





AuditBloc România

Ghid pentru gestionarea fondului de reparații

Un ghid practic realizat de AuditBloc România pentru o administrare responsabilă și transparentă a fondului de reparații.

 **AuditBloc România** -  www.auditbloc.ro
Transparență • Responsabilitate • Profesionalism

1. De ce este important bugetul multianual




Bugetul multianual este **baza oricărui fond de reparații** corect construit.

El oferă o imagine clară asupra costurilor viitoare și previne situațiile în care asociația ajunge să solicite contribuții suplimentare neplanificate.

✦ Scopul bugetului este să transforme deciziile reactive în planificare preventivă, adică să știm din timp ce lucrări vor fi necesare, când și cu ce bani.

2. Cum se construiește bugetul multianual

Realizarea bugetului se bazează pe o **evaluare tehnică generală** a clădirii, împărțită pe priorități. Aceasta se face de regulă:

-  cu sprijinul firmelor de mentenanță sau
 -  prin departamentul tehnic al administratorului (dacă există) sau
 -  în baza documentației tehnice existente (cartea tehnică, procese-verbale de recepție, garanții etc.)
-

3. Durata de viață și planificarea investițiilor

Pentru fiecare categorie de investiție, se estimează durata de viață medie și se planifică constituirea fondului în mod treptat:

◆ Exemplu 1 – Hidroizolație:

Durată medie de viață: 10 ani.

Bugetul trebuie planificat astfel încât, în 10 ani, să se colecteze cel puțin **60% din valoarea reparației** (restul poate fi acoperit din fonduri suplimentare, sponsorizări, dobânzi etc.)

◆ Exemplu 2 – Lift:

Durata de viață: 15–20 ani.

Se colectează lunar o cotă destinată reparațiilor majore, în funcție de costul înlocuirii/modernizării unui ansamblu complet.

◆ Exemplu 3 – Zugrăvirea spațiilor comune:

Interval recomandat: 8–10 ani.

Se pot colecta sume lunare mici, astfel încât reparația să nu fie o povară bruscă.

Exemplu practic – Buget multianual pentru un bloc mediu




Investiție	Durată medie utilizare (ani)	Cost reparație capitală (lei)	Perioada colectare (ani/luni)*	Procent fond recomandat	Total fond (lei)	Contribuție lunară (lei)
Hidroizolație	10	33.000,00	8 / 96	60%	19.800,00	206,25
Lift	20	110.000,00	15 / 180	70%	77.000,00	427,78
Refacere finisaje int.	10	27.000,00	10 / 120	65%	17.550,00	146,25
Refacere finisaj fațadă	15	35.000,00	12 / 144	60%	21.000,00	145,83
Total BUGET MULTIANIAL					135.350,00	926,11

- **Perioada de colectare** reprezintă perioada rămasă până la împlinirea termenului pentru reparația capitală

💡 Prin colectarea treptată, fiecare proprietar contribuie proporțional cu perioada în care folosește clădirea. Astfel se evită situațiile în care o persoană nou mutată suportă integral costul unui lift sau al unei lucrări majore utilizate deja ani de zile de ceilalți locatari.

💰 4. Cum se gestionează fondurile colectate

Sumele destinate lucrărilor viitoare trebuie:

-  depuse în **conturi separate** (distincte de contul curent al asociației),
-  constituite cu **dobândă** acolo unde este posibil,
-  evidențiate transparent, prin fișe contabile distincte pentru fiecare tip de investiție.

💡 Dobânda acumulată rămâne parte a fondului și contribuie la valoarea finală colectată — nu se distribuie lunar proprietarilor.

🔔 5. Fondul pentru urgențe și lucrări reactive

Pe lângă fondul de reparații planificat, este necesar un **fond pentru urgențe și intervenții neprevăzute** (reactive), din care se pot acoperi lucrări imediate:

- reparații de instalații comune,
- defecțiuni ale liftului,
- infiltrații, avarii etc.

🔴 Valoarea acestui fond se stabilește **argumentat**, în colaborare cu personalul tehnic și cu aprobarea Adunării Generale. Fondul pentru urgențe va fi un constant care se va reîntregi ori de câte ori va fi nevoie.

6. Fondul pentru întreținerea preventivă


Lucrările recurente (lunare sau trimestriale), cum ar fi:

- verificări,
- revizii tehnice periodice,
- curățenie generală,
- întreținerea curentă a echipamentelor și instalațiilor,

nu se includ în fondul de reparații, ci se bugetează separat ca **cheltuieli de mentenanță preventivă**.

✓ Acestea pot fi estimate anual și facturate lunar, asigurând predictibilitate financiară fără blocarea sumelor pe termen lung.

7. Legalitate și bune practici

 Conform **Legii 196/2018, art. 71**, fondul de reparații se stabilește prin hotărâre a Adunării Generale și este **obligatoriu** pentru asigurarea întreținerii părților comune.

 Fondul trebuie să aibă:

- temei legal (hotărâre AGA),
- destinație clară (specificată în procesul-verbal),
- administrare transparentă (evidență contabilă distinctă),
- utilizare doar pe baza documentelor justificative aprobate.

✓ Este recomandat ca fiecare investiție să aibă fișa ei bugetară — cu suma totală estimată, perioada de colectare și situația sumelor acumulate.

8. Beneficiile unui buget multianual bine construit

Un buget realist și transparent:

- elimină presiunea colectării bruște de fonduri,
- evită solicitările nejustificate către proprietari,
- menține valoarea clădirii și siguranța investiției,

- construiește încrederea între proprietari și administrație,
 - oferă o bază legală solidă pentru toate deciziile financiare.
-

9. Concluzie AuditBloc

🔗 Fondul de reparații **nu este o cheltuială**, ci o **garanție** a stabilității și valorii condominiului. Prin planificare, evidență clară și colectare treptată, fiecare proprietar contribuie la un viitor sigur pentru clădirea în care locuiește.

💡 **AuditBloc România** promovează modelul de administrare activă și transparentă, bazată pe bugete reale și documente verificate.

📌 Știi că...

Fondul de reparații are **destinație exclusivă pentru lucrări majore și investiții**, aprobate prin **Hotărâre AGA**, iar **cheltuielile de mentenanță preventivă** (curățenie, revizii, întreținere curentă, verificări, etc.)...fac parte din **bugetul lunar de întreținere**.

▶ Amestecarea celor două duce la **lipsă de transparență și blocaje financiare** în asociație.

💬 *Administrația activă începe cu planificare reală și responsabilă.*

🏢 **AuditBloc România** – implementăm cele mai bune practici în condominiul tău.

📍 **AuditBloc România** - 🌐 www.auditbloc.ro
Transparență • Responsabilitate • Profesionalism

© 2025 **AuditBloc România**

ghid realizat pentru transparență și bune practici în administrarea condominiilor