

AuditBloc

FORMULAR DE EVALUARE A ADMINISTRĂRII ȘI CONFORMITĂȚII ASOCIAȚIEI

Versiunea 3.0 — 2026 | conform Legii nr. 196/2018

Scop și mod de utilizare: acest formular permite oricărui proprietar să evalueze independent nivelul de administrare, transparență și conformitate al asociației din care face parte — inclusiv activitatea președintelui, cenzorului, administratorului și AG.

Bifați o singură opțiune pentru fiecare întrebare. Calculați scorul conform instrucțiunilor de la final.

Adresa imobilului	
Data completării	

Legenda marcajelor: **L** = Obligație legală prevăzută expres de Legea nr. 196/2018 **B** = Bună practică AuditBloc (recomandată, nu obligație legală directă)

I. COMUNICARE ȘI TRANSPARENȚĂ

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
1.	L	Sunt afișate la avizier, conform legii, lista lunară de întreținere și lista veniturilor și cheltuielilor asociației? <i>art. 66 alin. (1) lit. m) și o) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
2.	L	Administratorul este ușor de contactat, iar documentele solicitate sunt puse la dispoziție la cerere? <i>art. 28 alin. (1) + art. 66 alin. (1) lit. k) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
3.	B	Există un mijloc suplimentar de comunicare colectivă (grup WhatsApp, email, avizier digital), pe lângă modalitățile legale obligatorii?	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
4.	L	Listele de întreținere sunt afișate în termenul legal — maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi — și conțin detaliul cheltuielilor pe categorii? <i>art. 66 alin. (1) lit. m) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

II. REACȚIE LA SESIZĂRI

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
5.	L	Problemele raportate privind proprietatea comună sunt urmărite și se dispune intervenția necesară? <i>art. 66 alin. (1) lit. a) și c) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
6.	L	Președintele răspunde în scris sesizărilor și contestațiilor proprietarilor în termenul legal de 10 zile? <i>art. 57 lit. e) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

III. ÎNTREȚINERE ȘI STARE TEHNICĂ

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
7.	L	Spațiile comune (scări, holuri, beciuri, curți etc.) sunt îngrijite și curate? <i>art. 63 alin. (1) și art. 66 alin. (1) lit. a) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
8.	B	Administrația propune periodic lucrări de întreținere sau modernizare planificate, cu bugete anuale?	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
9.	L	Administratorul este atestat/calificat conform legii și urmărește tehnic lucrările și verificările necesare? <i>art. 64 alin. (1) și (2) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

IV. GESTIUNE FINANCIARĂ

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
10.	L	Cheltuielile sunt afișate clar, detaliat și la timp, cu documente justificative accesibile la cerere? <i>art. 28 alin. (1) și art. 66 alin. (1) lit. m) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
11.	L	Există fond de rulment constituit și aprobat prin hotărâre a Adunării Generale? <i>art. 72 alin. (1) și (3) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
12.	L	Există fond de reparații constituit, cu destinație clară și evidență contabilă separată? <i>art. 71 alin. (2) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
13.	L	Penalitățile de întârziere sunt stabilite conform hotărârii AG, nu depășesc 0,2%/zi și nu depășesc suma principală restantă? <i>art. 77 alin. (1) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
14.	L	Administrația adoptă măsuri legale pentru recuperarea restanțelor (notificări scrise, acțiune în instanță)? <i>art. 78 alin. (1) și (2) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

V. CONFORMITATE LEGALĂ

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
15.	L	Adunările Generale sunt convocate și organizate conform legii — termen de minimum 10 zile, ordine de zi, cvorum, proces-verbal? <i>art. 47 alin. (1) și (4), art. 48 alin. (1) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
16.	L	Există cenzor sau comisie de cenzori activ(ă), care verifică lunar execuția bugetului și prezintă raport anual AG? <i>art. 61 lit. c) și d) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
17.	L	Asociația deține și actualizează registrul unic de procese-verbale și registrul de venituri și cheltuieli? <i>art. 48 alin. (5) și art. 70 alin. (2) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
18.	L	Hotărârile Adunării Generale sunt aduse la cunoștința tuturor proprietarilor prin afișare la avizier în termen de 7 zile? <i>art. 48 alin. (7) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

VI. MANAGEMENTUL FURNIZORILOR

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
19.	B	Furnizorii sunt selectați pe baza unor criterii de preț, durată de execuție și calitate, printr-un proces transparent?	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
20.	L	Contractele cu furnizorii sunt negociate și derulate în baza hotărârilor AG și/sau a deciziilor CEX, după competență, cu urmărirea respectării lor? <i>art. 65 și art. 66 alin. (1) lit. i) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
21.	B	În caz de probleme cu furnizorii, administrația intervine prompt și documentează soluționarea?	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

VII. IMPLICARE ȘI COLABORARE

Nr.	Tip	Întrebare	Da	Parțial	Nu
22.	L	Administrația organizează Adunări Generale cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, cu ordine de zi completă? <i>art. 47 alin. (1) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu
23.	L	Proprietarii sunt implicați prin vot în deciziile care țin de competența Adunării Generale? <i>art. 48 alin. (1) L. 196/2018</i>	<input type="checkbox"/> Da	<input type="checkbox"/> Parțial	<input type="checkbox"/> Nu

CALCULUL PUNCTAJULUI

Tip	Opțiune bifată	Puncte	Nr. răspunsuri	Subtotal
L	<input type="checkbox"/> Da	2 puncte	___	___ × 2 = ___
L	<input type="checkbox"/> Parțial	1 punct	___	___ × 1 = ___
L	<input type="checkbox"/> Nu	0 puncte	___	0
Subtotal conformitate legală (L): ___ / 38 (19 întrebări × max. 2 puncte)				
B	<input type="checkbox"/> Da	2 puncte	___	___ × 2 = ___
B	<input type="checkbox"/> Parțial	1 punct	___	___ × 1 = ___
B	<input type="checkbox"/> Nu	0 puncte	___	0
Subtotal calitate administrativă / bune practici (B): ___ / 8 (4 întrebări × max. 2 puncte)				
TOTAL GENERAL (max. 46 puncte): ___ / 46				

INTERPRETAREA REZULTATULUI (scor general)

Scorul reflectă nivelul general de administrare, transparență și conformitate al asociației. Include atât obligații legale (L) cât și bune practici recomandate de AuditBloc (B).

Punctaj	Interpretare
38 – 46	Nivel ridicat de administrare, transparență și conformitate. Continuați să monitorizați și să solicitați transparență.
24 – 37	Nivel moderat, cu deficiențe punctuale. Identificați întrebările cu răspuns Parțial sau Nu și adresați-le în scris administrației.
10 – 23	Nivel scăzut de administrare și conformitate. Recomandăm o sesizare formală sau solicitarea unui audit de conformitate.
0 – 9	Nivel critic. Situația necesită intervenție imediată — sesizare la Primărie sau audit extern.

OBSERVAȚII SUPLIMENTARE

Pasul următor

Dacă scorul indică probleme reale, AuditBloc vă poate ajuta printr-un audit de conformitate punctual — o analiză profesională, argumentată legal, pe care o puteți folosi în relația cu administrația.

Consultanță gratuită: auditbloc.ro/consultanta-gratuita