZ) JUDEȚUL ILFOV

**PRIMĂRIA ORAȘ CHITILA
REGISTRATURA GENERALĂ
NR. 28913
ZIUA 25 LUNA 06 2025**

Preambul:

Societatea EXPERT AVI CONSULTING S.R.L., prin Doamna Iorga Alina Ștefania, în calitate de Expert contabil cu Autorizație CECCAR nr. 25702, în conformitate cu obiectivele Contractului de prestări servicii nr. 432 din 06.12.2024 și potrivit experienței deținute în această materie, am procedat la examinarea situației ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI REZIDENZ – CARTIERUL GERMAN, din punct de vedere economic și juridic, analiză ce s-a întemeiat pe evidențele contabile, pe documentele privind organizarea și înființarea asociației, pe informațiile culese în mod direct în timpul vizitelor efectuate la sediul acesteia, respectiv pe documentele puse la dispoziția noastră, în mod direct, de către asociație/ UAT Oraș Chitila, în acest sens.

UAT ORAȘ CHITILA, în calitate de autoritate a administrației publice locale, astfel cum sunt acestea definite și identificate prin Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor actualizată, este partea care ne-a solicitat verificarea activității Asociației de Proprietari Rezidenz – Cartierul German, pentru perioada 31.12.2021 – 31.12.2024 (36 de luni), aceasta stabilind și indicând obiectivele misiunii noastre de verificare și audit.

Obiectivele misiunii subscrisei de verificare și audit în ceea ce privește situația Asociației de Proprietari Rezidenz – Cartierul German (denumită în continuare "Asociația"), astfel cum acestea au fost trasate de către UAT ORAȘ CHITILA, sunt următoarele:

1. Verificarea respectării Ordinului nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului și actualizarea acestora potrivit dispozițiilor acestui ordin, în termenul pus la dispoziție de către legiuitor;
2. Verificarea respectării dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor actualizată, privind Adunările Generale, ședințele Comitetului Executiv, deciziile Cenzorului/Comisiei de cenzori, ale Președintelui asociației, precum și respectarea întocmai și ducerea la îndeplinire a hotărârilor luate în cadrul acestor Adunări Generale;
3. Verificarea existenței registrelor obligatorii conform legii (registrul unic de venituri și cheltuieli, registrul unic de procese verbale) și înregistrările efectuate în cuprinsul acestora;
4. Verificarea îndeplinirii formalităților legale către instituțiile publice, inclusiv către UAT Oraș Chitila (informarea UAT Oraș Chitila asupra modificării datelor de contact/persoanelor reprezentanților asociației, asupra întocmirii și depunerii situației soldurilor, elementelor de activ și pasiv, avizarea mandatului administratorului, depunerea situațiilor către ANAF etc.);
5. Verificarea repartizării cheltuielilor pe număr de persoane, pe consumuri individuale, pe cote-părți indivize, pe beneficiari, pe consumatori tehnici, precum și a cheltuielilor de altă natură (dacă este cazul), conform dispozițiilor art. 82-93 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

6. Verificarea modului de stabilire și evidențiere a fondurilor asociației (fondul de rulment, fondul de reparații, fondul de penalități, alte fonduri speciale);
7. Verificarea procedurilor și a modalităților de răspuns la solicitările și contestațiile membrilor asociației/ oricăror persoane interesate/ impactate prin deciziile asociației (înregistrare, respectarea termenului de soluționare, soluționarea efectivă);
8. Indicarea sancțiunilor ce pot fi aplicate în cazul încălcării dispozițiilor legale imperative în materie, respectiv a dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, capitolul Contravenții și sancțiuni (art. 102 – 103);

Din punct de vedere al încadrării juridice, **Asociația de Proprietari Rezidenz – Cartierul German** este o persoană juridică constituită în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, ce a fost **înființată în data de 07.05.2009** (sub imperiul vechii reglementări - Legea 230/2007, abrogată la data de 27.09.2018 prin intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018), potrivit Acordului de asociere din 04.05.2009, semnat în 07.05.2009, acestea fiindu-i **acordată personalitate juridică la data de 30.06.2009**, prin Încheierea instanței nr. 24/30.06.2009. Asociația este **înregistrată în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor cu nr. 17/15.07.2009 (al instanței)**.

Asociația de Proprietari Rezidenz – Cartierul German funcționează potrivit prevederilor legale în vigoare aplicabile acestui tip specific de persoană juridică (Legea nr. 196/2018), precum și potrivit Statutului acesteia. **Ultimul Statut actualizat al Asociației este Statutul din 06.09.2019** certificat prin avocat și înregistrat la Judecătoria Buftea în data de 08.10.2019.

Constatările subscrisei făcute cu ocazia analizei situației Asociației de Proprietari Rezidenz – Cartierul German auditate, în baza obiectivelor stabilite, sunt următoarele:

1. **În ceea ce privește obiectivul: verificarea respectării Ordinului nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului și actualizarea acestora potrivit dispozițiilor acestui ordin, în termenul pus la dispoziție de către legiuitor, subscrisa am constatat următoarele:**

Potrivit Conținutului – cadru din 11.02.2019 al Statutului asociației de proprietari, respectiv potrivit Conținutului – cadru din 11.02.2019 al Regulamentului condominiului, ambele aprobate prin Ordinul nr. 1058/11 februarie 2019, publicat în Monitorul Oficial, la data de 25 februarie 2019, atât Statutul asociației de proprietari, cât și Regulamentul de ordine interioară al condominiului, este necesar să îmbrace o anumită formă specifică și să cuprindă o serie de dispoziții legale imperative, stabilite de către legiuitor ca fiind esențiale în privința conținutului celor două documente în cauză.

În urma analizei dispozițiilor Statutului din 06.09.2019, precum și ale Regulamentului de Ordine Interioară al Asociației (nedatat), puse la dispoziția noastră în vederea studierii și analizării, constatarea noastră este că structura și conținutul celor două documente respectă, pe deplin, dispozițiile Ordinului nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, în speță neexistând aspecte omise de către Asociație în redactarea și întocmirea acestora din acest punct de vedere.

Aspecte incerte identificate de noi cu privire la cuprinsul (nu și structura) acestora sunt următoarele:

- În cuprinsul Statutului Asociației din 06.09.2019, **temeiul legal al constituirii** Asociației este neactualizat, în sensul că se menționează faptul că Asociația este constituită în baza Legii 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, act normativ abrogat la data

de 27.09.2018, prin intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018; Ca atare, **recomandăm actualizarea Statutului sub acest aspect;**

- Având în vedere că, potrivit dispozițiilor art. 8 și urm. din Ordinul nr. 1058/2019 este necesară **menționarea expresă a constituirii prin Statut inclusiv a fondului de penalități**, recomandăm inserarea în Statutul Asociației a unei dispoziții exprese în acest sens, în cadrul art. 11 (Mijloace bănești), dat fiind faptul că în cuprinsul acestui articol se face vorbire despre constituirea expresă numai cu privire la fondurile de rulment, respectiv de reparații, nu și la cel de penalități; fondul de penalități reiese numai indirect din dispozițiile Statutului, în forma sa actuală, în cuprinsul art. 25.6. din Statut arătându-se în mod corespunzător modalitatea de colectare și utilizare a fondului de penalități al asociației;
- O altă mențiune pe care este necesar să o facem se referă la **denumirea Asociației**, care diferă în cuprinsul documentelor recepționate, în sensul că, deși în cuprinsul Acordului de asociere din 07.05.2009, respectiv în cuprinsul Încheierii instanței de admitere a constituirii nr. 24/30.06.2009 denumirea acesteia este trecută *"Asociația de Proprietari Rezidenz – Cartierul German"*, în cuprinsul Statutului din 06.09.2019, precum și în încheierile ulterioare ale instanței, aceasta figurează drept *"Asociația de Proprietari Residenz – Cartierul German"*. Recomandăm actualizarea documentelor de constituire inclusiv sub acest aspect, în vederea stabilirii denumirii exacte/corecte a Asociației.

2. În ceea ce privește obiectivul: verificarea respectării dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor actualizată, privind Adunările Generale, ședințele Comitetului Executiv, deciziile Cenzorului/Comisiei de cenzori, ale Președintelui asociației, precum și respectarea întocmai și ducerea la îndeplinire a hotărârilor luate în cadrul acestor Adunărilor Generale, facem următoarele precizări:

Problemele identificate, în raport de informațiile și documentele puse efectiv la dispoziția noastră, cu privire la acest obiectiv al misiunii de audit, se referă la următoarele aspecte principale:

2.1. În cadrul Asociației nu au fost organizate anual Adunărilor Generale ale membrilor Asociației, singurele Adunări Generale ale Asociației fiind în număr de 3, respectiv cele din 2017, 2019 și 2021, aspect care încalcă dispozițiile art. 47 alin. (1) din Legea 196/2018, după cum urmează:

Potrivit acestor dispoziții ale art. 47 alin. (1) din Legea 196/2018, *"După constituirea asociației de proprietari va avea loc cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, o întrunire a adunării generale a asociației de proprietari. Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv."* alin. (2) dispunând în continuare faptul că *"Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari"*.

Constatăm cu această ocazie că singurele Adunări Generale ale membrilor Asociației despre care am primit informații și documente din partea Asociației în misiunea noastră de audit, sunt în număr de 3, respectiv:

- Adunarea generală din **29.03.2017** în cadrul căreia au fost stabilite, printre altele, următoarele:
 - descărcarea de gestiune a administratorului pe anul 2016;
 - luarea la cunoștință despre raportul cenzorului pentru 2016;
 - aprobarea bugetului pentru anul 2017;
 - **alegerea membrilor Comitetului Executiv (CEX) și a Președintelui Asociației;**

- Adunarea generală din **20.04.2019** în cadrul căreia au votat 87 proprietari prezenți, din cei 515 existenți în condominiu la acel moment (*indiferent dacă aveau sau nu calitatea de membri ai Asociației, potrivit celor evocate și explicate la punctul 2.2. de mai jos*) fiind stabilite, printre altele, următoarele:
 - aprobarea execuției bugetare pe anul 2018;
 - luarea la cunoștință despre raportul comisiei de cenzori, respectiv despre raportul administratorului pentru anul 2018;
 - stabilirea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2019;
 - actualizarea Statutului și a ROI-ului Asociației, ocazie cu care am constatat că această actualizare a fost înregistrată la instanță, potrivit Încheierii instanței nr. 10842/08.10.2019;
 - alegerea membrilor CEx (în număr de 5), respectiv a Președintelui Asociației
 - stabilirea salariului membrilor CEx (350 lei/lună), al Președintelui (1.000 lei/lună) și al Cenzorului (1.000 lei/lună);
 - alegerea (înlocuirea) cenzorului , cu **mandat de 1 an** și remunerație de 1.000 lei net/lună;
 - colectarea unui fond de investiții pentru socializare;
 - majorarea fondului de rulment;
- Adunarea generală din **27.11.2021**, în cadrul căreia au votat 289 proprietari prezenți, din cei 515 existenți în condominiu la acel moment (*indiferent dacă aveau sau nu calitatea de membri ai Asociației, potrivit celor evocate și explicate la punctul 2.2. de mai jos*), fiind stabilite, printre altele, următoarele:
 - descărcarea de gestiune a comitetului executiv și a administratorului pentru perioada 2019-august 2021;
 - prezentarea rapoartelor de activitate ale Comitetului Cex, Administratorului, privind execuția bugetară, respectiv de cenzorat pentru perioada 2019 – august 2021;
 - aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru 2021-2022;
 - alegerea președintelui Asociației , **actualul Președinte**;
 - aprobari relative la actualizarea fondului de rulment și alocarea unor cheltuieli din fondul de reparații;
 - alegerea membrilor Comitetului Cex (realegerea);
 - alegerea Cenzorului ;
 - stabilirea duratei **mandatului Președintelui la 2 ani**;
 - stabilirea duratei **mandatului membrilor CEx la 2 ani**;
 - stabilirea duratei **mandatului Cenzorului la 1 an**;

Potrivit dispozițiilor art. 20.1. teza II din Statutul Asociației, în forma sa actuală (actualizat la 06.09.2019), **”Durata mandatelor membrilor comitetului executiv este de 1 an”**, art. 20.1. teza II din Statut dispunând faptul că **”Președintele asociației de proprietari este și președinte al comitetului executiv”**.

Referitor la cuprinsul și efectele Hotărârilor Adunării Generale de mai sus, singurele puse la dispoziția noastră spre analiză, respectiv la Statutul din 06.09.2019 sunt, în principal, următoarele:

- **Adunările Generale ale membrilor Asociației nu au avut loc în anii 2018, 2020 și ulterior anului 2021, anual**, după cum o prevedea Legea nr. 196/2018; constatăm totuși că activitatea Asociației în perioada cuprinsă între 2019-2021 a fost ratificată prin Hotărârea Adunării Generale din 27.11.2021;
- **Hotărârile în cauză au fost luate de toți proprietarii prezenți în cadrul acestor adunări**, indiferent dacă aceștia aveau, în mod legal, calitatea de membri ai Asociației (*astfel cum explicăm la punctul 2.2. de mai jos*), ocazie cu care poate fi pusă sub semnul întrebării legitimitatea, legalitatea și validitatea acestora;
- **Discontinuitatea funcționării corespunzătoare a Asociației** ce rezultă practic din **discontinuitatea mandatelor Președintelui și ale membrilor CEx, respectiv discontinuitatea mandatului cenzorului**, cauzate de lipsa prelungirii acestor mandate în cadrul Adunărilor Generale anuale ce nu au mai fost

organizate, astfel cum sunt acestea cerute de lege în cuprinsul dispozițiilor art. 47 alin. (1) din Legea 196/2018 mai sus citate;

- Ca atare, constatarea faptului că, în raport de cuprinsul ultimei Hotărâri a Adunării Generale din 27.11.2021 pusă la dispoziția noastră, **mandatul Președintelui, respectiv mandatele membrilor CEx au fost valabile până la data de 27.11.2023, iar mandatul cenzorului a fost valabil doar până la data de 27.11.2022, acestea nemaifiind prelungite ulterior termenelor menționate;**
- **Neactualizarea Statutului Asociației în ceea ce privește modificările aduse implicit acestuia prin Hotărârea Adunării Generale din 27.11.2021, mai ales în ceea ce privește duratele mandatelor Președintelui Asociației, respectiv ale membrilor CEx, prelungite la 2 ani, în loc de 1 an, așa cum cuprinde în prezent acest Statut, în ultima sa formă adusă în atenția noastră;**
- Deși Hotărârea Adunării Generale a membrilor Asociației din 2019 a avut loc în data de 20.04.2019, Statutul Asociației a fost actualizat/întocmit, din varii motive abia la data de 06.09.2019, acesta fiind admis în forma sa actualizată de către instanță prin Încheierea nr. 10842/08.10.2019;
- Între documentele puse la dispoziția noastră, nu am reușit să identificăm Anexa nr. 1 la Statutul Asociației din 06.09.2019 ce cuprindea un tabel cu semnatarii acestui Statut, astfel cum rezultă din interpretarea celorlalte documente;

Recomandările noastre referitoare la aspectele mai sus identificate, sunt următoarele:

- 2.1.1. **Primirea în Asociație a tuturor proprietarilor actuali din condominiu, respectiv actualizarea componenței acesteia prin semnarea de Acte adiționale/unui Act adițional global la Acordul de asociere din 04.05.2009, demers prin intermediul căruia proprietarii actuali vor deveni membri ai Asociației;**
- 2.1.2. **Organizarea anuală, prin grija Președintelui Asociației și a membrilor CEx, a minim câte o Adunare Generală a membrilor Asociației, pentru asigurarea unei continuități și legalități permanente în ceea ce privește organizarea și funcționarea conformă cu legea a Asociației de proprietari;**
- 2.1.3. **Organizarea unei Adunări Generale în care să fie ratificate de către membrii Asociației absolut toate actele/faptele/demersurile efectuate de către conducerea Asociației (membrii CEx, Președinte, Cenzor și Administrator) pe perioadele în care aceasta a acționat fără mandat, respectiv în lipsa prelungerii sale;**
- 2.1.4. **Actualizarea membrilor Asociației, prin înglobarea de noi membri – proprietari actuali ai condominiului înaintea ratificării tuturor aspectelor menționate la punctul 2.1.3. de mai sus, astfel încât la ratificare să participe proprietarii actuali ai condominiului care vor fi dobândit deja inclusiv calitatea de membru al Asociației;**

De precizat ca *"Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari aparține **președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv**", după cum o prevede art. 47 alin. (1) teza II din Legea 196/2018.*

În vederea intrării în legalitate, este necesară prezentarea unui **cazier judiciar valabil** de către candidatul la una dintre funcțiile de conducere din cadrul Asociației, întrucât dispozițiile art. 46 alin. (8) din Legea nr. 196/2018 dispun în sensul în care *"Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, **persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor alin. (7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale***

în vigoare și, în cazul administratorului și al cenzorului ori, după caz, al membrilor comisiei de cenzori, și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu”, alin. (9) menționând în continuare faptul că ”Prin excepție de la prevederile alin. (8), sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale”.

2.2. Hotărârile Adunărilor Generale ale Asociației (din 2017, 2019 și 2021) au fost luate de către toți proprietarii din condominiu, indiferent dacă aceștia făceau sau nu parte din Asociație și implicit din Adunarea Generală (dacă aveau sau nu calitatea de membri), în temeiul legii, la momentul organizării acestor Adunări Generale, motiv pentru care poate fi pusă sub semnul întrebării legitimitatea, legalitatea și validitatea tuturor hotărârilor în cauză, luate de-a lungul timpului de către Asociație, după cum urmează:

Deși dinamica transferului de proprietate a existat de-a lungul timpului în condominiu, în cadrul Asociației nu au fost formulate nici Cereri de aderare de către noii proprietari, încă de la momentul dobândirii dreptului de proprietate în condominiu, și nici nu au fost încheiate Acte adiționale la Acordul de asociere din 04.05.2009 (semnat la 07.05.2009), prin care acești noi proprietari puteau dobândi inclusiv calitatea de membri în Asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor art. 17 alin. (7) din Legea nr. 196/2018, după cum arătăm în cele ce urmează.

Din documentele puse la dispoziția noastră, rezulta că **în complex există în prezent aproximativ 515 apartamente, iar la momentul constituirii Asociației, existau aproximativ 485 apartamente deja construite**, din care 85% erau deținute de dezvoltatorul imobiliar (Parcul Banatului), restul de 15% (108 apartamente) fiind deja înstrăinate către persoane fizice/juridice private.

Astfel, din cuprinsul Acordului de asociere din 07.05.2009, pus la dispoziție în acest sens de către Asociație, rezultă cotele de proprietate exacte deținute la data constituirii Asociației, după cum urmează: 85,76% din proprietate aparținea Societății Parcul Banatului (dezvoltatorul imobiliar), 0,16% aparținea Societății MLD Business Concept, 0,14% din proprietate aparținea unei alte persoane fizice, iar **13,94% din proprietate aparținea altor proprietari menționați nominal într-un tabel anexat Acordului de asociere**, tabel nesemnat olograf însă de către aceștia.

Acordul de asociere este semnat olograf numai de către Societatea Parcul Banatului, Societatea MLD Business Concept și persoana fizică - Dna Maria Dumitrescu.

Ca atare, la momentul constituirii Asociației, semnatori ai Acordului/PV-ului de constituire erau dezvoltatorul Parcul Banatului (85%) și un număr de maxim 108 proprietari privați care puteau semna Acordul de constituire, astfel cum reiese din tabelele anexate Acordului. Anexa la Acordul de asociere cu semnăturile olografe ale proprietarilor care au acceptat să facă parte din această Asociație nu ne-a fost furnizată. Prin urmare, **Acordul de asociere putea fi semnat de maxim 109 proprietari, care prin semnătură au devenit membri ai Asociației.**

Potrivit dispozițiilor art. 17 alin. (7) din Legea nr. 196/2018, **”Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.”**, alin. (8) dispunând în continuare faptul că **”Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.”**

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 47 alin (2) din același act normativ, *”Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii **membri** ai asociației de proprietari”*.

Potrivit dispozițiilor art. 15.1 din Statutul Asociației din 06.09.2019, *”Membrii asociației de proprietari sunt toți proprietarii persoane fizice și/sau juridice, deținători de una sau mai multe locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință din rezidenz-cartierul german, **semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la Asociație**”, art. 15.2 teza II din Statut dispunând în continuare faptul că *”Ulterior constituirii vor fi primiți în asociația de proprietari toți proprietarii care au declarat că vor adera la aceasta”*, iar art. 15.3 dispunând în sensul în care *”calitatea de membru al Asociației de proprietari se dobândește prin semnarea unei simple cereri de aderare în considerarea angajamentului dat în formă autentică la dobândirea proprietății”*.*

Potrivit dispozițiilor art. 7 din Legea 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, **abrogată la data de la data de 27.09.2018**, prin intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018, *”Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.”*

Ca atare, rezulta din dispozițiile mai sus menționate (unde legea prevalează Statutului), faptul că până la data de 27.09.2018 (data abrogării Legii nr. 230/2007) aderarea la Asociație putea fi făcută prin semnarea unei simple cereri de aderare la aceasta, iar ulterior datei de 27.09.2018 (data intrării în vigoare a Legii nr. 196/2018), aderarea la asociație putea fi făcută prin întocmirea cumulativă a celor 2 documente, respectiv atât cerere scrisă de aderare, cât și semnarea unui act adițional la acordul de asociere.

Din documentele puse la dispoziția noastră de către dl Administrator cu ocazia vizitei de audit, rezultă faptul că o **listă actualizată** cu membrii Asociației care au rămas înscrși în Asociație a fost întocmită la data de **05.10.2024**, din ea rezultând faptul că înscrși la acea dată (05.10.2024) **rămăseseră 73 de proprietari (73 apartamente), din totalul de 515 apartamente existente în complex.**

Din documentele puse la dispoziție s-au identificat următoarele:

- **2 Cereri de aderare** la Asociație formulate în **martie 2025**;
- **170 Cereri de aderare** la Asociație formulate de către o parte dintre proprietarii complexului în lunile **octombrie și noiembrie 2024** (ulterior datei de 05.10.2024 la care dl Administrator întocmise lista cu membrii Asociației);
- **1 Cerere de aderare** la Asociație formulată în anul **2020**, împreună cu **Actul adițional de aderare la Acordul de constituire a Asociației**;
- **2 Cereri de aderare** la Asociație din anul **2017**, formulate de către dna **cenzor** și soțul dumneaei;
- **40 Cereri de aderare** la Asociație formulate în anul **2010**;
- **5 Cereri de aderare** formulate în datele de **19.04.2019 și 20.04.2019**, de către **membrii CEx și Președintele Asociației (cu o zi înainte/ în ziua AGP din 20.04.2019, în cadrul căreia aceștia au primit din partea Asociației mandatul de conducere)**;

Cererile de aderare mai sus menționate au fost vizualizate și numărate, cu ocazia auditului, în forma lor originală. Acestea erau datate și completate/semnate olograf de către membrii Asociației; nu purtau numere de intrare date din Registrul de intrări/ieșiri al Asociației.

Totodată, ne-a fost pus la dispoziție în format .pdf și tabelul/lista din 05.10.2024, din care rezulta faptul că înscrși în Asociație la data de 05.10.2024 rămăseseră 73 de proprietari (73 apartamente), din totalul de 515 apartamente existente în complex.

Ca atare, în raport de dispozițiile legale mai sus citate, opinăm în sensul în care proprietarii care au depus Cereri de aderare la Asociație ulterior datei de 27.09.2018 (data intrării în vigoare a Legii nr.

196/2018), fără semnarea și a unui Act adițional la Acordul de asociere în acest sens, nu au dobândit calitatea de membri în Asociație, spre deosebire de cei care au depus cereri de aderare anterior acestei date.

Membrii CEx și Președintele Asociației au depus cereri de aderare la Asociație în datele de 19.04.2019 și 20.04.2019, după intrarea în vigoare a Legii 196/2018 (27.09.2018), fără semnarea unui Act adițional la Acordul de asociere, motiv pentru care, în opinia noastră, aceștia nu au dobândit până la acest moment calitatea de membri ai Asociației și, în atare condiții, nici nu puteau dobândi calitățile de Președinte, respectiv membru CEx, în raport de dispozițiile:

- Art. 54 alin. (1) din Legea 196/2018, potrivit căroră *”Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari.”*;
- Art. 56 alin (1) Legea 196/2018, potrivit căroră *”Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale”*;
- Art. 27 din Legea 196/2018, potrivit căroră *”Toți proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari.”*

Constatăm cu această ocazie faptul că, ulterior datei de 27.09.2018, a fost întocmit un singur Act adițional (împreună cu cererea de aderare, în 2020) la Acordul de asociere/constituire a Asociației, motiv pentru care, în opinia noastră și în raport de dispozițiile legale anterior citate, numai persoana semnatară a acestuia a dobândit ulterior acestei date calitatea de membru în Asociație.

Față de acestea, recomandarea noastră referitoare la acest obiectiv al misiunii de audit este în sensul în care, pentru a putea dobândi în mod legal calitatea de membru în Asociație, se impune încheierea de Acte adiționale (unui Act adițional global) la Acordul de asociere cu toți proprietarii care au formulat doar cerere de aderare ulterior datei de 27.09.2018, data intrării în vigoare a Legii nr. 96/2018, fiind totodată necesar ca Acordul de asociere actualizat (semnat de către toți noii membri, pe bază de tabel nominal) să fie înregistrat inclusiv la instanță, potrivit dispozițiilor art. 17 alin. (8) din Legea 196/2018 anterior citate, ”de către președintele asociației de proprietari”.

Potrivit dispozițiilor art. 17 alin. (8) din Legea nr. 196/2018 *”Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul”.*

2.3. În arhiva Asociației de proprietari am identificat un număr de doar 3 Decizii scrise ale Comitetului executiv (din 2019), respectiv nicio Decizie scrisă a Președintelui asociației

Potrivit dispozițiilor art. 20.7. din Statutul Asociației, *”ședințele comitetului executiv se țin cel puțin o dată pe lună”*, art. 20.8. dispunând în continuare faptul că *”Comitetul executiv al asociației emite decizii în conformitate cu prevederile legale. Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari”.*

Potrivit dispozițiilor art. 55 alin (3) din Legea nr. 196/2018, *”Ședințele comitetului executiv se țin cel puțin o dată pe lună și se convoacă, pe bază de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință”.*

Potrivit dispozițiilor art. 49 alin. (2) din Legea 196/2018, *”În vederea punerii în practică a hotărârilor adunării generale a asociației de proprietari, comitetul executiv al asociației de proprietari emite decizii în conformitate cu prevederile legii.”*, art. 55 alin. (4) dispunând în continuare faptul că *”Deciziile comitetului*

executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți, precum și de către cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data ședinței comitetului executiv.”

În arhiva Asociației am regăsit un număr de doar 3 Procese – verbale aferente ședințelor CEx organizate exclusiv în lunile mai, iunie și iulie 2019.

Față de acestea, recomandăm respectarea dispozițiilor legale și statutare mai sus citate, prin organizarea lunară a ședințelor CEx, cu consemnarea cuprinsului și a concluziilor aferente acestora în procese – verbale scrise, procese – verbale necesar a fi trecute inclusiv în Registrul unic de procese-verbale al Asociației de proprietari.

2.4. Până la data de 10.03.2025, Asociația a deținut 3 conturi/subconturi bancare, cu încălcarea dispozițiilor art. 20 alin. (1) din Legea 196/2018, relativ la obligativitatea deținerii unui singur cont bancar al Asociației, însă din data de 10.03.2025 aceasta a intrat în legalitate din acest punct de vedere

Potrivit dispozițiilor art. 20 alin. (1) din Legea 196/2018, *”Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină un singur cont bancar”*.

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 10.3 din Statut, *”Asociația are deschis un singur cont bancar la o singură unitate bancară stabilită de conducerea Asociației”*.

În documentele puse la dispoziție în original de către Asociație, am identificat și o Decizie/Hotărâre CEx din 10.03.2025, prin care a fost decisă închiderea a 2 dintre cele 3 conturi ale Asociației deschise până la acel moment, respectiv închiderea contului de salarii și a contului pentru POS, fiind menținut în ființă numai contul curent al Asociației.

Ca atare, la acest moment Asociația deține un singur cont bancar, după cum o prevăd Legea și inclusiv Statutul acesteia.

2.5. Alte aspecte identificate și constatate în cadrul misiunii noastre de audit, necesar a fi menționate în cuprinsul prezentului Raport, se referă la următoarele:

- **Din documentele puse la dispoziția noastră, am constatat faptul că DI Administrator ocupă această funcție în Asociație încă din anul 2019-având calificare profesională de administrator, cu atestat detinut din anul 2015.**
- **Referitor la remunerația membrilor CEx, a Președintelui, precum și a cenzorului, stabilite la data de 20.04.2019 prin Hotărârea Adunării Generale de la acea dată, din documentele puse la dispoziția noastră constatăm că remunerațiile stabilite cu această ocazie au fost majorate o singură dată, în anul 2021, prin Hotărârea Adunării Generale din 2021, cu 15%;**

Astfel, din anul 2021 remunerațiile menționate au rămas neschimbate din punctul de vedere al cuantumului acestora, iar majorarea remunerațiilor membrilor CEx și a Președintelui din 2021 rezultă din interpretarea coroborată a Hotărârii Adunării Generale din 2021 (punctul 8), respectiv din Nota de fundamentare aflată la baza acesteia (punctul VII.4).

- Din documentele puse la dispoziția noastră, constatăm că **hotărârile CEx sunt luate, cel mai probabil, verbal/telefonice/pe e-mail**, nefiindu-ne pusă la dispoziție nicio astfel de hotărâre CEx scrisă consemnată în Registrul Asociației, referitoare la **încheierea contractelor de întreținere și mentenanță** (nu utilități), cu excepția celor 3 hotărâri CEx din 2019 mai sus amintite, singurele consemnate în cuprinsul Registrului (olograf) de Procese - Verbale al Asociației.

- Referitor la înscririle Asociației în Cartea Funciară în ceea ce privește imobilele pentru care există restanțe la plata întreținerii, punem în vedere și recomandăm respectarea dispozițiilor art. 33 alin. (9) din Legea 196/2018 potrivit căreia *”Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitelor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciară a locuințelor sau spațiilor cu altă destinație”*.
 - Din documentele recepționate, constatăm faptul că **există la nivelul Asociației un ROI;**
 - Referitor la BVC (bugetul de venituri și chetuieli) anual – din documente rezultă că Asociația are BVC doar pe anul 2022, acesta fiind ultimul aprobat, în speță neexistând alte adunări generale de aprobare a BVC;
 - Referitor la fondurile cu caracter special ale Asociației, din documente rezultă faptul că există un fond de penalități, un fond de garanții (în care a fost depusă garanția pentru o shaormerie deschisă în cadrul complexului) și un fond pentru refacerea terenului de sport, teren de sport asupra căruia la Adunarea Generală din 2021 proprietarii au decis, cu majoritate, că nu este cazul să-l renoveze;
 - Referitor la cei 14 salariați ai Asociației, din Statele de plată salarii puse la dispoziția noastră rezultă veridicitatea acestui aspect, și anume faptul că pe state figurează un număr de 14 salariați (angajați permanenți) ai Asociației (grădinar, electrician, femei de serviciu, administrator, precum și un număr de 6 persoane salariate necalificate profesional). A fost furnizat pe această cale și Registrul salariați la 11.03.2025;
 - Referitor la veniturile suplimentare obținute de Asociație (de la easy box, afișele publicitare din lift și panourile din exterior), constatăm că veniturile din panouri merg în fondul de refacere a terenului de sport, în timp ce celelalte 2 venituri merg în fondul de îmbunătățire confort;
 - Ne-a fost pusă la dispoziție Declarația pe proprie răspundere a dnei Cenzor, potrivit căreia aceasta nu se află în nicio legătură de rudenie cu vreuna dintre persoanele aflate în conducerea Asociației
3. În ceea ce privește obiectivul: verificarea existenței registrelor obligatorii conform legii (registru unic de venituri și chetuieli, registrul unic de procese verbale) și înregistrările efectuate în acestea, facem următoarele precizări:

Referitor la obligativitatea păstrării și întocmirii unui Registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, instituită prin interpretarea coroborată a dispozițiilor Legii nr. 196/2018 din cuprinsul art. 16 alin. (1), ale art. 49 alin. (5), art. 55 alin. (4), și ale art. 61 lit. e), dl Administrator ne-a prezentat în original, cu ocazia vizitei noastre de audit, acest Registrul, în care am constatat că erau redactate, olograf și în întregime, o serie de Procese - Verbale ale Adunării Generale mai vechi și un număr de 3 hotărâri/decizii ale CEx.

Registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari pus la dispoziția noastră spre studiu conținea strict următoarele documente:

- 2 Procese – verbale ale Adunării Generale a Asociației din **aprilie 2019**, prin care a fost stabilită, printre altele, componența CEx și onorariile membrilor CEx;
- 1 Proces - verbal din **mai 2019** al ședinței CEx de la acea dată;
- 1 Proces - verbal din **iunie 2019** al ședinței CEx de la acea dată;
- 1 Proces - verbal din **iulie 2019**, al ședinței CEx de la acea dată;

Toate cele 3 Procese – verbale aferente ședințelor CEx consemnau decizii ale Comitetului Executiv (CEx) luate cu ocazia întâlnirilor din aceste 3 date specifice.

Ca atare, constatarea noastră faptică este că toate Procesele – verbale ale Asociației de proprietari consemnate în acest registru sunt din perioada aprilie-iulie 2019, în speță nefiindu-ne pusă la dispoziție nicio altă decizie CEx mai recentă, respectiv niciun alt registru care să cuprindă hotărâri ale Asociației și/sau decizii CEx mai recente decât cele menționate.

Recomandarea noastră în raport de interpretarea coroborată a dispozițiilor Legii nr. 196/2018 din cuprinsul art. 16 alin. (1), ale art. 49 alin. (5), art. 55 alin. (4), și ale art. 61 lit. e), este aceea de întocmire a unui Registru unic de procese-verbale al asociației de proprietari, registru în care să fie cuprinse totalitatea hotărârilor Adunării Generale (minim una pe an), totalitatea hotărârilor CEx (minim una pe lună), a hotărârilor Președintelui asociației (dacă este cazul), respectiv totalitatea Rapoartelor cenzorului privind eventualele controale inopinate efectuate asupra contabilității și casieriei Asociației.

Referitor la obligativitatea întocmirii unui registrul unic de venituri și cheltuieli, constatările noastre sunt următoarele: asociația nu a pus la dispoziția auditorului niciun registru unic de venituri și cheltuieli.

4. **În ceea ce privește obiectivul: verificarea îndeplinirii formalităților legale către instituțiile publice, inclusiv către UAT Oraș Chitila (informarea UAT Oraș Chitila asupra modificării datelor de contact/persoanelor reprezentanților asociației, asupra întocmirii și depunerii situației soldurilor, elementelor de activ și pasiv, avizarea mandatului administratorului, depunerea situațiilor către ANAF etc.), au fost constatate următoarele:**

Potrivit dispozițiilor art. 105 din Legea 196/2018 (intrată în vigoare la data de **27.09.2018**) *”În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, **președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul.**”*.

Art. 62 din același act normativ dispune în sensul în care *”În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, **președintele asociației de proprietari este obligat să transmită, în termen de 30 de zile de la data modificării, compartimentelor prevăzute la art. 10 datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul.**”*

Din documentele puse la dispoziția noastră **nu rezultă** că ar fi fost transmisă de-a lungul timpului de Asociație către Primăria Chitila **vreo adresă de informare asupra actualizării persoanelor de conducere și control** (membri CEx, președinte, cenzor, administrator etc.), **și nici vreo altă informare cu privire la această Asociație.**

Astfel, am constatat că **Asociația nu deține nicio dovadă scrisă cu privire la acest tip de informare instituită și impusă de lege.**

O dovadă scrisă/început de dovadă scrisă care să ateste acest tip de informare poate fi constituită de: confirmarea transmiterii prin poștă/curier/e-mail/fax a documentelor în cauză (chiar și fără viza de intrare/primire a autorității), confirmarea de primire a acestora prin poștă/curier/e-mail/fax (cu viza autorității), respectiv confirmarea depunerii acestora la registratura autorității publice. Nu am regăsit în arhiva Asociației niciun astfel de document.

În perioada desfasurării misiunii de audit, Asociația de proprietari a depus la sediul UAT Oras Chitila, situația soldurilor elementelor de activ și pasiv pentru perioada supusa verificării.

Față de acestea, recomandarea noastră este în sensul respectării dispozițiilor art. 62 din Legea nr. 196/2018, prin transmiterea și informarea corespunzătoare a UAT Oraș Chitila asupra oricărei modificări intervenite cu privire la structura Asociației, organele sale de conducere, cuprinsul Statutului, datele de contact, persoanele reprezentanților asociației etc., în termen de maxim 30 de zile de la data intervenirii modificării respective, după cum o impune legea.

5. În ceea ce privește obiectivul: Verificarea repartizării cheltuielilor pe număr de persoane, pe consumuri individuale, pe cote-părți indivize, pe beneficiari, pe consumatori tehnici, precum și a cheltuielilor de altă natură (dacă este cazul), conform dispozițiilor art. 82-93 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, facem următoarele precizări:

5.1. Potrivit dispozițiilor art. 82 din Legea nr. 196/2018, *"(1) Cheltuielile repartizate proporțional cu numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru asigurarea serviciilor de utilități publice de care beneficiază persoanele care locuiesc sau desfășoară activități în mod curent în condominiu și care nu pot fi individualizate pe fiecare unitate de proprietate individuală în parte pe baza unor dispozitive de măsurare/înregistrare, fie datorită naturii și caracteristicilor anumitor servicii, fie din lipsa dispozitivelor de măsurare/înregistrare. (2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare. (3) Modul de repartizare a cheltuielilor prevăzute la alin. (1) se stabilește printr-un regulament aprobat de comitetul executiv al asociației de proprietari."*

În ceea ce privește cheltuielile Asociației repartizate proporțional cu numărul de persoane, constatările noastre sunt următoarele: acestea au fost repartizate conform reglementarilor în vigoare

5.2. Potrivit dispozițiilor art. 83 din Legea nr. 196/2018, *"(1) Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă de consum; energia termică, combustibilul și apă rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea proprietății individuale. (2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice și metodologiilor elaborate de autoritățile naționale de reglementare sau de autoritățile administrației publice locale, sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile, cu respectarea legislației și a reglementărilor în vigoare."*

În ceea ce privește cheltuielile Asociației repartizate pe consumuri individuale, constatările noastre sunt următoarele: acestea au fost repartizate conform reglementarilor în vigoare

5.3. Potrivit dispozițiilor art. 84 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, *"Cheltuielile repartizate după cota-parte de proprietate reprezintă cheltuielile asociației efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză. Aceste cheltuieli se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar"*, art. 85 dispunând în continuare faptul că, *"Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în/și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere:*

subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; echipamente de echilibrare hidraulică a instalațiilor; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, îngrijitor, personalul care asigură curățenia etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; cheltuieli cu produse și accesorii pentru curățenie, alte servicii administrative către proprietatea comună”.

În ceea ce privește cheltuielile Asociației repartizate după cota-parte de proprietate, constatările noastre sunt următoarele: acestea au fost repartizate conform reglementarilor în vigoare

5.4. Potrivit dispozițiilor art. 88 din Legea nr. 196/2018, **”Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea financiară; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul proprietății individuale; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari”.**

În ceea ce privește cheltuielile Asociației repartizate pe beneficiari, constatările noastre sunt următoarele:acestea au fost repartizate conform reglementarilor în vigoare

5.5. Potrivit dispozițiilor art. 90 din Legea nr. 196/2018, **”Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru încălzirea proprietăților individuale - locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință: energia termică sub formă de căldură, combustibilul și energia electrică pentru încălzire, salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru, costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală”.**

În ceea ce privește cheltuielile Asociației repartizate pe consumatori tehnici, constatările noastre sunt următoarele:acestea au fost repartizate conform reglementarilor în vigoare

5.6. Potrivit dispozițiilor art. 92 din Legea nr. 196/2018, **”Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antenă ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii”**, art. 91 dispunând totodată faptul că, **”Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile prevăzute la art. 75 alin. (2) lit. a) -e)”** (celelalte criterii mai sus menționate).

În ceea ce privește cheltuielile Asociației de altă natură, constatările noastre sunt următoarele:acestea au fost repartizate conform reglementarilor în vigoare

6. **În ceea ce privește obiectivul: verificarea modului de stabilire și evidențiere a fondurilor asociației (fondul de rulment, fondul de reparații, fondul de penalități, alte fonduri speciale), facem următoarele precizări:**

Având în vedere faptul că din documentele puse la dispoziție, ultima Adunare Generală a membrilor Asociației este cea din 2021, rezulta că **fondurile (de rulment, întreținere, reparații etc.) au fost ultima dată stabilite în cuprinsul acestei Hotărâri a Adunării Generale din 27.11.2021** (punctul 7), în cadrul Asociației nemaifiind organizată nicio altă adunare generală. În completarea Procesului – verbal al Adunării generale din 27.11.2021 este și Nota de fundamentare a proiectului bugetului de venituri și cheltuieli pentru perioada septembrie 2021 – decembrie 2022, notă aflată la baza acestei ultime hotărâri.

7. **În ceea ce privește obiectivul: verificarea procedurilor și a modalităților de răspuns la solicitările și contestațiile membrilor asociației/ oricăror persoane interesate/ impactate prin deciziile asociației (înregistrare, respectarea termenului de soluționare, soluționarea efectivă), constatările noastre sunt următoarele:**

Ca atare, nu a putut fi analizată în misiunea noastră de audit respectarea dispozițiilor legale mai jos citate, în considerarea faptului că **nu ne-au fost puse la dispoziție de către Asociație procedura sau modalitatea de răspuns la sesizările, soluționările , contestațiile membrilor asociației sau a oricăror persoane interesate.**

- Potrivit dispozițiilor art. 28 alin (1) din Legea nr. 196/2018 *”Proprietarii din condominiu au dreptul să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia.”*, alin. (3) dispunând în continuare că *”Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia.”*
- Alineatul (4) din același articol de lege dispune că *” În cazul în care președintele sau administratorul nu ia toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document al asociației de proprietari, conform legii, proprietarii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv și cenzorul/comisia de cenzori. În situația nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a solicitărilor notificate în termen de 10 zile de la depunerea acestora, proprietarii se pot adresa compartimentelor prevăzute la art. 10”, iar art. 29 alin. (3) dispune că ”Orice persoană sau orice proprietar care se consideră vătămată/vătămat într-un drept al său din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de către președinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator se poate adresa în scris compartimentelor prevăzute la art. 10 sau, după caz, instanțelor judecătorești.”*

Proprietarii din condominiu au dreptul să primească toate explicațiile necesare relative la aceste aspecte, precum și la poziția Asociației față de pretențiile acestora.

In concluzie , nu exista procedura pentru solutionarea contestatiilor membrilor asociatiei si nici modalitate de inregistrare a solicitarilor, sesizarilor . Raspunsurile sunt oferite verbal cat si pe email.

8. În ceea ce privește obiectivul: indicarea sancțiunilor ce pot fi aplicate în cazul încălcării dispozițiilor legale imperative în materie, respectiv a dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, capitolul Contravenții și sancțiuni (art. 102 – 103), facem următoarele precizări:

Potrivit dispozițiilor art. 102 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, ”Următoarele fapte constituie **contravenții**, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât să constituie, potrivit legii penale, infracțiuni:

- a) **neconvocarea adunării generale, conform prevederilor prezentului act normativ;**
- b) **necomunicarea de către proprietar a modificării suprafeței utile către asociația de proprietari și administrația financiară locală;**
- c) **neluarea de către asociația de proprietari, de președinte sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea, reabilitarea și menținerea în stare de siguranță și funcționare a condominiului și a instalațiilor comune aferente pe toată durata existenței acestora, conform prevederilor legale în vigoare;**
- d) **nerespectarea de către proprietari a prevederilor art. 31 alin. (1);** (permiterea accesului conducerii Asociației în proprietatea exclusivă, atunci când se impune/există urgență)
- e) **nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator;**
- f) **punerea în pericol de către proprietari a integrității structurale a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și a bunei funcționări a instalațiilor aferente acestora;**
- g) **schimbarea de către proprietar a destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință fără autorizațiile și aprobările legale;**
- h) **neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari. Fac excepție cazurile în care au fost îndeplinite prevederile art. 30 alin. (5);**
- i) **modificarea aspectului proprietății comune de către proprietari, precum și a elementelor constructive ale condominiului fără respectarea prevederilor prezentei legi;**
- j) **neluarea măsurilor în scopul constituirii fondului de reparații sau a fondului de rulment;**
- k) **neîncheierea de către administrator a asigurării pentru răspunderea civilă profesională a administratorului;**
- l) **utilizarea cu altă destinație a fondului de rulment sau a fondului de reparații, altfel decât este prevăzut la art. 71 și 72;**
- m) **utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la art. 20, 70 și 74;**
- n) **neaplicarea sau nerespectarea prevederilor art. 95-97 și ale art. 99 din prezenta lege de către furnizorii serviciilor de utilități publice;**
- o) **neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către proprietarii ansamblurilor rezidențiale, conform prevederilor art. 14;**
- p) **nefurnizarea sau refuzul proprietarilor/dezvoltatorilor ansamblurilor rezidențiale de a furniza/presta serviciile de utilități publice prin intermediul rețelelor aflate în proprietatea acestora către locuințele sau spațiile cu altă destinație din respectivele ansambluri rezidențiale;**
- q) **desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 64; (autorizație, atestat, cazier judiciar)**
- r) **nerespectarea prevederilor art. 55 alin. (1) lit. s);** (ținerea evidenței și păstrarea în bune condiții a arhivei documentelor financiar contabile ale Asociației – obligația CEx)
- s) **nerespectarea prevederilor art. 104 alin. (1) (reorganizarea Asociațiilor de locatari în Asociații de proprietari, în conformitate de dispozițiile Legii nr. 196/2018).**

(2) **Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:**

- a) **faptele prevăzute la alin. (1) lit. d), f) și k), cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;**
- b) **faptele prevăzute la alin. (1) lit. a), b), c), r) și s), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;**
- c) **faptele prevăzute la alin. (1) lit. e) și j), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;**
- d) **faptele prevăzute la alin. (1) lit. g), h), i), m), p) și q), cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei;**

e) faptele prevăzute la alin. (1) lit. l), n), și o), cu amendă de la 4.000 lei la 9.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate.

(4) Constatarea contravențiilor prevăzute la alin. (1), făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează:

a) de către Inspectoratul de Stat în Construcții în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. f), g) și h);

b) de către primari sau de împuterniciții acestora sau de către Poliția Locală în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a) -e), i) -m) și o) -s);

c) de către Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice sau, după caz, de către Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. n).

(5) În cazul în care contravenientul se află la prima încălcare a obligației legale, organul constator poate să aplice sancțiunea avertismentului, conform prevederilor legale în vigoare, numai în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a), b), j) sau s). ”.

Față de cele mai sus identificate în cadrul misiunii noastre de audit, opinăm în sensul în care, în speță pot fi aplicate de către UAT Oraș Chitila, prin Primar, următoarele sancțiuni:

- Avertisment sau amendă de la 200 lei la 1.000 lei pentru contravenția constituită de neconvocarea adunării generale (art. 102 alin (1) lit. a) din dispozițiile mai sus citate);
- Amenda de la 2.500 la 5.000 lei pentru contravenția constituită de neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv (art. 102 alin. (1) lit. e) din dispozițiile mai sus citate), în ipoteza în care neregulile mai sus identificate în funcționarea și menținerea în legalitate a Asociației de proprietari (discontinuitatea mandatelor) sunt interpretate drept o neîndeplinire, ori o depășire a atribuțiilor (mandatelor) persoanelor în cauză.

Notă finală:

În final, învederăm faptul că prezentul Raport de analiză a situației economice și juridice a Asociației de Proprietari Rezidenz – Cartierul German reprezintă opinia noastră personală exprimată din punct de vedere economic și juridic, strict în baza informațiilor și documentelor care ne-au fost puse la dispoziție în acest sens de către asociație/ UAT Oraș Chitila, exclusiv în forma în care acestea ne-au fost puse la dispoziție. Astfel, prezentul raport reprezintă opinia noastră exprimată în raport de experiența pe care o deținem în această materie, experiență coroborată cu legislația în vigoare și cu datele (documente și informații) de care am luat la cunoștință direct de la asociație, date pe care le-am asimilat ca atare și pe care le-am prezumat drept veridice și reale. În atare condiții, Asociația de Proprietari Rezidenz – Cartierul German garantează veridicitatea și realitatea datelor, informațiilor și documentelor puse la dispoziția noastră, asumându-și și înțelegând în mod expres, totodată, faptul că prezentul Raport are la bază strict aceste documente și informații, exclusiv în forma în care ne-au fost puse la dispoziție pentru studiu și analiză, în misiunea noastră de audit.

Data: 03.06.2025

EXPERT AVI CONSULTING S.R.L.
Prin Iorga Alina Ștefania,



CONCLUZII

1.În ceea ce privește obiectivul: verificarea respectării Ordinului nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului și actualizarea acestora potrivit dispozițiilor acestui ordin, în termenul pus la dispoziție de către legiuitor, subscrisa am constatat următoarele: în urma analizei dispozițiilor Statutului din 06.09.2019, precum și ale Regulamentului de Ordine Interioară al Asociației (nedat), puse la dispoziția noastră , structura și conținutul celor două documente respectă, dispozițiile Ordinului nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, în speță neexistând aspecte omise de către Asociație în redactarea și întocmirea acestora din acest punct de vedere.

2.În ceea ce privește obiectivul: verificarea respectării dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor actualizată, privind Adunările Generale, ședințele Comitetului Executiv, deciziile Cenzorului/Comisiei de cenzori, ale Președintelui asociației, precum și respectarea întocmai și ducerea la îndeplinire a hotărârilor luate în cadrul acestor Adunărilor Generale, facem următoarele precizări:

În cadrul Asociației nu au fost organizate anual Adunărilor Generale ale membrilor Asociației, singurele Adunări Generale ale Asociației fiind în număr de 3, respectiv cele din 2017, 2019 și 2021, aspect care încalcă dispozițiile art. 47 alin. (1) din Legea 196/2018

Problemele referitoare la cuprinsul și efectele Hotărârilor Adunării Generale de mai sus, singurele puse la dispoziția noastră spre analiză, respectiv la Statutul din 06.09.2019 sunt, în principal, următoarele:

- **Adunările Generale ale membrilor Asociației nu au avut loc în anii 2018, 2020 și ulterior anului 2021, anual,** după cum o prevedea Legea nr. 196/2018; constatăm totuși că activitatea Asociației în perioada cuprinsă între 2019-2021 a fost ratificată prin Hotărârea Adunării Generale din 27.11.2021;
- **Hotărârile în cauză au fost luate de toți proprietarii prezenți în cadrul acestor adunări, indiferent dacă aceștia aveau, în mod legal, calitatea de membri ai Asociației** (*astfel cum explicăm la punctul 2.2. de mai jos*), ocazie cu care poate fi pusă sub semnul întrebării legitimitatea, legalitatea și validitatea acestora;
- **Discontinuitatea funcționării corespunzătoare a Asociației** ce rezultă practic din **discontinuitatea mandatelor Președintelui și ale membrilor CEx, respectiv discontinuitatea mandatului cenzorului,** cauzate de lipsa prelungirii acestor mandate în cadrul Adunărilor Generale anuale ce nu au mai fost organizate, astfel cum sunt acestea cerute de lege în cuprinsul dispozițiilor art. 47 alin. (1) din Legea 196/2018 mai sus citate;
- **Mandatul Președintelui, respectiv mandatele membrilor CEx au fost valabile până la data de 27.11.2023, iar mandatul cenzorului a fost valabil doar până la data de 27.11.2022, acestea nemaifiind prelungite ulterior termenelor menționate;**
- **Neactualizarea Statutului Asociației în ceea ce privește modificările aduse implicit acestuia prin Hotărârea Adunării Generale din 27.11.2021, mai ales în ceea ce privește duratele mandatelor**

Președintelui Asociației, respectiv ale membrilor CEx, **prelungite la 2 ani**, în loc de 1 an, așa cum cuprinde în prezent acest Statut, în ultima sa formă adusă în atenția noastră;

Hotărârile Adunărilor Generale ale Asociației (din 2017, 2019 și 2021) au fost luate de către toți proprietarii din condominiu, indiferent dacă aceștia făceau sau nu parte din Asociație și implicit din Adunarea Generală (dacă aveau sau nu calitatea de membri), în temeiul legii, la momentul organizării acestor Adunări Generale, motiv pentru care poate fi pusă sub semnul întrebării legitimitatea, legalitatea și validitatea tuturor hotărârilor în cauză, luate de-a lungul timpului de către Asociație.

3.În ceea ce privește obiectivul: verificarea existenței registrelor obligatorii conform legii (registru unic de venituri și cheltuieli, registrul unic de procese verbale) și înregistrările efectuate în acestea, facem următoarele precizări:

-Referitor la obligativitatea păstrării și întocmirii unui Registru unic de procese-verbale al asociației de proprietari, instituită prin interpretarea coroborată a dispozițiilor Legii nr. 196/2018 din cuprinsul art. 16 alin. (1), ale art. 49 alin. (5), art. 55 alin. (4), și ale art. 61 lit. acest Registru exista și a fost pus la dispoziția auditorului pentru informare.

-Referitor la obligativitatea întocmirii unui registru unic de venituri și cheltuieli, constatările noastre sunt următoarele: asociația nu a pus la dispoziția auditorului niciun registru unic de venituri și cheltuieli.

4. În ceea ce privește obiectivul: verificarea îndeplinirii formalităților legale către instituțiile publice, inclusiv către UAT Oraș Chitila (informarea UAT Oraș Chitila asupra modificării datelor de contact/persoanelor reprezentanților asociației, asupra întocmirii și depunerii situației soldurilor, elementelor de activ și pasiv, avizarea mandatului administratorului, depunerea situațiilor către ANAF etc.), au fost constatate următoarele:

-nu au fost trimise informări către UAT Oraș Chitila referitor la datele de contact ale persoanelor reprezentanților asociației și nici alte informări

- situațiile elementelor de activ și pasiv au fost depuse către UAT Oraș Chitila pe perioada desfășurării auditului

5.În ceea ce privește obiectivul: Verificarea repartizării cheltuielilor pe număr de persoane, pe consumuri individuale, pe cote-părți indivize, pe beneficiari, pe consumatori tehnici, precum și a cheltuielilor de altă natură (dacă este cazul), conform dispozițiilor art. 82-93 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, facem următoarele precizări:

-evidența cheltuielilor precum și repartizarea acestora se face cu ajutorul unui soft de contabilitate pus la dispoziția asociației de proprietari prin intermediul firmei de administrare, iar repartizarea acestora a fost efectuată respectând prevederile reglementărilor în vigoare

6.În ceea ce privește obiectivul: verificarea modului de stabilire și evidențiere a fondurilor asociației (fondul de rulment, fondul de reparații, fondul de penalități, alte fonduri speciale), facem următoarele precizări:

Având în vedere faptul că din documentele puse la dispoziție, ultima Adunare Generală a membrilor Asociației este cea din 2021, rezulta că **fondurile (de rulment, întreținere, reparații etc.) au fost ultima dată stabilite în cuprinsul acestei Hotărâri a Adunării Generale din 27.11.2021** (punctul 7), în cadrul Asociației nemaifiind organizată nicio altă adunare generală.

7.În ceea ce privește obiectivul: verificarea procedurilor și a modalităților de răspuns la solicitările și contestațiile membrilor asociației/ oricăror persoane interesate/ impactate prin deciziile asociației (înregistrare, respectarea termenului de soluționare, soluționarea efectivă), constatările noastre sunt următoarele:

-nu exista procedura pentru solutionarea contestatiilor membrilor asociatiei si nici modalitate de inregistrare a solicitarilor, sesizarilor .Raspunsurile sunt oferite verbal cat si pe email

8.În ceea ce privește obiectivul: indicarea sancțiunilor ce pot fi aplicate în cazul încălcării dispozițiilor legale imperative în materie, respectiv a dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, capitolul Contravenții și sancțiuni (art. 102 – 103), precizam ca au fost incalcate urmatoarele dispozitii legale:

- neconvocarea adunării generale, conform prevederilor actelor normative;

-nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator;

RECOMANDARI

-actualizarea documentelor de constituire

- Organizarea unei Adunari Generale în care să fie ratificate de către membrii Asociației absolut toate actele/faptele/demersurile efectuate de către conducerea Asociației (membrii CEx, Președinte, Cenzor și Administrator) pe perioadele în care aceasta a acționat fără mandat, respectiv în lipsa prelungirii sale;

-Primirea în Asociație a tuturor proprietarilor actuali din condominiu, respectiv actualizarea componenței acesteia prin semnarea de Acte adiționale/unui Act adițional global la Acordul de asociere, demers prin intermediul căruia proprietarii actuali vor deveni membri ai Asociației;

-Organizarea anuală, prin grija Președintelui Asociației și a membrilor CEx, a minim câte o Adunare Generală a membrilor Asociației, pentru asigurarea unei continuități și legalități permanente în ceea ce privește organizarea și funcționarea conformă cu legea a Asociației de proprietari;

-organizarea lunară a ședințelor CEx, cu consemnarea cuprinsului și a concluziilor aferente acestora în procese – verbale scrise, procese – verbale necesar a fi trecute inclusiv în Registrul unic de procese-verbale al Asociației de proprietari.

-înscrierile Asociației în Cartea Funciară în ceea ce privește imobilele pentru care există restanțe la plata întreținerii, cu respectarea dispozițiilor art. 33 alin. (9) din Legea 196/2018 potrivit căroră *"Președintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația solicitării notării în cartea funciară a debitorilor mai vechi de 3 luni și care depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată. Birourile de cadastru și publicitate imobiliară vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciară a locuințelor sau spațiilor cu altă destinație*

- întocmire a unui Registru unic de procese-verbale al asociației de proprietari, registru în care să fie cuprinse totalitatea hotărârilor Adunării Generale (minim una pe an), totalitatea hotărârilor CEx (minim una pe lună), a hotărârilor Președintelui asociației (dacă este cazul), respectiv totalitatea Rapoartelor cenzorului privind eventualele controale inopinate efectuate asupra contabilității și casieriei Asociației.

-transmiterea și informarea corespunzătoare a UAT Oraș Chitila asupra oricărei modificări intervenite cu privire la structura Asociației, organele sale de conducere, cuprinsul Statutului, datele de contact, persoanele reprezentanților asociației etc., în termen de maxim 30 de zile de la data intervenirii modificării respective, după cum o impune legea

- Intocmirea si aprobarea BVC (bugetul de venituri și chetuieli) anual

- stabilirea/implementarea unei proceduri pentru solutionarea contestatiilor membrilor asociatiei si a modalitatilor de inregistrare a solicitarilor, sesizarilor