

STUDIU NAȚIONAL DE CONFORMITATE

Studiul Național AuditBloc 2026

Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor
de proprietari

Temei principal: Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administra-
rea condominiilor.

Statut final. Document consolidat din cele zece capitole ale studiului, cu instrumentul de cercetare, nota
metodologică și registrul primărilor în anexe. Evaluarea și scoringul comparativ sunt finale. Cifrele și citatele
transcrise din documente scanate au fost verificate pe sursele oficiale.

Audit Bloc S.R.L. · CIF 53167027 · www.auditbloc.ro · info@auditbloc.ro

Încrederea nu se cere, se verifică.

Cuprins

Cuprins	2
Rezumat executiv.....	6
Întrebarea studiului	6
Concluzia principală	6
Ce am făcut	7
Principalele constatări	7
Recomandarea centrală	8
Statutul și pașii următori	8
Motivarea studiului	9
1.1. Contextul și scopul studiului.....	9
1.2. Rolul legal al compartimentului specializat.....	9
1.3. Prima direcție: controlul financiar-contabil	10
1.4. A doua direcție: accesul proprietarilor la documente	10
1.5. Teza centrală: „arhivă” versus „monitorizare activă”	11
1.6. Consecința structurală: un dezechilibru în defavoarea proprietarului	12
1.7. Poziționarea și principiile studiului	12
1.8. Accentul final: aplicarea legii, nu rescrierea ei	13
Anexă la capitol — registrul accesibil (pentru fișă și comunicare publică).....	13
Cadrul legal	15
2.1. Cadrul normativ aplicabil	15
2.2. Trei niveluri de control asupra asociației	15
2.3. Compartimentul specializat: organizare și atribuția de control	16
2.4. Fluxul de documente și informații către compartiment.....	16
2.5. Compartimentul ca destinatar al sesizărilor proprietarilor	17
2.6. Atribuțiile de conducere și răspunderea	17
2.7. Răspunderea contravențională	18
2.8. Delimitarea controlului public de expertiza privată	18
2.9. Sinteză: lanțul legal care fundamentează studiul	19
Metodologia studiului.....	20

3.1. Abordarea generală: focalizare pe substanță	20
3.2. Instrumentul de cercetare: douăsprezece întrebări	20
3.3. Sursa datelor și instrumentul de colectare	21
3.4. Cele două axe de evaluare	21
3.5. Scoringul comparativ pe cvintile	22
3.6. Markerul de divergență Δ	23
3.7. Standardele editoriale: defensabilitate și echidistanță	23
3.8. Tratamentul primărilor fără răspuns	24
3.9. Statutul final, protocolul de observații și limitele	24
3.10. Rezumat metodologic	25
Teza centrală: „ARHIVĂ” versus „MONITORIZARE ACTIVĂ”	26
4.1. Enunțul tezei	26
4.2. Mecanismul: un control care ar trebui să decurgă din documente deja deținute	26
4.3. Cele două pârgii, ca dimensiuni ale tezei	27
4.4. Operaționalizarea: cum se măsoară regimul de funcționare	27
4.5. Ce arată datele (I): documentele care nu ajung la compartiment	27
4.6. Ce arată datele (II): exercitarea controlului financiar-contabil	28
4.7. Pârghia accesului la documente (Art. 28) — cadru ferm, măsurare deocamdată indirectă	29
4.8. Tipologia rezultată	29
4.9. Concluzia capitolului	30
Rezultate generale	31
5.1. Cum se citesc rezultatele	31
5.2. Clasamentul global	32
5.3. Distribuția pe categorii	33
5.4. Tiparul central: conform, dar mai puțin util	33
5.5. Unde sunt primăriile cele mai utile și cele mai puțin utile	34
5.6. Markerii de divergență	34
5.7. O precizare de nuanță: clasamentul global nu este o etichetă morală	34
5.8. Ce nu spun aceste rezultate	35
5.9. Faza următoare: confruntarea nivelului declarat cu practica	35

Constatări transversale	36
6.1. Cum se citește acest capitol	36
6.2. Constatarea 1: mai degrabă conform decât util.....	36
6.3. Constatarea 2: controlul din oficiu este excepția, nu regula	36
6.4. Constatarea 3: neexercitarea controlului prin redirectionare către expertiza privată	37
6.5. Constatarea 4: documentele care alimentează controlul adesea nu ajung — iar sancțiunea nu este folosită	38
6.6. Constatarea 5: unele compartimente nu își monitorizează nici propria activitate	39
6.7. Constatarea 6: controlul ar trebui să decurgă din documente pe care compartimentul le are deja.....	39
6.8. Constatarea 7: imprecizii privind destinatarul sancțiunii.....	39
6.9. Constatarea 8: protecția identității petentului, de la măsură concretă la condiționare...	40
6.10. Sinteză	41
Cazuri emblematic	42
7.1. Cum se citesc cazurile	42
7.2. Neexercitarea competenței: „nu efectuăm controale”	42
7.3. Redirectionarea către expertiza privată (Art. 81).....	43
7.4. Confuzia dintre controlul intern și cel administrativ extern.....	43
7.5. Restrângerea unui drept legal printr-un act administrativ local	43
7.6. Structura nespecializată	44
7.7. De la recunoașterea lipsei evidenței la absența unei cifre verificabile.....	44
7.8. Destinatarul sancțiunii: persoana responsabilă sau asociația?	45
7.9. Protecția identității petentului: măsură concretă versus condiționare	46
7.10. Un reper: obligația nu depinde de resursele momentane.....	46
Recomandări.....	47
8.1. Principiul recomandărilor	47
8.2. Recomandări pentru primării.....	47
8.3. Recomandări pentru proprietari	49
8.4. Recomandări la nivel normativ și de sistem	50
8.5. Sinteză.....	50
Tăcerea instituțională, statutul final și protocolul de observații.....	51

9.1. De ce un capitol separat	51
9.2. Tipologia tăcerii	51
9.3. Precizări de echidistanță	52
9.4. Statutul nerespondenților la închiderea colectării	53
9.5. Protocolul de observații ale instituțiilor	53
9.6. Ce spune — și ce nu spune — tăcerea	54
Instrumentul de cercetare	55
A. Solicitarea inițială — cele 12 întrebări	55
B. Runda suplimentară — cele 3 întrebări (mecanismul activ/pasiv)	56
Nota metodologică de scoring	57
1. Cele două axe (scală 1–5)	57
2. Regula de acordare — distribuție comparativă (cvintile)	57
3. Scorul compozit și markerul de divergență	57
4. Categoria globală	58
5. Caracterul comparativ, nu absolut	58
Registrul celor 27 de primării contactate	59
A. Primării cu răspuns de fond (23)	59
B. Primării fără răspuns de fond (4)	60

Rezumat executiv

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Statut. Acest rezumat sintetizează un studiu **final**, întemeiat pe răspunsurile oficiale ale primăriilor. Rezultatele reflectă **nivelul declarativ** (ce declară instituțiile), nu o verificare în teren.

Întrebarea studiului

În România funcționează zeci de mii de asociații de proprietari, în care milioane de cetățeni își administrează în comun proprietatea, sub Legea nr. 196/2018. Studiul urmărește o singură întrebare: **în ce măsură primăriile își exercită competențele legale față de asociații și sprijină efectiv proprietarul aflat în fața unei probleme reale?**

Studiul nu pledează pentru desființarea asociațiilor. Dimpotrivă, susține funcționarea lor corectă — și arată că aceasta depinde de o piesă pe care legea o prevede, dar care este folosită inegal.

Concluzia principală

Legea nr. 196/2018 desemnează, pe palierul controlului administrativ extern al asociațiilor, un compartiment specializat care exercită controlul financiar-contabil, din oficiu ori la solicitare (Art. 10), primește periodic situația financiară a asociațiilor (Art. 66 alin. (1) lit. n)) și este calea de atac administrativă a proprietarului vătămat prin neîndeplinirea atribuțiilor conducerii (Art. 29 alin. (3)). Legea prevede și pârgăhia de conformare — sancțiunea contravențională (Art. 102).

Studiul constată că **mecanismul de aplicare există în lege, dar folosirea lui variază substanțial** — de la un control activ, din oficiu, la o simplă arhivare a documentelor. Problema dominantă nu este, în cele mai multe cazuri, o încălcare frontală a legii, ci **exercitarea formală sau pasivă** a competenței: litera respectată, scopul practic mai puțin.

De aici, teza centrală: **fără controlul prevăzut chiar de lege, legea nu funcționează** — nici aceasta, nici una perfectă. Punctul critic nu este textul, ci aplicarea lui, iar punctul critic al aplicării este compartimentul din primărie.

Miza acestei funcționări este disproporționată, iar aceasta este rațiunea de fond a studiului. Când compartimentul rămâne pasiv, cel lovit este proprietarul — tocmai cel pe care legea urmărește să îl protejeze: rămas fără remediul administrativ rapid, el este împins spre instanță, unde procesele durează ani. În acest timp, structura de conducere a asociației (președinte, cenzor, comitet executiv, administrator) își continuă activitatea neîngrădit, chiar și atunci când aceasta nu

are suport legal. **Efectul — nu neapărat intenția — este un dezechilibru care lovește proprietarul și creează aparența că administrația este protejată tocmai prin inacțiunea organului de control.** Tocmai de aceea funcționarea corectă a acestor compartimente nu este un detaliu birocratic, ci condiția ca protecția pe care legea o promite proprietarilor să devină efectivă.

Ce am făcut

Am adresat aceeași solicitare standardizată, structurată în **douăsprezece întrebări** ancorate în lege, celor **27 de primării** contactate (prin Legea nr. 544/2001). Fiecare răspuns a fost evaluat pe două axe — **legalitate** (conformitatea cu obligațiile legale) și **utilitate** (valoarea practică pentru proprietar) — prin comparație între răspunsuri (metoda pe cvintile). Până la data evaluării, **23 de primării** au comunicat un răspuns de fond.

Principalele constatări

- + **Mai degrabă conform decât util.** La toate cele douăsprezece întrebări, media pe legalitate (3,64) depășește media pe utilitate (3,27). Primăriile stau mai bine la procedură (cum se depune o petiție, în cât timp se răspunde) și mai slab la substanța controlului (câte controale, ce se verifică, ce se întâmplă cu neregulile).
- + **Controlul din oficiu este excepția, nu regula.** Componenta care transformă compartimentul într-un mecanism de avertizare timpurie este folosită consistent doar de o parte a primăriilor (de exemplu, Oradea ~70% din controale din oficiu, Bacău ~82,8%), în timp ce altele o reduc la simbolic sau declară că nu efectuează controlul financiar-contabil.
- + **Documentele care ar trebui să alimenteze controlul adesea nu ajung.** În multe unități, o pondere mare de asociații nu depun situația de activ și pasiv (de la ~40–60% până la peste 70–90%), deși nedepunerea este contravenție sancționabilă de primărie. Evidența acestor nedepuneri ar constitui, prin ea însăși, lista de priorități pentru controlul din oficiu — o legătură pe care răspunsurile analizate nu o descriu.
- + **Redirecționarea către expertiza privată.** Un grup de primării declară că nu efectuează controlul, trimițând proprietarul la o expertiză contabilă pe cheltuiala sa (Art. 81) — care este un drept complementar, nu un substitut al controlului public.
- + **Unele compartimente nu își monitorizează nici propria activitate,** neputând comunica o evidență a controalelor efectuate.
- + **Clasamentul (final):** în vârf, Constanța (4,54) — singurul răspuns „Excelent” —, urmată îndeaproape de Suceava (4,46) și Ploiești (4,38); majoritatea răspunsurilor se plasează în zona „Bun-Mediu”; la bază, două răspunsuri „Slab”, dintre care unul parțial. Clasamentul descrie calitatea răspunsurilor pe cele douăsprezece dimensiuni, nu o judecată morală asupra instituției.

Recomandarea centrală

Soluția nu este rescrierea legii, ci **folosirea consecventă a pârghiilor pe care legea le prevede deja**: controlul din oficiu, întemeiat pe documentele deținute; sancțiunea contravențională pentru nedepunere și pentru refuzul accesului la documente; evidența centralizată a activității; date de contact și măsuri de protecție a identității petentului. Niciuna dintre aceste recomandări nu cere ceva ce legea nu prevede sau ce o altă primărie din studiu nu face deja exemplar.

Statutul și pașii următori

Rezultatele au caracter **final** și **declarativ**: măsoară calitatea răspunsurilor oficiale, nu practica verificată în teren. Un scor bun confirmă un răspuns bun, nu, prin el însuși, o practică bună. Într-o **fază ulterioară**, AuditBloc va colecta, prin apel public, documente concrete — petiții și răspunsuri reale de la proprietari — pentru a compara nivelul declarat cu practica documentată. Studiul de față stabilește punctul de referință față de care practica va putea fi măsurată; el nu anticipează rezultatul acestei comparații.

Studiul respectă trei principii în tot cuprinsul său: **constatare, nu opinie; provabil, nu alegație; echidistanță**. Fundamentul fiecărei constatări este textul Legii nr. 196/2018 și răspunsul oficial al primăriei.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Rezultatele sunt finale, la nivel declarativ.

CAPITOLUL 1

Motivarea studiului

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Textele de lege reproduse mai jos sunt citate din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Formulările exacte au fost verificate pe textul consolidat publicat în Monitorul Oficial.

1.1. Contextul și scopul studiului

În România funcționează zeci de mii de asociații de proprietari, în care milioane de cetățeni își administrează, în comun, proprietatea. Cadrul care guvernează această activitate este Legea nr. 196/2018. Prezentul studiu — parte dintr-un demers mai amplu, desfășurat în mai multe faze, privind relația dintre primării și asociațiile de proprietari — urmărește să lămurească **în ce măsură primăriile respectă legea și sprijină proprietarii în problemele reale întâmpinate în cadrul asociațiilor de proprietari.**

Studiul nu pornește de la o presupunere de rea-credință, ci de la o observație de structură: legea își conține propriul mecanism de aplicare, iar funcționarea întregului sistem depinde de măsura în care acel mecanism este pus în practică.

1.2. Rolul legal al compartimentului specializat

Legea nr. 196/2018 nu lasă supravegherea asociațiilor exclusiv în seama mecanismelor interne (adunarea generală, cenzorul) sau a instanței. Ea instituie, în cadrul administrației publice locale, o structură dedicată cu atribuție expresă de **control**.

Art. 10 alin. (1) prevede că autoritățile administrației publice locale organizează, în cadrul aparatului de specialitate al primarului, un compartiment specializat „în sprijinirea, îndrumarea și **controlul** asociațiilor de proprietari”.

În raport cu Legea nr. 196/2018, compartimentul specializat este, pe palierul controlului administrativ extern al asociațiilor de proprietari, organul administrativ expres desemnat. Această calificare nu neagă existența altor forme de control (controlul intern al cenzorului, controlul judiciar al instanței, ori competențele punctuale ale altor autorități), ci precizează că, pe palierul controlului administrativ extern prevăzut de această lege, compartimentul primăriei este unicul organ desemnat.

Mai mult, legea desemnează expres compartimentul drept **cale de atac administrativă a proprietarului**. Potrivit **Art. 29 alin. (3)**, proprietarul vătămat „din cauza neîndeplinirii sau îndepli-

nirii 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 [...]”. Compartimentul nu este, așadar, doar un organ de control, ci și prima poartă administrativă la care proprietarul se poate prezenta atunci când conducerea asociației nu își îndeplinește atribuțiile — alternativa administrativă la calea, lungă și costisitoare, a instanței.

Rolul acestui compartiment se manifestă, în practica reclamată cel mai frecvent de proprietari, pe **două direcții centrale**: controlul activității financiar-contabile și asigurarea accesului proprietarilor la documentele asociației. Legea îi conferă compartimentului atribuții mai largi; studiul se concentrează însă pe aceste două pârguri, fiindcă ele sunt cele de care depinde, în cea mai mare măsură, capacitatea reală a proprietarului de a se apăra.

1.3. Prima direcție: controlul financiar-contabil

Atribuția de control vizează explicit componenta financiar-contabilă — zona în care se produc cele mai multe dintre problemele reclamate. **Art. 10 alin. (4)** stabilește că aceste compartimente „exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, **din oficiu ori la solicitarea** unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.”

Rezultă două elemente esențiale:

1. Controlul financiar-contabil al asociațiilor este o **atribuție legală a primăriei**, nu o favoare administrativă.
2. Legea prevede **două căi** de declanșare — *din oficiu* și *la solicitare* — ceea ce presupune un rol activ, nu doar reactiv.

Mai mult, legea **alimentează compartimentul cu datele necesare** exercitării acestui control, periodic și obligatoriu. **Art. 66 alin. (1) lit. n)** prevede, printre atribuțiile administratorului, obligația de a întocmi „lunar și [de a] depune semestrial la compartimentul specializat... **situația soldurilor elementelor de activ și pasiv**”. Compartimentul primește, așadar, din oficiu, o imagine sintetică a stării financiare a fiecărei asociații. Controlul prevăzut de Art. 10 alin. (4) nu presupune ca primăria să pornească de la zero — el ar trebui să **decurgă din interpretarea unor documente pe care compartimentul le deține deja**.

1.4. A doua direcție: accesul proprietarilor la documente

A doua problemă centrală, la fel de acută, ține de **accesul la informație**. Fără documente, proprietarul nu poate clarifica, dovedi sau contesta nimic — orice acțiune ulterioară, administrativă sau judiciară, devine imposibilă. Accesul la documente este, prin urmare, **precondiția oricărei apărări**.

Legea garantează expres acest drept. **Art. 28 alin. (1)** prevede că proprietarii „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” (cu suportarea costului de multiplicare).

Esențial pentru studiu, legea leagă ea însăși neîndeplinirea acestei obligații de compartimentul primăriei. **Art. 28 alin. (4)** prevede că, atunci când președintele sau administratorul „nu ia toate măsurile necesare în scopul facilitării accesului proprietarilor la documentele contabile sau la orice alt document”, proprietarii notifică mai întâi comitetul executiv și cenzorul, iar în caz de nesoluționare în 10 zile „**se pot adresa compartimentelor prevăzute la art. 10**”. Traseul de escaladare către primărie nu este o construcție a studiului, ci este prevăzut chiar de lege.

Refuzul sau neasigurarea accesului la documente constituie, în esență, o **neîndeplinire a atribuțiilor** persoanelor cu funcție în asociație. Aceasta este calificată expres drept contravenție de **Art. 102 alin. (1) lit. e)**: „nerespectarea statutului... precum și **neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator.**” Fapta se sancționează cu **amendă de la 2.500 la 5.000 lei** [Art. 102 alin. (2) lit. c)], se aplică persoanei vinovate [alin. (3)] și iar **Art. 102 alin. (5) nu include lit. e) printre faptele pentru care legea specială prevede posibilitatea avertismentului la prima abatere**. Competența de constatare și sancționare aparține **primarului sau împuterniciților acestuia** [Art. 102 alin. (4) lit. b)].

O precizare de exactitate, esențială pentru corectitudinea studiului: primăria **nu are puterea de a obliga fizic** structura de conducere să predea documentele — nu dispune de un mecanism de executare silită asupra acestora. Ceea ce legea îi conferă este **pârghia sancțiunii contravenționale**: prin aplicarea amenzii prevăzute pentru fapta de la Art. 102 alin. (1) lit. e) [quantum stabilit la alin. (2) lit. c)], repetat dacă este necesar, primăria poate exercita o **presiune de conformare** menită să determine administrația să respecte legea. Studiul afirmă strict acest lucru — nici mai mult (nu prezintă primăria ca având o putere de predare pe care nu o are), nici mai puțin (nu ignoră pârghia reală a amenzii pe care legea i-o pune la dispoziție).

1.5. Teza centrală: „arhivă” versus „monitorizare activă”

Din cele două direcții se conturează teza centrală. Un compartiment care doar **primește și stochează** (situațiile de activ și pasiv, sesizările privind accesul la documente), fără a le interpreta și fără a-și folosi pârghiile — controlul din oficiu și sancțiunea contravențională — funcționează ca o **arhivă**, un depozit pasiv. Un compartiment care **citește** aceste documente și **acționează** pe baza lor funcționează ca un mecanism de **monitorizare activă**, un control de avertizare timpurie, așa cum îl presupune spiritul legii.

Distincția dintre aceste două regimuri este obiectul de măsurare al studiului. Ea decurge din diferența dintre litera și scopul normei: legea prevede un *control* și o *pârghie de conformare*, nu o simplă *evidență*.

În sinteză: fără controlul prevăzut chiar în lege, legea nu funcționează. Respectarea ei în zecile de mii de asociații este încredințată, în mare parte, acestor compartimente. Acolo unde compartimentul rămâne o arhivă — nu verifică activul și pasivul pe care le deține, nu sancționează refuzul de documente — legea rămâne, în fapt, neaplicată.

1.6. Consecința structurală: un dezechilibru în defavoarea proprietarului

Neexercitarea sau exercitarea formală a acestor pârghii produce un **risc structural** identificabil, independent de intenția vreunei persoane.

Când compartimentul nu exercită efectiv controlul financiar-contabil și nu sancționează refuzul de documente, proprietarul rămâne, pe de o parte, fără informația necesară pentru a înțelege ce se întâmplă și, pe de altă parte, fără remediul administrativ rapid pe care legea îl prevede. El este împins către singura cale rămasă — instanța de judecată — unde termenele se măsoară adesea în ani. În acest interval, structura de conducere (președinte, cenzor, membri ai comitetului executiv, administrator) își poate continua activitatea, chiar și atunci când aceasta nu are suport legal.

Rezultă o **asimetrie**: costul, timpul și sarcina probei revin proprietarului, iar structura de conducere rămâne, de facto, la adăpost de o verificare promptă. Această asimetrie nu este afirmată ca o intenție a vreunei primării de a proteja o anumită administrație; ea este descrisă ca un **efect de sistem** — consecința previzibilă a neexercitării unor pârghii pe care legea le atribuie expres. Constatăm un mecanism, nu imputăm o voință.

1.7. Poziționarea și principiile studiului

Ce susține studiul. Studiul susține **funcționarea corectă a asociațiilor de proprietari**, ca formă legitimă și utilă de administrare în comun. El nu pledează pentru desființarea asociațiilor. Teza sa este opusă: mecanismul de control prevăzut de lege trebuie să *funcționeze*, tocmai pentru ca asociațiile să poată funcționa corect.

Ce nu face studiul. Nu stabilește vinovății, nu formulează acuzații împotriva unor persoane și nu se substituie instanței. Evaluează conformitatea documentară a răspunsurilor oficiale ale primăriilor cu obligațiile prevăzute de lege.

Trei principii sunt urmărite consecvent:

- + **Constatare, nu opinie.** Raportul spune ce arată răspunsurile oficiale, marcând distinct interpretările.
- + **Provabil, nu alegație.** O disfuncție de control se probează documentar; o intenție sau o faptă penală nu se afirmă în lipsa unei dovezi.
- + **Echidistanță.** Obiectul evaluării este *funcționarea compartimentului*, nu persoana care îl încadrează; pozițiile instituțiilor sunt reflectate corect.

Fundamentul juridic al fiecărei constatări este Legea nr. 196/2018, completată, acolo unde e cazul, de Legea nr. 544/2001 (accesul la informații de interes public — instrumentul de colectare a datelor) și de O.G. nr. 27/2002 (soluționarea petițiilor).

1.8. Accentul final: aplicarea legii, nu rescrierea ei

Prezentul studiu nu susține că Legea nr. 196/2018 ar fi lipsită de imperfecțiuni. Ca orice act normativ, ea poate fi îmbunătățită, iar unele dintre limitele ei sunt cunoscute. Aceste imperfecțiuni nu fac însă obiectul studiului și nu îi schimbă concluzia de fond.

Motivul este simplu: **chiar și o lege perfect redactată rămâne literă moartă în absența unui organ care să o aplice**. Oricât de bune ar fi normele, ele nu se aplică singure — au nevoie de un control care să verifice respectarea lor și de o pârghie care să determine conformarea. Prin urmare, punctul critic nu este textul legii, ci **aplicarea și respectarea ei**, iar punctul critic al aplicării este, în arhitectura Legii nr. 196/2018, **compartimentul specializat din primărie**.

Concluzia care orientează întregul studiu este, așadar, că soluția nu constă, în primul rând, în a rescrie legea, ci în a face să funcționeze mecanismul de control pe care legea îl prevede deja. Un compartiment care își exercită efectiv atribuțiile poate face funcțională chiar și o lege imperfectă; un compartiment inert lasă neaplicată chiar și cea mai bună lege.

Anexă la capitol — registrul accesibil (pentru fișă și comunicare publică)

Aceeași idee, în limbaj direct, pentru materialele adresate proprietarilor:

Legea 196/2018 dă primăriei două pârghii importante față de asociații.

Prima — banii. Primăria trebuie să controleze activitatea financiar-contabilă a asociației (art. 10). Mai mult, administratorul e obligat să-i trimită, din șase în șase luni, situația banilor — activ și pasiv (art. 66 lit. n). Deci **primăria are deja hârtiile în mână**; trebuie doar să le citească și, la nevoie, să verifice.

A doua — actele. Ai dreptul să ceri în scris și să primești copii după *orice* document al asociației (art. 28). Dacă președintele sau administratorul nu ți le dă, legea îți spune clar: notifici comitetul și cenzorul, iar dacă în 10 zile nu se rezolvă, **te adresezi compartimentului din primărie** (art. 28 alin. 4). Refuzul de acte e contravenție (art. 102 alin. (1) lit. e) și se amendează cu 2.500–5.000 lei. Atenție la un lucru: primăria **nu-i poate lua cu forța** actele președintelui — dar **îl poate amenda**, iar amenda repetată e presiunea care îl poate determina să respecte legea.

Când primăria folosește aceste pârghii, controlul e real și poate prinde din timp abuzurile. Când doar strânge hârtiile într-un sertar, controlul nu există — iar proprietarul rămas fără sprijin ajunge în instanță, unde procesele durează ani, timp în care conducerea funcționează nestincherit.

Și încă ceva: nici măcar o lege perfectă nu funcționează singură. Poți avea cele mai bune reguli din lume — dacă nimeni nu verifică respectarea lor, rămân doar pe hârtie. De aceea problema nu e, în primul rând, legea, ci **aplicarea** ei, iar cheia aplicării e compartimentul din primărie. O lege chiar imperfectă, dar aplicată, ajută proprietarul mai mult decât o lege perfectă lăsată în sertar.

De aceea studiul nu spune „desființați asociațiile” și nici „rescrieți legea”. Spune ceva mai simplu și mai important: **fără controlul pe care îl cere chiar legea, nicio lege nu funcționează**. Iar noi verificăm, primărie cu primărie, dacă acest control se face cu adevărat.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Textele de lege au fost verificate pe sursa oficială.

CAPITOLUL 2

Cadrul legal

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Toate textele de lege din acest capitol sunt citate din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Formulările exacte, numerotarea alineatelor și a literelor au fost verificate pe textul consolidat publicat în Monitorul Oficial.

2.1. Cadrul normativ aplicabil

Actul normativ central al studiului este **Legea nr. 196/2018**, care reglementează înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și raportul dintre acestea și autoritățile administrației publice locale. Ea este completată, în aspectele procedurale și conexe, de:

- + **Legea nr. 544/2001** — privind liberul acces la informațiile de interes public (temeiul solicitărilor prin care s-au colectat datele);
- + **O.G. nr. 27/2002** — privind soluționarea petițiilor (termene, comunicare cu petentul);
- + **O.G. nr. 2/2001** — privind regimul juridic al contravențiilor (procedura contravențională-cadru);
- + **Regulamentul UE 2016/679 (GDPR)** — protecția datelor cu caracter personal (identitatea petentului);
- + **Legea nr. 155/2010** — a poliției locale, acolo unde competențele de constatare sunt delegate.

Analiza de fond se raportează la Legea nr. 196/2018; celelalte acte intervin doar în măsura în care completează obligațiile prevăzute de aceasta.

2.2. Trei niveluri de control asupra asociației

Legea nr. 196/2018 prevede mai multe forme de control asupra activității asociației, care nu trebuie confundate între ele. Distincția este importantă pentru claritatea studiului:

- + **Controlul intern** este exercitat de **cenzor/comisia de cenzeni**. Potrivit **Art. 59 alin. (1)**, aceștia sunt persoanele mandatate de asociație „să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli”. Este un control din interiorul asociației, exercitat de un organ ales de proprietari.
- + **Controlul administrativ extern** este exercitat de **compartimentul specializat din primărie** (Art. 10). Pe palierul controlului administrativ extern prevăzut de această lege, compartimentul primăriei este organul administrativ expres desemnat — calificare ce nu neagă celelalte forme de control enumerate aici (controlul intern al cenzorului și controlul judiciar al instanței).

- + **Controlul judiciar** este exercitat de **instanțele de judecată**, la sesizarea persoanelor interesate.

Distincția este esențială: controlul intern al cenzorului și controlul administrativ extern al compartimentului sunt două lucruri diferite, cu titulari diferiți. Un compartiment nu poate transfera cenzorului propria atribuție de control administrativ extern, așa cum cenzorul nu se poate substitui compartimentului. Studiul măsoară exclusiv exercitarea **controlului administrativ extern** — competența legală a primăriei.

2.3. Compartimentul specializat: organizare și atribuția de control

Raportul dintre autoritățile administrației publice și asociații este reglementat în Secțiunea a 3-a a Capitolului I. **Art. 9 alin. (1)** stabilește că autoritățile publice care dețin locuințe în condominii au aceleași drepturi și obligații ca orice proprietar.

Nucleul competenței administrative este **Art. 10**:

- + **Alin. (1)**: autoritățile administrației publice locale „organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea **și controlul** asociațiilor de proprietari.”
- + **Alin. (2)**: compartimentul asigură, la cerere, informarea asociațiilor și proprietarilor cu privire la cadrul normativ.
- + **Alin. (4)**: compartimentele „exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, **din oficiu ori la solicitarea** unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.”
- + **Alin. (5)**: tot compartimentul propune primarului atestarea administratorilor de condominii.

Din Art. 10 rezultă că atribuția de control financiar-contabil este expresă, aparține primăriei și are **două căi de declanșare** — din oficiu și la solicitare.

2.4. Fluxul de documente și informații către compartiment

Legea nu doar atribuie controlul, ci și **furnizează compartimentului informația** necesară exercitării lui, prin obligații de transmitere periodică:

- + **Art. 66 alin. (1) lit. n)** — administratorul „întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat... situația soldurilor elementelor de activ și pasiv.” Este obligația care leagă direct evidența financiară a asociației de compartiment.
- + **Art. 57 lit. g)** — președintele „prezintă, spre verificare la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociației.” Compartimentul poate, așadar, solicita orice document prin intermediul președintelui.
- + **Art. 62** — pentru facilitarea comunicării dintre primărie și asociații, președintele este obligat să transmită compartimentului, în termen de 30 de zile de la orice modificare, „datele de

contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori... și administratorul.”

Compartimentul primește, prin urmare, periodic și din oficiu, situația financiară sintetică a fiecărei asociații (Art. 66 alin. (1) lit. n)) și datele de identificare ale conducerii (Art. 62), și poate solicita orice document (Art. 57 lit. g)). Controlul prevăzut de Art. 10 alin. (4) se poate întemeia pe informații aflate deja în posesia sau la dispoziția compartimentului — ceea ce presupune un rol de nod informat, nu de simplă arhivă.

2.5. Compartimentul ca destinatar al sesizărilor proprietarilor

Dincolo de rolul de control, legea desemnează compartimentul drept **cale de atac administrativă** a proprietarului. Pe lângă instanță (care presupune timp și costuri), proprietarul are o cale administrativă prevăzută expres, în trei situații:

- + **Accesul la documente.** Proprietarul „are dreptul să fie informat în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia” (**Art. 28 alin. (1)**). Când președintele sau administratorul nu facilitează accesul, iar sesizarea internă nu se soluționează în 10 zile, proprietarii „se pot adresa compartimentelor prevăzute la art. 10” (**Art. 28 alin. (4)**).
- + **Decizii contrare legii sau prejudiciabile.** Când o hotărâre a adunării generale, o decizie a comitetului executiv sau a președintelui „este contrară prevederilor prezentei legi sau este de natură să prejudicieze interesele proprietarilor”, proprietarul „poate sesiza cenzorul/comisia de cenzori, **compartimentele prevăzute la art. 10** sau, după caz, poate solicita instanțelor judecătorești anularea...” (**Art. 29 alin. (2)**).
- + **Neîndeplinirea atribuțiilor de conducere.** Cel mai direct, **Art. 29 alin. (3)** prevede că orice proprietar „care se consideră 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.”

Art. 29 alin. (3) este esențial pentru studiu: el așază **compartimentul din primărie ca destinatar administrativ direct al proprietarului vătămat prin neîndeplinirea atribuțiilor** structurii de conducere. Premisa studiului — că acest compartiment este bariera administrativă dintre proprietar și abuz — nu este o interpretare, ci este scrisă expres în lege.

2.6. Atribuțiile de conducere și răspunderea

Legea distribuie atribuții precise persoanelor care conduc și administrează asociația, a căror neîndeplinire angajează răspunderea:

- + **Președintele** (Art. 57): reprezintă asociația, semnează documentele, „răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor” [lit. e)], gestionează obligațiile asociației și prezintă documentele la solicitarea organelor abilitate [lit. g)].

- + **Comitetul executiv** (Art. 55): convoacă adunarea generală, duce la îndeplinire hotărârile acesteia, supraveghează activitățile asociației.
- + **Administratorul** (Art. 66): organizează contabilitatea, gestionează fondurile, întocmește listele de întreținere și transmite compartimentului situația de activ și pasiv.
- + **Cenzorul** (Art. 59): verifică execuția bugetului (control intern).

2.7. Răspunderea contravențională

Neîndeplinirea acestor atribuții este sancționată contravențional de **Art. 102**.

- + **Alin. (1)** enumeră faptele care constituie contravenții. Cea mai cuprinzătoare pentru domeniul studiului este **lit. 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.**” În sfera acestei litere intră, de pildă, refuzul de a asigura accesul la documente (Art. 28) și nedepunerea situației de activ și pasiv (Art. 66 alin. (1) lit. n)).
- + **Alin. (2)** stabilește sancțiunile pe categorii de fapte; faptele de la lit. e) se sancționează „cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei” [lit. c)].
- + **Alin. (3)**: sancțiunile „se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate” — de unde rezultă că răspunderea este distribuită, după caz, între persoana fizică ce ocupă funcția și asociația ca persoană juridică.
- + **Alin. (4)** stabilește competența de constatare și sancționare: „de către primari sau de împuterniciții acestora sau de către Poliția Locală” pentru faptele de la lit. a)–e), i)–m) și o)–s); de către Inspectoratul de Stat în Construcții pentru lit. f), g), h); de către ANRSC/ANRE pentru lit. n) [privind furnizorii de utilități]. Faptele de la **lit. e) se constată și se sancționează, așadar, de către primărie.**
- + **Alin. (5)**: posibilitatea avertismentului la prima abatere este prevăzută de legea specială **numai pentru faptele de la lit. a), b), j) și s)** — lit. e) nu figurează printre acestea.

Rezultă că primăria dispune de o **pârghie de conformare** concretă — sancțiunea contravențională — pentru a determina respectarea legii de către structura de conducere a asociației.

2.8. Delimitarea controlului public de expertiza privată

O distincție necesară privește **Art. 81**, potrivit căruia „orice proprietar are dreptul de a contracta, în nume și pe cheltuiala proprie, lucrări de expertiză tehnică... și/sau **expertiză contabilă** a cheltuielilor asociației de proprietari, cu o persoană fizică sau juridică autorizată.”

Această expertiză este un drept al proprietarului, exercitat **pe cheltuiala sa**, și are natura unei verificări private. Ea nu se confundă cu — și nu poate substitui — controlul administrativ *public* prevăzut de Art. 10 alin. (4), care este o atribuție a primăriei, exercitată în interes public și fără cost pentru proprietar. Cele două instrumente coexistă: existența dreptului la expertiză privată nu stinge obligația de control public a compartimentului.

La distincția de natură se adaugă o **asimetrie de mijloace**, decisivă în practică: expertiza privată nu dispune de pârghia contravențională pe care legea o rezervă autorității publice. Constatarea și aplicarea sancțiunilor prevăzute de **Art. 102** revin, după caz, primarului, persoanelor împuternicite de acesta sau Poliției Locale — nu unui expert privat. În consecință, expertiza privată depinde de punerea voluntară la dispoziție a documentelor: atunci când acestea nu sunt comunicate, verificarea privată rămâne, în fapt, fără obiect, fără a avea la îndemână un remediu pentru necomunicare. Compartimentul primăriei, dimpotrivă, poate aborda necomunicarea documentelor pe terenul contravențional și poate dispune măsuri — ceea ce deosebește controlul public de o simplă analiză. Această asimetrie confirmă teza centrală a studiului: nu verificarea în sine, ci pârghia de constrângere care o însoțește face ca ea să producă efecte.

2.9. Sinteză: lanțul legal care fundamentează studiul

Din articolele de mai sus se conturează lanțul pe care se întemeiază întregul studiu:

1. Primăria are obligația de a organiza un compartiment cu atribuție de **control** al asociațiilor (Art. 10 alin. (1)).
2. Acest control vizează activitatea financiar-contabilă și se exercită **din oficiu ori la solicitare** (Art. 10 alin. (4)).
3. Compartimentul **primește periodic** situația de activ și pasiv (Art. 66 alin. (1) lit. n)) și datele conducerii (Art. 62), și poate solicita orice document (Art. 57 lit. g)).
4. Proprietarul are **drept de acces** la documente (Art. 28 alin. (1)) și, mai larg, are în **compartiment o cale de atac administrativă** atunci când este vătămat prin decizii contrare legii (Art. 29 alin. (2)) sau prin neîndeplinirea atribuțiilor de conducere (Art. 29 alin. (3)).
5. Neîndeplinirea atribuțiilor de conducere — inclusiv refuzul de documente și nedepunerea situației de activ și pasiv — este **contravenție** (Art. 102 alin. (1) lit. e)), sancționabilă de **primărie** (alin. (4) lit. b)), cu amendă de 2.500–5.000 lei (alin. (2) lit. c)).
6. Expertiza privată (Art. 81) este un drept complementar al proprietarului, nu un substitut al controlului public.

Acest lanț arată că legea nu se limitează la a enunța obligații, ci prevede și **mecanismul de aplicare** — controlul din oficiu, calea de atac administrativă și sancțiunea contravențională — al cărui titular este compartimentul din primărie. Capitolele următoare examinează măsura în care acest mecanism este pus efectiv în practică.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Textele de lege au fost verificate pe sursa oficială.

CAPITOLUL 3

Metodologia studiului

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Elementele de metodologie descrise mai jos provin din documentele metodologice interne ale studiului (schema de scoring v2, instrumentul de cercetare, filtrele editoriale). Cifrele privind numărul de instituții contactate și de răspunsuri sunt finale, la data evaluării.

3.1. Abordarea generală: focalizare pe substanță

Studiul evaluează **măsura în care primăriile își exercită competențele legale** în domeniul asociațiilor de proprietari și **utilitatea practică** a răspunsurilor lor pentru un proprietar care încearcă să rezolve o problemă reală. Temeiul evaluării este Legea nr. 196/2018, completată de legislația conexă (Legea nr. 544/2001, O.G. nr. 27/2002, O.G. nr. 2/2001, Regulamentul UE 2016/679).

Evaluarea se concentrează **exclusiv pe substanță**. Ea **nu** ia în calcul formalitățile comunicării administrative — erori de adresare, semnături, termene de înregistrare, formatare sau ortografie. Aceste aspecte devin relevante într-un singur caz: la primăriile care nu răspund solicitării, unde forma comunicării rămâne singura informație disponibilă (secțiunea 3.8).

Această focalizare este o alegere de defensabilitate: studiul evaluează *ce face primăria cu atribuțiile pe care legea i le dă*, nu *cât de îngrijit redactează o adresă*.

3.2. Instrumentul de cercetare: douăsprezece întrebări

Fiecărei primării i s-a adresat aceeași solicitare standardizată, structurată în douăsprezece întrebări. Fiecare întrebare este ancorată într-o obligație legală identificabilă:

#	Întrebarea	Temei legal principal
Î1	Compartimentul competent și datele de contact	Art. 10 alin. (1) Legea 196/2018
Î2	Circuitul petițiilor	O.G. 27/2002
Î3	Verificările și controalele efectuate	Art. 10 alin. (4) Legea 196/2018
Î4	Procedura în caz de imposibilitate a verificării	O.G. 27/2002, art. 8–9
Î5	Greșelile frecvente ale proprietarilor	Art. 28 Legea 196/2018
Î6	Numărul de controale în ultimele 24 de luni	Art. 10 alin. (4) Legea 196/2018; Legea 544/2001, art. 6
Î7	Procedura contravențională	Art. 102 Legea 196/2018; O.G. 2/2001
Î8	Cui i se aplică sancțiunea	Art. 102 alin. (3) Legea 196/2018
Î9	Procedura în cazul neregulilor grave	Art. 55, 102 Legea 196/2018
Î10	Comunicarea concluziilor către petent	O.G. 27/2002, art. 8
Î11	Protecția identității petentului	Reg. UE 2016/679 (GDPR); OUG nr. 57/2019 (Codul administrativ)
Î12	Termenul de răspuns	O.G. 27/2002, art. 8; Legea 544/2001, art. 7

Întrebările acoperă cele două pârgii centrale ale compartimentului (controlul financiar-contabil — Î3, Î6; și lanțul contravențional care sancționează neîndeplinirea atribuțiilor — Î7, Î8, Î9), împreună cu elementele de accesibilitate și de protecție a petentului (Î1, Î2, Î4, Î5, Î10, Î11, Î12).

Textul integral al celor douăsprezece întrebări, în forma efectiv comunicată primărilor, precum și cele trei întrebări suplimentare privind mecanismul activ/pasiv, sunt reproduse în *Anexă — Instrumentul de cercetare*. Întrebările constituie scheletul întregului studiu: fiecare fișă și fiecare constatare se raportează la ele.

3.3. Sursa datelor și instrumentul de colectare

Datele provin **exclusiv din răspunsurile oficiale ale primăriilor**, obținute prin solicitări de informații de interes public formulate în temeiul **Legii nr. 544/2001**. Analiza fiecărei primării se întemeiază pe răspunsul său oficial, iar pasajele citate între ghilimele sunt reproduse din acesta.

O rundă suplimentară de trei întrebări a vizat rata de depunere a situației de activ și pasiv (Art. 66 alin. (1) lit. n)), modalitatea de depunere și numărul total de asociații — date folosite pentru analiza comparativă a regimului de funcționare (Capitolul 4).

3.4. Cele două axe de evaluare

Fiecare răspuns este evaluat pe două axe independente, notate de la 1 la 5:

Axa LEGALITATE. Măsoară conformitatea răspunsului cu obligațiile legale ale primăriei. Nu evaluează erori formale, termene de înregistrare sau calitatea redactării, ci exercitarea efectivă a competențelor prevăzute de lege.

Axa UTILITATE. Măsoară valoarea practică a răspunsului pentru un proprietar aflat în fața unei probleme reale: conține informații concrete și verificabile? Permite cetățeanului să înțeleagă unde și cum se adresează? Oferă cifre, exemple, proceduri descrise? Face vizibile rezultatele activității instituției?

Cele două axe sunt independente tocmai pentru că pot **diverge**: un răspuns poate fi corect din punct de vedere legal, dar inutil în practică (sau invers). Această divergență este un rezultat, nu o eroare (secțiunea 3.6).

3.5. Scoringul comparativ pe cvintile

Studiul **nu folosește criterii absolute fixe**, ci o metodă comparativă, aplicată după închiderea colectării:

1. Pentru fiecare dintre cele douăsprezece întrebări, se așază în ordine toate răspunsurile primite.
2. Pe axa LEGALITATE, răspunsurile se distribuie în cinci grupe (cvintile) în funcție de conformitatea cu legea — cele mai conforme primesc 5, cele mai problematice primesc 1.
3. Pe axa UTILITATE, distribuția se face similar — cele mai utile primesc 5, cele mai puțin utile primesc 1.
4. Pentru fiecare răspuns la fiecare întrebare rezultă un **scor compozit** = **(LEGALITATE + UTILITATE) / 2**.
5. Media scorurilor compozite pe cele douăsprezece întrebări determină **categoria globală** a primăriei.

Media compozită	Categoria globală
4,5 – 5,0	Excelent
3,5 – 4,4	Bun
2,5 – 3,4	Mediu
1,5 – 2,4	Slab
1,0 – 1,4	Problematic

Regula de încadrare. Categoria se determină comparând valoarea compozită direct cu pragurile, fără o rotunjire intermediară la o zecimală. Astfel, o medie de 3,46 rămâne „Mediu” (fiindcă nu atinge 3,50), iar una de 4,46 rămâne „Bun” (fiindcă nu atinge 4,50) — chiar dacă, rotunjite la o zecimală, ar apărea ca 3,5, respectiv 4,5. Rotunjirea este folosită exclusiv pentru afișare.

Răspunsuri parțiale. Când un răspuns nu adresează deloc o întrebare, dimensiunea respectivă nu se exclude din medie, ci se punctează pe absența substanței operaționale: un răspuns care nu descrie nicio procedură, cifră sau cale de urmat are, pentru proprietar, o utilitate minimă. Media globală reflectă astfel utilitatea reală (minimă) pe dimensiunile netratate, iar media pe punctele efectiv adresate se raportează separat în fișa primăriei, pentru transparență.

Metoda comparativă a fost aleasă pentru **apărabilitatea** ei: o afirmație de forma „răspunsul s-a clasat în cincimea inferioară pe întrebarea Î6, față de celelalte răspunsuri” este o constatare factuală, mai greu de contestat decât o notă acordată după o grilă proprie. Pragurile categoriilor sunt indicative și pot fi rafinate în funcție de distribuția efectiv observată; distribuția pe cvintile nu se forțează la grupe egale acolo unde realitatea răspunsurilor se grupează firesc pe calitate.

3.6. Markerul de divergență Δ

Când diferența dintre scorul de legalitate și cel de utilitate la aceeași întrebare este de cel puțin două puncte ($|\text{Legalitate} - \text{Utilitate}| \geq 2$), răspunsul primește un **marker de divergență Δ** .

Aceste cazuri sunt semnificative: ele semnalează un răspuns formal-legal corect, dar inutil practic (de exemplu, o primărie care declară onest că nu deține o evidență a controalelor — corectă legal, dar fără nicio informație folositoare cetățeanului), ori situația inversă. Markerul nu este o penalizare, ci un indicator analitic — el arată unde funcționarea instituției se abate de la scopul practic al normei.

3.7. Standardele editoriale: defensabilitate și echidistanță

Fiind un studiu public care evaluează instituții, redactarea respectă un set de reguli editoriale menite să mențină fiecare afirmație **verificabilă și echidistantă**. Principiul de bază este: *substanța nu se atinge, retorica se calibrează*. Substanța — citatul verbatim al primăriei, textul legii, efectul practic — rămâne întotdeauna; se calibrează doar limbajul care ar transforma o observație în verdict.

Concret, studiul aplică șase filtre editoriale (F1–F6):

- + **Ancora verbatim** — fiecare caracterizare fermă stă lângă citatul oficial care o susține direct.
- + **Voce reactivă** — subiectul frazei este *răspunsul* („răspunsul declară / prezintă / întemeiază”), nu primăria ca actor care „încalcă” sau „îgnoră”.
- + **Efect, nu intenție** — se descrie ce *face* răspunsul, nu ce ar *urmări* primăria; atribuirea de intenție este exclusă.
- + **Fără registru de instanță** — se evită verdictele rezervate instanțelor („nelegal”, „nul”, „contrar legii”), înlocuite cu echivalente analitice („nu acoperă”, „depășește textul”, „în tensiune cu”).
- + **Comparația face critica** — cel mai puternic argument critic nu este o pronunțare a AuditBloc, ci contrastul factual cu o primărie care procedează corect; cititorul trage singur concluzia.

- + **Disclaimer de delimitare** — la o critică fermă se adaugă o frază scurtă care precizează ce *nu* se afirmă (de pildă, că observația privește textul răspunsului, nu conduita generală sau intenția instituției).

Aceste filtre operaționalizează cele trei principii ale studiului: **constatare, nu opinie; provabil, nu alegație; echidistanță**. O critică filtrată corect spune același lucru ca una nefiltrată — dar pe care instituția evaluată o poate accepta drept fapt observat, întemeiat pe propriul răspuns și pe textul legii.

3.8. Tratamentul primărilor fără răspuns

Primăriile care nu au răspuns solicitării nu primesc scoruri pe cele două axe, întrucât lipsește materialul de evaluat. Pentru ele, raportul include o secțiune dedicată, care consemnează neutru forma tăcerii (completă, înregistrare fără răspuns, retransmitere procedurală), durata acestuia și eventualele răspunsuri parțiale sau procedurale primite. În această secțiune — și numai aici — formalitățile comunicării devin relevante, fiind singura informație disponibilă.

3.9. Statutul final, protocolul de observații și limitele

Statut final. Scorurile și clasificările au caracter final. Metoda comparativă presupune, prin natura ei, recalcularea la setul complet de răspunsuri.

Protocolul de observații ale instituțiilor. Studiul nu solicită un punct de vedere prealabil, individual, pe fiecare fișă. Observațiile instituțiilor pot fi transmise la info@auditbloc.ro și vor fi analizate pentru eventuale clarificări, rectificări materiale sau actualizări ulterioare ale raportului. (Acolo unde o instituție a comunicat deja un punct de vedere, acesta este integrat în fișa proprie, alături de analiză.)

Limitele declarate. Studiul se întemeiază pe răspunsurile oficiale ale primăriilor și nu verifică independent realitatea faptică din spatele acestora; el evaluează *ce declară și ce descrie* primăria — un **nivel declarativ**, nu o performanță verificată în teren. Un scor bun confirmă un răspuns bun, nu, prin el însuși, o practică bună. Această verificare a practicii constituie obiectul unei faze ulterioare a demersului AuditBloc, în care se vor colecta, prin apel public, petiții și răspunsuri concrete de la proprietari, pentru a compara nivelul declarat cu practica documentată. Unele dimensiuni (de exemplu, numărul de sancțiuni aplicate pentru refuzul accesului la documente) nu sunt măsurate direct de instrumentul actual și sunt semnalate ca atare, ca o completare firească a unei faze ulterioare. De asemenea, numărul de controale raportat de fiecare primărie reflectă modul propriu de definire și de evidență a „controlului”: unele includ verificări de organizare majoritar financiar-contabile, altele exclud categorii distincte de constatări din oficiu, iar altele comunică doar anul curent sau cifre a căror natură nu este defalcată. În consecință, cifrele de volum nu sunt strict comparabile între primării și se folosesc ca indicatori orientativi, nu ca o măsură uniformă. Cifrele transcrise din documente scanate au fost verificate pe sursele oficiale.

3.10. Rezumat metodologic

Studiul măsoară, pe baza răspunsurilor oficiale la douăsprezece întrebări ancorate în lege, cât de bine își exercită primăriile competențele legale față de asociațiile de proprietari (axa legalitate) și cât de util este acest lucru pentru proprietar (axa utilitate). Notarea este comparativă, pe cvintile, aplicată la setul complet de răspunsuri; divergențele dintre cele două axe sunt marcate distinct. Redactarea respectă un set de filtre editoriale care mențin fiecare afirmație verificabilă, întemeiată pe citat și pe textul legii, și echidistantă. Primăriile fără răspuns sunt tratate separat, iar statutul rezultatelor rămâne final.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Elementele de metodologie și cifrele au fost verificate pe sursele interne și oficiale.

CAPITOLUL 4

Teza centrală: „ARHIVĂ” versus „MONITORIZARE ACTIVĂ”

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Textele de lege sunt citate din Legea nr. 196/2018; formulările exacte au fost verificate pe textul consolidat din Monitorul Oficial. Cifrele privind depunerea documentelor și activitatea de control provin din răspunsurile oficiale ale primăriilor (runda suplimentară și secțiunea Î6 a fișelor) și au fost verificate pe sursele primare. Ratele marcate „~” sunt estimate; ierarhizările au caracter final.

4.1. Enunțul tezei

Capitolul 1 a stabilit temeiul legal: compartimentul specializat din primărie este, pe palierul controlului administrativ extern al asociațiilor de proprietari, organul administrativ expres desemnat, cu două pârgii centrale — controlul financiar-contabil (Art. 10 alin. (4)) și asigurarea accesului la documente prin sancțiunea contravențională (Art. 28 coroborat cu Art. 102 alin. (1) lit. e)).

Teza centrală privește **modul** în care este exercitat acest rol și distinge două regimuri de funcționare a aceleiași structuri legale:

- + **Arhivă** — compartimentul primește (sau ar trebui să primească) documente și sesizări, dar nu le interpretează și nu își activează pârghiile. Rolul de control există pe hârtie, dar nu produce efecte.
- + **Monitorizare activă** — compartimentul citește documentele pe care le deține, urmărește depunerea lor, declanșează controale din oficiu și aplică sancțiuni acolo unde constată abateri.

Distincția decurge din diferența dintre litera și scopul normei: legea prevede un *control* și o *pârghie de conformare*, nu o simplă *evidență*.

4.2. Mecanismul: un control care ar trebui să decurgă din documente deja deținute

Elementul care transformă distincția arhivă/monitorizare într-o teză verificabilă este că **legea alimentează ea însăși compartimentul cu materia primă a controlului**.

Potrivit **Art. 66 alin. (1) lit. n)**, administratorul „întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat... situația soldurilor elementelor de activ și pasiv”. La aceasta se adaugă obligația președintelui, prevăzută de **Art. 57 lit. g)**, de a „prezenta, spre verificare la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociației”. Compartimentul dispune, așadar, periodic și

din oficiu, de o imagine sintetică a stării financiare a fiecărei asociații și poate solicita orice document.

Controlul prevăzut de Art. 10 alin. (4) nu presupune, prin urmare, ca primăria să pornească de la zero, ci ar trebui să **decurgă din interpretarea unor documente pe care compartimentul le are deja în posesie**. Un compartiment-arhivă are datele, dar nu le folosește; un compartiment-monitorizare le folosește. Aceasta este linia care separă cele două regimuri.

4.3. Cele două pârgii, ca dimensiuni ale tezei

Pârghia financiar-contabilă. Legea prevede două căi de declanșare a controlului — *din oficiu și la solicitare* (Art. 10 alin. (4)). Regimul de arhivă exercită, în cel mai bun caz, controale doar reactiv; regimul de monitorizare activă folosește și inițiativa proprie.

Pârghia accesului la documente. Refuzul structurii de conducere de a pune la dispoziție documentele (drept garantat de Art. 28 alin. (1)) constituie neîndeplinirea atribuțiilor și este contravenție sancționabilă de primărie (Art. 102 alin. (1) lit. e)). Regimul de arhivă înregistrează sesizarea; regimul de monitorizare aplică sancțiunea, ca pârgie de conformare.

Ambele pârgii au un punct de plecare comun: **fluxul de documente** dintre asociație, administrator și compartiment. De aici pornește analiza empirică.

4.4. Operaționalizarea: cum se măsoară regimul de funcționare

Studiul folosește indicatori observabili în răspunsurile oficiale ale primăriilor:

1. **Rata de depunere a situației activ/pasiv** — ajunge la compartiment materia primă a controlului? (indicatorul cel mai direct al intrării în mecanism);
2. **Existența și natura evidenței de control** — deține primăria o evidență a controalelor? Comunică o cifră?
3. **Ponderea controalelor din oficiu** — caracterul proactiv vs. reactiv;
4. **Intensitatea controlului** — controale raportate la numărul de asociații;
5. **Exercitarea efectivă vs. neexercitarea/redirecționarea** competenței.

4.5. Ce arată datele (I): documentele care nu ajung la compartiment

Cel mai direct test al tezei este dacă însuși fluxul de documente care ar trebui să alimenteze controlul funcționează. Runda suplimentară a studiului a cerut fiecărei primării câte asociații depun semestrial situația de activ și pasiv — obligația prevăzută de Art. 66 alin. (1) lit. n).

Rezultatele finale arată o dispersie foarte mare:

- + **La un capăt**, depunere cvasi-completă pe asociații: Fălticeni 100% (la scară mică, 20 de asociații), Râmnicu Sărat 100% (24 de asociații), Constanța 94,2%, Suceava 93,7%, Mangalia 82,3% — cifre raportate pe asociații. (La Oradea, Cluj-Napoca, Sector 2 și Timișoara, primăriile au raportat numărul de *situații* depuse — documente semestriale —, nu de asociații unice, astfel că rata pe asociații nu poate fi derivată din aceste cifre.)
- + **La celălalt capăt**, o pondere ridicată de nedepunere: Bragadiru (doar 23,1% depun), Sector 4 (41,9%), Craiova (43,8%), Bacău (58,8%), iar la valori estimate, Râmnicu Vâlcea (~26,4%) și — cea mai scăzută rată — Slobozia (~8,6%), adică peste nouă din zece asociații nu depun documentul pe care legea îl impune.

Semnificația juridică a nedepunerii. Depunerea nu este opțională: Art. 66 alin. (1) lit. n) o instituie ca obligație a administratorului. Neîndeplinirea ei poate atrage incidența Art. 102 alin. (1) lit. e) — „neîndeplinirea... atribuțiilor de către... administrator” —, sancționabilă, în măsura în care organul competent constată fapta și vinovăția persoanei responsabile, cu amendă de la 2.500 la 5.000 lei [alin. (2) lit. c)], aplicată de primar sau de împuterniciții acestuia [alin. (4) lit. b)]; iar Art. 102 alin. (5) nu include această faptă printre cele pentru care legea specială prevede posibilitatea avertismentului la prima abatere. Nedepunerea nu este, prin urmare, o simplă ne-regulă administrativă, ci o contravenție pe care primăria are competența — și mijloacele — să o corecteze.

Semnificația pentru teză. Compartimentul este destinatarul legal al acestor documente. O rată ridicată de nedepunere, care persistă, înseamnă că materia primă a controlului nu ajunge la compartiment, iar pârghia de conformare (sanctiunea) nu produce efectul de a determina depunerea. Aceasta este semnătura cea mai clară a regimului de arhivă: mecanismul de control nu funcționează nici măcar la intrare.

Formulăm această concluzie cu precizie, pentru a rămâne în limitele a ceea ce este probabil. Studiul **constată** două lucruri verificabile — rata de nedepunere (din răspunsul propriu al primăriei) și existența pârghie legale de sancționare. Din corelarea lor rezultă o **inferență de sistem**: acolo unde nedepunerea este masivă și persistentă, pârghia de conformare nu este folosită eficient. Studiul **nu impută**, pentru o anumită primărie, refuzul de a sancționa un anumit administrator — o asemenea afirmație ar necesita probe documentare individuale. Constatăm un mecanism care nu produce efecte, nu o vinovăție punctuală.

Un caz distinct și mai grav este acela al primăriilor care **nu pot comunica nici măcar o rată** — cele care declară că nu dețin o evidență centralizată. Acolo, fluxul de documente nu este nici măcar urmărit: compartimentul nu știe cine depune și cine nu, ceea ce face imposibilă orice folosire a pârghie de conformare.

4.6. Ce arată datele (II): exercitarea controlului financiar-contabil

Dacă rata de depunere măsoară *intrarea* documentelor, ponderea controalelor din oficiu măsoară *ce face compartimentul cu ele*. (Cifre din secțiunea Î6 a fișelor, finale.)

Capătul „monitorizare activă”. Oradea raportează 803 controale în 24 de luni, dintre care aproximativ 70% din oficiu; Bacău, 64 de controale, cu circa 82,8% din oficiu, defalcate pe ani. Aceste răspunsuri descriu un compartiment care își folosește inițiativa proprie.

Zona reactivă. Ploiești raportează 317 verificări, dintre care doar 10 din oficiu (circa 3,2%), restul la solicitare; Brașov, 105 controale, cu 6 din oficiu (circa 5,7%). Volumul există, dar componenta din oficiu — cea care presupune folosirea activă a documentelor deținute — este redusă.

Capătul „arhivă”. Mangalia și Râmnicu Sărat declară lipsa unei evidențe centralizate a controalelor, iar Timișoara declară că evidența nu este centralizată pe criteriile solicitate și nu comunică niciun total alternativ — recunoașteri oneste, dar semn că activitatea nu este urmărită într-o formă verificabilă. Sector 1, Sector 4, Sector 5 și Iași declară, cu motivări diferite (divizarea atribuțiilor, lipsa personalului de specialitate, trimiterea la expertiza privată de la Art. 81, ori considerarea controlului drept atribut exclusiv al cenzorului), că nu efectuează controlul financiar-contabil. Sectorul 2 declară transparent că nu a efectuat astfel de controale, dar anunță măsuri de remediere — o poziție care se deosebește de simpla neexercitare.

Observație-cheie: rata de depunere și exercitarea controlului sunt **etape distincte**, iar arhiva se poate produce la oricare dintre ele. Mangalia, de pildă, are o rată bună de depunere (82,3%), dar declară că nu deține o evidență a controalelor — primește documentele, dar nu le monitorizează. Sector 4 combină o rată slabă de depunere (41,9%) cu neexercitarea controlului. Nu volumul brut, ci **folosirea activă a pârghiilor** este linia care separă cele două regimuri.

4.7. Pârghia accesului la documente (Art. 28) — cadru ferm, măsurare deocamdată indirectă

Pe pârghia accesului proprietarului la documentele asociației, cadrul legal este ferm (Capitolul 1): refuzul este contravenție sancționabilă de primărie, iar Art. 28 alin. (4) rutează expres sesizarea către compartiment. Din rigoare, semnalăm însă o limită a fazei actuale: **instrumentul celor 12 întrebări nu măsoară direct** câte sancțiuni au aplicat primăriile pentru refuzul accesului la documente. Această dimensiune este atinsă indirect prin întrebările privind procedura contravențională și destinatarul sancțiunii (Î7–Î8), dar nu este cuantificată separat. O măsurare directă constituie o completare firească a instrumentului într-o fază ulterioară. Nu extindem o concluzie dincolo de ceea ce datele actuale susțin.

4.8. Tipologia rezultată

Din indicatori rezultă o tipologie finală, folosită în tabelul central:

- + **Prelucrare (monitorizare activă)** — compartimentul folosește datele și inițiativa proprie; ponderea din oficiu este semnificativă.
- + **Arhivă funcțională** — primește și acționează la cerere, dar componenta din oficiu este redusă.

- + **Arhivă inertă** — activitate de control minimă sau nedefalcată; documentele deținute nu sunt folosite.
- + **Neexercitare** — compartimentul declară că nu efectuează controlul financiar-contabil.

Tipologia nu etichetează primăriile ca „bune” sau „rele”; descrie **regimul de funcționare pe dimensiunea măsurată**. O primărie poate fi în regim de arhivă pe pârghia financiară și, în același timp, să ofere o protecție bună a identității petentului sau un acces clar la documente. Teza privește funcționarea mecanismului de control, nu o judecată globală asupra instituției.

4.9. Concluzia capitolului

Teza centrală se poate rezuma astfel: legea își conține propriul mecanism de aplicare — un control care ar trebui să decurgă din documente pe care compartimentul le deține deja — dar acest mecanism produce efecte numai atunci când este exercitat activ.

Datele finale arată că mecanismul se poate bloca la două niveluri. **La intrare**, atunci când o pondere mare de asociații nu depun situația de activ și pasiv, iar pârghia de sancționare a acestei nedepuneri (Art. 102 alin. (1) lit. e)) nu este folosită — materia primă a controlului nici nu ajunge la compartiment. **La prelucrare**, atunci când documentele sunt primite, dar nu sunt interpretate și nu declanșează controale din oficiu. În ambele cazuri, variabila decisivă nu este volumul brut de activitate, ci **folosirea activă a pârghiilor pe care legea le prevede**.

Aceasta confirmă, pe bază empirică, concluzia din Capitolul 1: nu textul legii este punctul critic, ci aplicarea lui, iar punctul critic al aplicării este compartimentul specializat. Un compartiment în regim de monitorizare activă face funcțională chiar și o lege imperfectă; un compartiment-arhivă lasă neaplicată chiar și cea mai bună lege.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Textele de lege și cifrele au fost verificate pe sursele oficiale.

CAPITOLUL 5

Rezultate generale

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Scorurile din acest capitol provin din matricea de scoring a studiului (23 de primării × 12 întrebări × 2 axe). Ele sunt **finale** și **comparative** — reflectă poziția fiecărei primării față de celelalte răspunsuri primite până la data evaluării, nu o notă absolută. Cele patru primării care nu au răspuns nu sunt cuprinse în clasament (tratamentul lor — capitolul dedicat tăcerii instituționale).

5.1. Cum se citesc rezultatele

Fiecare răspuns a fost evaluat pe două axe — **legalitate** (conformitatea cu obligațiile legale) și **utilitate** (valoarea practică pentru proprietar) — pe o scală de la 1 la 5, prin comparație între toate răspunsurile la aceeași întrebare (metoda pe cvintile, Capitolul 3). Media celor douăsprezece scoruri compozite determină categoria globală a fiecărei primării.

Rezultatele trebuie citite ca o **fotografie comparativă**: o primărie „în cincimea inferioară la o întrebare” înseamnă că răspunsul ei a fost, la acea întrebare, printre cele mai slabe *din setul analizat*, nu că ar fi primit o notă absolută după o grilă proprie.

Precizare esențială — nivel declarativ, nu verificat în teren. Toate scorurile din acest capitol măsoară calitatea *răspunsului oficial* al primăriei — ceea ce declară și descrie instituția despre propria activitate. Ele **nu** reflectă o verificare independentă, în teren, a acestei activități. O primărie poate obține un scor bun pentru că a formulat un răspuns complet și conform, fără ca acest lucru să confirme, prin el însuși, că practica reală corespunde declarației. Clasamentul ordonează, așadar, **calitatea răspunsurilor**, nu performanța faptică a compartimentelor. Această distincție trebuie păstrată în minte la citirea tuturor rezultatelor de mai jos.

5.2. Clasamentul global

#	Primărie	Compozit	Div.
EXCELENT			
1	Constanța	4,54	
BUN			
2	Suceava	4,46	
3	Ploiești	4,38	
4	Cluj-Napoca	4,08	
5	Brașov	4,04	
6	Oradea	4,04	
7	Sector 3 (București)	4,00	
8	Mangalia	3,67	▲ 1
9	Craiova	3,67	▲ 1
10	Galați	3,67	
11	Sector 2 (București)	3,54	
12	Râmnicu Vâlcea	3,50	▲ 1
MEDIU			
13	Bacău	3,42	
14	Iași	3,38	
15	Slobozia	3,33	▲ 2
16	Timișoara	3,17	▲ 1
17	Bragadiru	3,17	
18	Râmnicu Sărat	2,96	▲ 1
19	Sector 1 (București)	2,83	
20	Sector 4 (București)	2,79	▲ 1
21	Fălticeni	2,63	
SLAB			
22	Sector 5 (București)	2,33	▲ 1
23	Voluntari	1,92	

Departajare la scor compozit egal: după media pe axa Legalitate (descrescător); la egalitate și pe această axă, în ordine alfabetică. Pozițiile astfel departajate reflectă răspunsuri de valoare echivalentă, nu o ierarhie de fond între ele.

5.3. Distribuția pe categorii

Categorie	Nr. primării
Excelent (4,5–5,0)	1
Bun (3,5–4,4)	11
Mediu (2,5–3,4)	9
Slab (1,5–2,4)	2
Problematic (1,0–1,4)	0

Distribuția arată un câmp în care majoritatea răspunsurilor se plasează în zona „Bun–Mediu” (20 din 23), cu un vârf „Excelent” și două răspunsuri slabe la bază. Absența categoriei „Problematic” reflectă faptul că, în general, primăriile au comunicat un răspuns de substanță; scorurile foarte joase aparțin unui răspuns parțial (Voluntari, 1,92 — a adresat 5 din 12 întrebări) și unui răspuns care redirecționează controlul către expertiza privată (Sector 5, 2,33).

Vârful clasamentului — Constanța (4,54) — și urmăritoarea sa imediată, Suceava (4,46), au în comun răspunsuri complete, cu obiect de control descris concret, cifre defalcate și proceduri clare — profilul cel mai apropiat de „monitorizare activă” din Capitolul 4.

5.4. Tiparul central: conform, dar mai puțin util

Cel mai consistent rezultat al studiului nu este o poziție în clasament, ci un **decalaj sistematic între cele două axe**: la fiecare dintre cele douăsprezece întrebări, media pe axa de legalitate este mai mare decât media pe axa de utilitate.

	Media (23 primării)
Axa LEGALITATE	3,64
Axa UTILITATE	3,27
Decalaj	+0,37

Cu alte cuvinte, primăriile sunt, în medie, **mai degrabă conforme decât utile**: răspund corect din punct de vedere legal, dar nu întotdeauna în forma care ajută concret proprietarul. Un răspuns poate cita corect articolul aplicabil și, în același timp, să nu ofere cifra, exemplul sau procedura de care cetățeanul are nevoie ca să acționeze.

Acest decalaj este important pentru teza studiului: el arată că problema dominantă nu este, în cele mai multe cazuri, o încălcare frontală a legii, ci o **exercitare formală** a competenței — litera respectată, scopul practic mai puțin.

5.5. Unde sunt primăriile cele mai utile și cele mai puțin utile

Decalajul dintre axe nu este uniform. Pe unele întrebări, utilitatea urmează îndeaproape legalitatea; pe altele, rămâne mult în urmă.

- + **Cea mai mică utilitate medie** apare la **Î6** (numărul de controale — 2,91), **Î7** (procedura contravențională — 3,04) și **Î9** (neregulile grave — 3,04). La **Î6**, decalajul reflectă exact fenomenul din Capitolul 4: multe primării sunt conforme legal (nu inventează cifre), dar nu oferă informația care ar face vizibilă intensitatea reală a controlului.
- + **Cele mai mari scoruri de legalitate** apar la **Î12** (termenul de răspuns — 4,17) și **Î2** (circuitul petițiilor — 3,87) — întrebări procedurale, unde conformitatea este mai ușor de atins.

Se conturează astfel un contrast: primăriile stau bine la elementele **procedurale** (cum se depune o petiție, în cât timp se răspunde) și mai slab la elementele de **substanță a controlului** (câte controale, ce se verifică, ce se întâmplă cu neregulile).

5.6. Markerii de divergență

Studiul a identificat **9 cazuri** în care diferența dintre legalitate și utilitate la aceeași întrebare este de cel puțin două puncte (marker Δ). Aceste cazuri concentrează tiparul „conform legal, dar inutil practic”.

Doi indicatori ies în evidență:

- + **Întrebarea Î1** (compartimentul competent și datele de contact) generează **5 din cei 9 markeri** — situația în care primăria confirmă corect existența compartimentului (conform Art. 10 alin. (1)), dar nu furnizează date de contact dedicate, lăsând proprietarul fără un punct concret de adresare.
- + **Întrebarea Î6** (numărul de controale) generează **2 markeri** — răspunsuri oneste, dar fără nicio cifră folositoare.

Restul markerilor apar la **Î3** și **Î10**. Un caz aparte este markerul de la **Î3 (Sectorul 4)**: un răspuns care descrie un mandat de verificare foarte explicit (prin trimitere la regulamentul propriu — deplasare în teren, procese-verbale de constatare, sancționare contravențională), dar a cărui utilitate practică rămâne limitată, întrucât aceeași primărie declară că nu exercită efectiv controlul financiar-contabil (**Î6**) — mandat definit pe hârtie, neexercitat în practică. Distribuți pe primării, markerii se concentrează în jumătatea inferioară a clasamentului, semnalând întrebările pe care merită construite studiile de caz ale raportului.

5.7. O precizare de nuanță: clasamentul global nu este o etichetă morală

Media globală ascunde variații importante între întrebări. O primărie bine clasată global poate avea o problemă serioasă pe o dimensiune anume, iar o primărie slab clasată poate excela la un capitol. Un exemplu: Mangalia se plasează în treimea superioară a clasamentului (3,67, „Bun”)

și oferă două dintre răspunsurile-reper ale studiului (Î4 și Î11), dar răspunsul său la Î5 condiționează accesul la control de o contestație prealabilă în termen de 10 zile — o restrângere fără temei în lege. Invers, Sectorul 5, aflat în zona „Slab” (2,33), acoperă complet destinatarul sancțiunii la Î8 (persoane fizice și juridice deopotrivă) și detaliază termenul legal, cu posibilitatea prelungirii, la Î12.

De aceea clasamentul global trebuie citit împreună cu analiza pe întrebări din fișele individuale. Categoria globală descrie **calitatea de ansamblu a răspunsului pe cele douăsprezece dimensiuni**, nu o judecată globală asupra instituției sau a persoanelor din ea.

5.8. Ce nu spun aceste rezultate

- + **Sunt comparative, nu absolute.** Un scor mic înseamnă „printre cele mai slabe din setul analizat”, nu o notă acordată după o grilă fixă.
- + **Sunt finale.** Scorurile sunt calculate pe setul final al celor 23 de răspunsuri; metoda comparativă presupune, prin natura ei, recalcularea la setul complet (a se vedea secțiunea 3.9).
- + **Reflectă răspunsul, nu realitatea faptică.** Scorurile evaluează ce declară și descrie primăria, la nivel documentar; ele nu verifică independent, în teren, dacă activitatea reală corespunde declarației. Un scor bun confirmă un răspuns bun, nu, prin el însuși, o practică bună.
- + **Nu acoperă primăriile fără răspuns.** Cele patru instituții care nu au comunicat un răspuns sunt analizate separat, întrucât pentru ele lipsește materialul de evaluat.

5.9. Faza următoare: confruntarea nivelului declarat cu practica

Prezentul studiu stabilește **nivelul declarativ** — o fotografie a modului în care primăriile își descriu propria activitate. Într-o fază ulterioară, AuditBloc va colecta, prin apel public, documente concrete: **petiții adresate primăriilor și răspunsurile primite**, de la proprietari care reclamă pasivitatea sau neimplicarea compartimentului. Aceste documente vor permite compararea nivelului declarat, măsurat aici, cu practica documentată caz cu caz.

Studiul de față **nu anticipează rezultatul** acestei confruntări. Rolul lui este să fixeze punctul de referință: acolo unde documentele viitoare vor confirma declarațiile, scorurile din acest raport se validează; acolo unde vor diverge, diferența va fi consemnată pe bază de documente, nu de percepție. Această construcție în două faze — mai întâi nivelul declarat, apoi verificarea prin documente reale — face parte din caracterul echidistant și verificabil al demersului.

Capitolul următor examinează, pe dimensiuni, tiparele care stau în spatele acestor scoruri.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Scorurile sunt finale.

CAPITOLUL 6

Constatări transversale

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Constatările din acest capitol rezultă din analiza sistematică a răspunsurilor oficiale (fișele individuale), a matricei de scoring și a tabelului central, raportate la textul Legii nr. 196/2018. Ele descriu **tipare agregate la nivel declarativ** — ce declară și descriu primăriile — nu o verificare în teren (a se vedea Capitolul 5, secțiunea privind nivelul declarativ). Cifrele și citatele au fost verificate pe sursele oficiale.

6.1. Cum se citește acest capitol

Spre deosebire de fișele individuale (care privesc câte o primărie) și de clasament (care ordonează primăriile), acest capitol privește **dimensiunile** — tiparele care se repetă în răspunsuri, indiferent de instituție. Fiecare constatare este ancorată într-o obligație legală și ilustrată cu exemple din răspunsurile oficiale, fără a formula verdicte asupra vreunei persoane.

6.2. Constatarea 1: mai degrabă conform decât util

Tiparul cel mai general al studiului este că răspunsurile sunt, în medie, **mai conforme legal decât utile practic**. La toate cele douăsprezece întrebări, media pe axa de legalitate (3,64) o depășește pe cea de utilitate (3,27). Primăriile stau mai bine la elementele procedurale (cum se depune o petiție, în cât timp se răspunde) și mai slab la substanța controlului (câte controale, ce se verifică, ce se întâmplă cu neregulile).

Consecința pentru interpretare: problema dominantă nu este, în cele mai multe cazuri, o încălcare frontală a legii, ci o **exercitare formală** a competenței — litera respectată, scopul practic mai puțin. Aceasta este forma cea mai frecventă a regimului de „arhivă” descris în Capitolul 4.

6.3. Constatarea 2: controlul din oficiu este excepția, nu regula

Legea prevede două căi de declanșare a controlului financiar-contabil — din oficiu și la solicitare (Art. 10 alin. (4)). Componenta *din oficiu* este cea care transformă compartimentul dintr-un birou de plângeri într-un mecanism de avertizare timpurie. Datele arată că această componentă este folosită neuniform și, în multe cazuri, rar:

- + **Folosită consistent:** Oradea (~70% din oficiu), Bacău (~82,8%), Galați (~24 controale din oficiu în anul curent).
- + **Redusă la simbolic:** Ploiești (10 din 317, ~3,2%), Brașov (6 din 105, ~5,7%), Bragadiru (0 din oficiu).
- + **Absentă/necuantificabilă** în cazurile de neexercitare sau de lipsă a evidenței (mai jos).

Constatarea este că **pârghia care operaționalizează scopul legii — controlul din oficiu — este, la scara setului analizat, mai degrabă excepția decât regula**. Nu volumul brut de activitate diferențiază primăriile, ci folosirea acestei inițiative proprii.

Un caz ilustrează cât de adânc poate merge această condiționare. La **Mangalia**, regulamentul local (HCL nr. 145/2021, Art. 12 alin. (4)), citat integral în fișa primăriei, prevede că *controlul asupra activității financiar-contabile, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri, se poate efectua numai dacă aceștia au depus o contestație cu privire la calculul cotei de contribuție [...], la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată*. Legea nu condiționează însă exercitarea controlului de o contestație prealabilă, iar un act administrativ local nu poate adăuga la lege sau restrânge o atribuție prevăzută de Art. 10 alin. (4). Termenul de 10 zile este preluat probabil din Art. 28 alin. (3), care privește însă un alt context juridic — contestația privind calculul cotei, nu condiționarea accesului la controlul primăriei. Efectul, pentru proprietar, este că sesizarea depusă după fereastra de 10 zile rămâne fără remediu administrativ local, deși controlul din oficiu ar trebui să fie necondiționat.

6.4. Constatarea 3: neexercitarea controlului prin redirectionare către expertiza privată

Un tipar distinct și de fond apare la un grup de primării care **declară că nu efectuează controlul financiar-contabil**, cu motivări care, deși diferite, converg spre același efect — transferarea sarcinii către proprietar:

- + **Sector 1** — prin divizarea atribuțiilor între două structuri, niciuna neexercitând controlul;
- + **Sector 4** — invocând lipsa personalului de specialitate și absența unui parteneriat cu experți contabili;
- + **Sector 5** — redirectionând către expertiza contabilă privată prevăzută de Art. 81, fără a invoca vreo condiție de personal;
- + **Iași** — deși descrie un aparat de control propriu la petiții (inclusiv trecerea abaterilor majore în planul anual de control), consideră *controlul financiar-contabil* un atribut exclusiv al cenzorului asociației — delimitare care restrânge tocmai componenta prevăzută de Art. 10 alin. (4) în sarcina compartimentului.

Câteva răspunsuri trimit explicit la **Art. 81**, potrivit căruia orice proprietar poate contracta, *pe cheltuiala proprie*, o expertiză contabilă. Această trimitere ridică o problemă de fond: Art. 81 reglementează un drept al proprietarului, exercitat pe cheltuiala sa, care **nu se confundă cu — și nu poate substitui — controlul administrativ public** prevăzut de Art. 10 alin. (4), atribuție a primăriei exercitată în interes public și fără cost pentru proprietar (Capitolul 2). A redirectiona proprietarul către o expertiză privată în locul exercitării controlului public înseamnă a transfera o obligație a autorității asupra cetățeanului.

Două delimitări păstrează echidistanța acestei constatări:

- + **Contra-exemplul corect:** Ploiești invocă tot Art. 81, dar în *delimitarea corectă* — compartimentul declară că exercită controlul, iar trimiterea la expertiza privată vizează doar stabilirea eventualului prejudiciu, act distinct de control. Distincția arată că problema nu este citarea Art. 81, ci folosirea lui ca substitut al controlului.
- + **Cazul transparent:** Sectorul 2 declară deschis că nu a efectuat controale de contabilitate, dar anunță măsuri de remediere — o poziție care se deosebește de simpla neexercitare.

Cu privire la motivarea prin *lipsa de personal*: aceasta descrie o deficiență organizatorică ce revine autorității să o remedieze, nu o cauză care să stingă atribuția legală. Atribuția de control prevăzută de Art. 10 alin. (4) există independent de resursele pe care primăria a ales să le aloce compartimentului.

Ulterior, Sectorul 1 a comunicat, pe calea dreptului la replică, că se află într-un proces de reorganizare administrativă și că au fost identificate soluții pentru exercitarea atribuțiilor prevăzute de Art. 10 alin. (4). Această precizare nu schimbă constatarea privind neexercitarea prezentă a controalelor financiar-contabile, dar indică un demers instituțional declarat de remediere.

6.5. Constatarea 4: documentele care alimentează controlul adesea nu ajung — iar sancțiunea nu este folosită

Controlul financiar-contabil ar trebui să se sprijine pe situația de activ și pasiv pe care administratorul o depune semestrial la compartiment (Art. 66 alin. (1) lit. n)). Runda suplimentară arată însă că, în multe unități, această depunere este departe de a fi generală:

- + rate ridicate de depunere: Fălticeni 100%, Râmnicu Sărat 100%, Constanța 94,2%, Suceava 93,7%;
- + rate scăzute: Bragadiru 23,1%, Sector 4 41,9%, Craiova 43,8%, iar la valori estimate, Râmnicu Vâlcea (~26,4%) și — cea mai scăzută rată — Slobozia (~8,6%), adică peste nouă din zece asociații nu depun documentul.

Nedepunerea nu este opțională: fiind o neîndeplinire a atribuțiilor administratorului, ea constituie contravenție (Art. 102 alin. (1) lit. e)), sancționabilă de primărie cu amendă de 2.500–5.000 lei (Capitolul 2). Constatarea transversală este că, acolo unde nedepunerea este masivă și persistentă, **pârghia de conformare pe care legea o pune la dispoziția primăriei nu produce efectul de a determina depunerea** — materia primă a controlului nici nu ajunge la compartiment.

Această constatare se formulează cu prudență: studiul reține rata de nedepunere (din răspunsul propriu al primăriei) și existența pârghiei de sancționare; din corelarea lor rezultă o inferență de sistem, nu o imputare, pentru o anumită primărie, a refuzului de a sancționa un anumit administrator.

6.6. Constatarea 5: unele compartimente nu își monitorizează nici propria activitate

Un semn mai profund al regimului de arhivă apare la primăriile care declară că **nu dețin o evidență centralizată** a controalelor efectuate: Mangalia, Timișoara și Râmnicu Sărat. Recunoașterea este onestă și, sub aspect formal, nu ascunde o cifră. Dar consecința practică este că activitatea de control nu este urmărită nici măcar intern: compartimentul nu poate spune câte controale a făcut, în ce proporție din oficiu, ori cine nu și-a depus documentele. Fără o astfel de evidență, folosirea sistematică a pârghiilor (control din oficiu, sancțiuni) devine, practic, imposibilă.

6.7. Constatarea 6: controlul ar trebui să decurgă din documente pe care compartimentul le are deja

Din constatările de mai sus se desprinde o observație de ansamblu, cu valoare de recomandare: controlul nu trebuie să fie aleatoriu sau condiționat exclusiv de plângeri, ci ar trebui să **decurgă din interpretarea documentelor obligatorii pe care compartimentul le primește deja** — situația de activ și pasiv (Art. 66 alin. (1) lit. n)), datele de contact ale conducerii (Art. 62), documentele solicitate prin președinte (Art. 57 lit. g)).

Un compartiment care citește aceste documente poate identifica din oficiu semnalele de risc (dezechilibre financiare, nedepuneri repetate) fără a aștepta o sesizare. Legătura dintre documentele deținute și controlul din oficiu este veriga care lipsește cel mai des în răspunsurile analizate — și care separă „arhiva” de „monitorizarea activă”.

Această legătură devine deosebit de vizibilă în cazul nedepunerii. Datele din secțiunea 6.5 arată ponderi mari de asociații care nu depun situația de activ și pasiv — de la aproximativ 40–60% în unele unități până la peste 70–90% în altele. Or, evidența acestor nedepuneri constituie, prin ea însăși, o **listă de priorități gata făcută pentru controlul din oficiu**: nedepunerea documentului financiar obligatoriu semnalează simultan o posibilă contravenție a administratorului (Art. 102 alin. (1) lit. e)) și de risc financiar nedocumentat — exact profilul care ar justifica un control din oficiu (Art. 10 alin. (4)). Constatarea studiului este că **nu am identificat, în răspunsurile analizate, o descriere explicită a folosirii evidenței depunerilor ca declanșator al controlului din oficiu**, deși aceasta este cea mai directă aplicare a legăturii dintre documentele deținute și atribuția de control. Recomandarea corespunzătoare este dezvoltată în Capitolul 8 (secțiunea pentru primării).

6.8. Constatarea 7: imprecizii privind destinatarul sancțiunii

La întrebarea despre cine suportă sancțiunea contravențională (Î8), majoritatea răspunsurilor identifică corect persoanele fizice cu funcție (președinte, administrator, cenzor, membri ai comitetului executiv) și trimit la Art. 102. Există însă și o încadrare care se abate de la distribuția

prevăzută de lege: **Râmnicu Sărat** prezintă sancțiunea ca aplicându-se exclusiv „asociației de proprietari ca persoană juridică”. Or, Art. 102 alin. (3) prevede că sancțiunile „se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate” — răspunderea este distribuită, după caz. Efectul unei încadrări exclusiv pe persoana juridică, dacă ar fi aplicată ca atare, ar fi ca amenda pentru fapta unei persoane cu funcție să fie suportată de toți proprietarii.

Mai mult, o astfel de repartizare nu doar mută costul asupra proprietarilor, ci le transferă și sarcina de a-l corecta: recuperarea sumei de la persoana efectiv responsabilă rămâne o cale separată, de natură civilă, pe care proprietarii ar trebui să o inițieze ei înșiși — presupunând notificări, acțiune în instanță pentru atragerea răspunderii persoanei vinovate și, după caz, revenirea la primărie. O încadrare care ocolește răspunderea individuală distribuită de Art. 102 alin. (3) ar produce astfel nu doar o suportare inechitabilă a amenzii, ci și un lanț de demersuri suplimentare așezat în sarcina exact a celor pe care norma urmărește să îi protejeze.

Observația privește formularea răspunsului, nu o practică documentată (răspunsul arată că nu au existat astfel de cazuri).

La polul opus, răspunsuri precum cele ale Ploieștiului și Constanței identifică precis componenta de răspundere individuală — reperul corect pe această dimensiune.

6.9. Constatarea 8: protecția identității petentului, de la măsură concretă la condiționare

Pe dimensiunea protecției identității (Î11), răspunsurile se distribuie pe un spectru clar:

- + **Măsură concretă:** Bragadiru, Suceava, Craiova, Mangalia, Oradea, Sector 4 (și, prin anonimizare, Sector 1) descriu cum este protejată efectiv identitatea — de la anonimizare și acces restricționat (Mangalia) la verificări extinse pe mai multe apartamente care maschează sursa sesizării (Oradea) — astfel încât numele petentului nu ajunge la conducerea asociației.
- + **Trimitere generică:** Râmnicu Sărat, Slobozia, Sector 5 și Râmnicu Vâlcea se rezumă la o referire generală la protecția datelor sau la obligația de confidențialitate a funcționarilor, fără o măsură operațională.
- + **Condiționare problematică:** Iași și Fălticeni descriu protecția identității ca fiind condiționată, nu ca regulă implicită — Iași o acordă *la cererea expresă* a petentului, iar Fălticeni o lasă la aprecierea instituției („poate sau nu poate fi dezvăluită... în funcție de solicitări”) — abordări care lasă neprotejat proprietarul care nu obține protecția automat.

Această dimensiune arată din nou că regimul de funcționare nu se corelează pe toate axele: o primărie slabă la control (Sector 4, care declară că nu exercită controlul financiar-contabil) oferă totuși aici o măsură concretă de protecție a identității, în timp ce răspunsuri pur generice apar și la primării altfel solide pe alte dimensiuni. Măsurăm întrebarea, nu instituția.

6.10. Sinteza

Constatările transversale converg spre o concluzie unitară: în setul analizat, **problema dominantă nu este încălcarea frontală a legii, ci exercitarea formală sau pasivă a competențelor** — un control preponderent reactiv, o componentă din oficiu rar folosită, o pârgie de sancționare care nu determină depunerea documentelor, iar în unele cazuri neexercitarea controlului sau lipsa oricărei evidențe a lui. Aceste tipare descriu, împreună, trecerea de la rolul de control prevăzut de lege la un rol de simplă arhivă.

Toate aceste constatări sunt formulate la **nivel declarativ**: ele descriu ce declară și descriu primăriile, urmând ca o fază ulterioară să confrunte acest nivel cu documente concrete provenite de la proprietari (Capitolul 5). Ceea ce studiul stabilește ferm, pe baza răspunsurilor și a textului legii, este că mecanismul de aplicare există în lege și că folosirea lui efectivă variază substanțial — iar acolo unde nu este folosit, legea rămâne, în fapt, neaplicată.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Constatările sunt finale, la nivel declarativ.

CAPITOLUL 7

Cazuri emblematic

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Toate citatele din acest capitol sunt reproduse din răspunsurile oficiale ale primăriilor, comunicate în temeiul Legii nr. 544/2001, și constituie informație de interes public. Ele reflectă **nivelul declarativ** (ce afirmă instituția), nu o verificare în teren. Citatele și numerele de înregistrare au fost verificate pe sursele oficiale.

7.1. Cum se citesc cazurile

Cazurile de mai jos ilustrează, prin exemple concrete, constatările transversale din Capitolul 6. Fiecare caz prezintă citatul literal al răspunsului oficial, obligația legală la care se raportează și efectul practic pentru proprietar. Acolo unde este posibil, cazul problematic este așezat alături de un **contra-exemplu** dintr-o altă primărie — pentru că modul cel mai corect de a evidenția o deficiență nu este un verdict, ci comparația cu o instituție care procedează altfel. Cazurile privesc **funcționarea răspunsului**, nu persoanele, și nu stabilesc vinovății.

7.2. Neexercitarea competenței: „nu efectuăm controale”

Cel mai grav tipar identificat este declararea deschisă a neexercitării atribuției de control financiar-contabil. Primăria Sectorului 1 formulează:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI · RĂSPUNS NR. 298/1274 DIN 18.05.2026

„Instituția noastră nu efectuează controale financiar-contabile la asociațiile de proprietari, întrucât nu are încadrat personal autorizat C.E.C.C.A.R.”

Sectorul 4 comunică o poziție similară, completată cu absența oricărui mecanism alternativ:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI · RĂSPUNS NR. P.6.3/179/165 DIN 22.05.2026

„...nu efectuează astfel de verificări, întrucât în statul de funcții nu există personal cu atribuții compatibile funcției de expert contabil” și „...nu are încheiat un parteneriat cu Corpul Experților Contabili... (C.E.C.C.A.R.).”

Ancoră și efect. Art. 10 alin. (4) instituie controlul financiar-contabil ca atribuție a compartimentului, exercitată din oficiu ori la solicitare. Condiționarea acestei atribuții de existența unui angajat cu o anumită certificare nu este prevăzută de lege; lipsa de personal descrie o deficiență organizatorică pe care autoritatea are obligația să o remedieze, nu o cauză care să stingă atribuția. Efectul practic este că, în aceste unități, competența de control rămâne neexercitată.

Contra-exemplu. În aceeași perioadă, alte primării exercită atribuția la intensitate ridicată — de pildă, Oradea (secțiunea 7.7). Contrastul arată că exercitarea controlului este posibilă în cadrul aceleiași legi.

7.3. Redirecționarea către expertiza privată (Art. 81)

Un tipar înrudit constă în a trimite proprietarul către o expertiză contabilă pe care el însuși ar urma să o plătească, în locul exercitării controlului public. Primăria Sectorului 5 răspunde la întrebarea despre numărul de controale astfel:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI · RĂSPUNS NR. 73876 DIN 04.05.2026

„...orice proprietar are dreptul de a contracta lucrări de expertiză... și/sau expertiză contabilă a cheltuielilor asociației de proprietari, conform legislației în vigoare, în nume și pe cheltuiala proprie.”

Ancoră și efect. Art. 81 reglementează un drept al proprietarului, exercitat pe cheltuiala sa; el nu se confundă cu — și nu poate substitui — controlul administrativ public prevăzut de Art. 10 alin. (4), care este o atribuție a primăriei, în interes public și fără cost pentru cetățean. Folosit ca răspuns la întrebarea despre controlul public, Art. 81 transferă o obligație a autorității asupra proprietarului.

Contra-exemplu — aceeași bază legală, folosită corect. Primăria Ploiești invocă tot Art. 81, dar în delimitarea corectă: compartimentul declară că exercită controlul, iar expertiza privată este menționată doar pentru stabilirea eventualului prejudiciu — act distinct de control. Distincția arată că problema nu este citarea Art. 81, ci folosirea lui ca substitut al controlului.

7.4. Confuzia dintre controlul intern și cel administrativ extern

Primăria Municipiului Iași declară:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI IAȘI · RĂSPUNS NR. 55756 DIN 25.05.2026

„Serviciul Asociației Proprietari... NU efectuează controale financiar contabile, acestea fiind atributul cenzorilor asociațiilor de proprietari.”

Ancoră și efect. Legea distinge controlul intern al cenzorului (Art. 59 — verifică execuția bugetului, din interiorul asociației) de controlul administrativ extern al compartimentului (Art. 10 alin. (4)). Cele două nu sunt interschimbabile: existența cenzorului nu stinge atribuția externă a primăriei. Considerarea controlului drept „atributul cenzorilor” lasă neexercitată o competență distinctă, prevăzută expres în sarcina compartimentului.

7.5. Restrângerea unui drept legal printr-un act administrativ local

Un caz cu semnificație structurală apare la Primăria Mangalia, care descrie condițiile controlului citând un act local:

TEXT NORMATIV · ART. 12 ALIN. (4), HCL NR. 145/2021 · CITAT ÎN RĂSPUNSUL PRIMĂRIEI MANGALIA NR. 40043 DIN 11.05.2026

„Controlul asupra activității financiar-contabile, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri... se poate efectua numai dacă aceștia au depus o contestație cu privire la calculul cotei... în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată.”

Ancoră și efect. Art. 10 alin. (4) prevede controlul din oficiu *ori* la solicitare, fără a-l condiționa de o contestație prealabilă depusă într-un termen de 10 zile. Termenul de 10 zile pare preluat din Art. 28 alin. (3), care privește însă un context juridic distinct — contestația la calculul cotei de contribuție, nu accesul la controlul primăriei. Un act administrativ local nu poate restrânge sau condiționa exercitarea unui drept instituit prin lege. Efectul formulării, dacă ar fi aplicată ca atare, este îngustarea unei căi de control pe care legea o lasă deschisă. Observația privește compatibilitatea formulării cu legea, nu conduita generală a instituției.

7.6. Structura nespecializată

La întrebarea despre compartimentul competent, Primăria Orașului Bragadiru indică:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU · RĂSPUNS NR. 31120 DIN 14.05.2026

„Serviciul Serviciul Registrul Agricol, Cadastru, Agricultură, Spațiu Locativ din cadrul Primăriei Orașului Bragadiru se ocupă de asociațiile de proprietari...”

Ancoră și efect. Art. 10 alin. (1) cere un compartiment *specializat* în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor. O structură cu atribuții cumulate pe patru domenii distincte, în care asociațiile de proprietari apar ca o preocupare printre altele, se abate de la cerința de specializare. Cazul ilustrează diferențele de capacitate instituțională, în special la unitățile administrative mai mici.

7.7. De la recunoașterea lipsei evidenței la absența unei cifre verificabile

Întrebarea despre numărul de controale (Î6) separă clar primăriile. La un capăt, recunoașterea onestă a lipsei unei evidențe:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MANGALIA · RĂSPUNS NR. 40043 DIN 11.05.2026

„Instituția nu deține o evidență statistică centralizată distinctă exclusiv pentru categoria «controale financiar-contabile» pe perioada solicitată.”

Timișoara formulează o variantă care sugerează existența unei evidențe, dar nu comunică nicio cifră:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA · RĂSPUNS NR. TM2026-021193 DIN 12.05.2026

„...evidența acestora nu este centralizată pe criteriile solicitate (din oficiu/la cererea unui membru)...”

La celălalt capăt, transparența deplină, cu defalcare:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU · RĂSPUNS NR. 82/143020 DIN 18.05.2026

„Anul 2024 – 25 controale (24 din oficiu și 1 la solicitare); Anul 2025 – 32 controale (25 din oficiu și 7 la solicitare); Anul 2026 (ianuarie - mai) - 7 controale (4 din oficiu și 3 la solicitare).”

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA · RĂSPUNS NR. 48 DIN 05.05.2026

„In ultimele 24 de luni, au fost efectuate 803 controale la asociatiile de proprietari, 70% fiind din oficiu, restul la sesizarile proprietarilor.”

Efect. Atât recunoașterea explicită a lipsei unei evidențe centralizate (Mangalia), cât și transparența cu defalcare (Bacău, Oradea) sunt preferabile unei formulări care nu oferă nicio cifră verificabilă; dar numai a doua permite verificarea intensității reale a controlului. Un municipiu mic (Fălticeni) comunică o cifră defalcată (14 controale, din care 2 din oficiu), în timp ce municipii mari nu comunică niciuna — semn că defalcarea nu depinde de dimensiune, ci de modul de organizare a evidenței.

7.8. Destinatarul sancțiunii: persoana responsabilă sau asociația?

La întrebarea despre cine suportă sancțiunea (Î8), cea mai completă delimitare o oferă Constanța și Ploiești (ambele cu răspuns exemplar). Orientarea sancțiunii către persoana responsabilă este formulată tranșant de Craiova — printr-o formulare însă categorică, ce exclude sancționarea asociației ca persoană juridică, pe care Art. 102 alin. (3) o prevede pentru anumite cazuri:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA · RĂSPUNS NR. 147154 I.P. DIN 06.05.2026

„Sancțiunile contravenționale aplicate de personalul cu atribuții... nu vizează asociația ca persoană juridică, ci se aplică persoanei responsabile (președinte, administrator, membru comitet executiv, cenzor).”

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA · RĂSPUNS NR. L544-206 DIN 04.05.2026

„...modalitatea de aplicare a sancțiunilor contravenționale, atât persoanelor fizice... cât și persoanelor juridice... în funcție de vinovăție.”

Prin contrast, o încadrare exclusiv pe persoana juridică:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT · RĂSPUNS NR. 758 DIN 23.06.2026

„...o sancțiune contravențională se aplică asociației de proprietari ca persoana juridică.”

Ancoră și efect. Art. 102 alin. (3) prevede că sancțiunile „se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate” — răspunderea este distribuită. O încadrare exclusiv pe asociația-persoană juridică ar conduce, dacă ar fi aplicată ca atare, la suportarea amenzii de către toți proprietarii pentru fapta unei persoane cu funcție. Observația privește formularea răspunsului, nu o practică documentată.

7.9. Protecția identității petentului: măsură concretă versus condiționare

Cea mai sensibilă întrebare (Î11) produce cel mai larg spectru. La un capăt, măsuri operaționale concrete:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA · RĂSPUNS NR. 20763 DIN 11.05.2026

„În timpul verificărilor nu este menționat numele persoanei care a depus petiția, asociația fiind înștiințată doar că urmează a se efectua verificări, prilej cu care sunt solicitate documente diverse... aferente scării sau blocului vizat...”

La celălalt capăt, condiționarea protecției de o cerere expresă:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI IAȘI · RĂSPUNS NR. 55756 DIN 25.05.2026

„Identitatea petenților poate fi protejată doar în cazul solicitării exprese...”

Ancoră și efect. Protecția datelor cu caracter personal (Regulamentul UE 2016/679) presupune nedivulgarea ca regulă, cu excepții justificate. O măsură concretă (solicitarea documentelor la nivel de scară, care maschează sursa) protejează efectiv petentul; condiționarea protecției de o cerere expresă lasă neprotejat proprietarul care nu știe să o ceară. Aceeași dimensiune arată că regimul de funcționare nu se corelează pe toate axele — o primărie poate fi slabă la control și, totuși, exemplară aici.

7.10. Un reper: obligația nu depinde de resursele momentane

Se cuvine încheiat cu o formulare care poate servi drept reper pentru întregul raport — răspunsul Mangaliei la ipoteza imposibilității verificării:

RĂSPUNS OFICIAL · PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA · RĂSPUNS NR. 40043 DIN 11.05.2026

„Autoritatea publică nu poate invoca lipsa de personal pentru a nu răspunde unei solicitări. Instituția are obligația de a gestiona resursele disponibile pentru a îndeplini atribuțiile prevăzute de lege și de regulamentele interioare.”

Această formulare, venită chiar de la o primărie, exprimă principiul care traversează toate cazurile de mai sus: atribuțiile prevăzute de lege există independent de capacitatea operațională de moment, iar deficitul de resurse este o problemă de remediat, nu o scuză pentru neexercitare. Ea este contrapunctul direct al cazurilor din secțiunile 7.2 și 7.3.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Citatele reproduc răspunsuri oficiale, informație de interes public; ele reflectă nivelul declarativ.

CAPITOLUL 8

Recomandări

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Recomandările de mai jos nu sunt opinii, ci decurg din constatările studiului (Capitolele 5–7), sunt ancorate în textul Legii nr. 196/2018 și, acolo unde e posibil, sunt susținute de **practici deja aplicate de primării incluse în studiu**. Ele vizează aplicarea legii, nu modificarea ei.

8.1. Principiul recomandărilor

Studiul a arătat că problema dominantă nu este textul legii, ci aplicarea lui inegală. În consecință, recomandările nu propun rescrierea normelor, ci **închiderea distanței dintre ceea ce legea prevede și ceea ce se întâmplă în practică**. Acolo unde este posibil, fiecare recomandare pentru primării este însoțită de exemplul unei primării care o aplică deja — semn că nu este vorba de un ideal, ci de o practică realizabilă în cadrul legal actual.

Recomandările se adresează celor trei categorii de actori relevanți: primăriilor (organul de aplicare), proprietarilor (beneficiarii protecției legale) și nivelului normativ (care poate facilita aplicarea).

8.2. Recomandări pentru primării

1. Exercițiți controlul și din oficiu, nu doar la plângere. Art. 10 alin. (4) prevede controlul „din oficiu ori la solicitare”. Componenta din oficiu este cea care previne abuzurile înainte de a ajunge în instanță. *Model în studiu: Oradea (~70% din controale din oficiu), Bacău (~82,8%).*

2. Transformați nedepunerea situației de activ și pasiv în criteriu de prioritizare a controlului din oficiu. Situația de activ și pasiv, depusă semestrial (Art. 66 alin. (1) lit. n)), nu este doar un document de arhivat, ci un instrument de avertizare timpurie. Datele studiului arată că, în multe unități, o pondere mare de asociații **nu depun** acest document obligatoriu — de la aproximativ 40–60% (Bacău ~41%, Craiova ~56%, Sector 4 ~58%) până la valori foarte ridicate (Râmnicu Vâlcea ~74%, Bragadiru ~77%, Slobozia ~91%). (*Procentele de nedepunere sunt calculate din răspunsurile suplimentare ale primăriilor; valorile marcate cu „~” sunt estimate; celelalte cifre au fost verificate pe sursă.*)

Or, tocmai asociația care nu depune situația financiară obligatorie este cea care ar trebui să se afle **în fruntea listei de controale din oficiu**: nedepunerea este simultan o contravenție (Art. 102 alin. (1) lit. e)) și un semnal de risc financiar. Un compartiment care își citește propria evidență a depunerilor deține, practic, lista de priorități pentru controlul din oficiu prevăzut de Art. 10

alin. (4) — fără a mai aștepta o plângere. Nedepunerea nu ar trebui, aşadar, doar sancţionată, ci şi folosită ca declanşator al verificării.

3. Verificaţi regimul financiar al contului unic — este vizibil în documentele pe care le deţineţi. Legea impune un regim strict: fiecare asociaţie de proprietari este obligată să deţină **un singur cont bancar** (Art. 20 alin. (1)), administratorul este obligat să folosească acest cont pentru plăţile curente şi pentru încasări, iar toate sumele primite în numele sau în contul asociaţiei se varsă în el în termen de 24 de ore (Art. 67 alin. (2)). Singura excepţie prevăzută de lege este numerarul păstrat în casierie pentru cheltuieli neprevăzute, cu acordul adunării generale şi **în limita unui plafon lunar de 1.000 lei** (Art. 67 alin. (5)).

Niciunul dintre răspunsurile analizate nu menţionează acest palier între obiectele verificării. Or, indiciile de nerespectare apar direct în documentul pe care compartimentul îl primeşte semestrial: un sold de casă care depăşeşte cu mult plafonul legal, ori absenţa unui cont bancar, sunt observabile din situaţia de activ şi pasiv, fără nicio plângere prealabilă. Verificarea regimului contului unic este, astfel, unul dintre controalele cel mai uşor de exercitat din oficiu.

4. Țineți o evidență centralizată a controalelor, defalcată pe sursă (din oficiu / la cerere) și pe ani. Fără o astfel de evidență, activitatea de control nu poate fi nici măsurată, nici planificată. *Model în studiu: Bacău (defalcare completă pe ani și pe sursă).*

5. Folosiți pârghia sancțiunii contravenționale acolo unde legea o prevede. Nedepunerea situației de activ şi pasiv şi refuzul accesului la documente sunt contravenții (Art. 102 alin. (1) lit. e), amendă 2.500–5.000 lei), pe care primăria are competența să le constate şi să le sancționeze. Sancțiunea este pârghia de conformare pe care legea o pune la dispoziție.

6. Nu redirecționați controlul public către expertiza privată. Expertiza contabilă pe cheltuiala proprietarului (Art. 81) este un drept complementar, nu un substitut al controlului public (Art. 10 alin. (4)). Lipsa de personal este o deficiență de remediat, nu o cauză care stinge atribuția — principiu formulat chiar de o primărie din studiu (Mangalia).

7. Nu confundați controlul intern cu cel administrativ extern. Controlul cenzorului (Art. 59) este intern asociației; controlul compartimentului (Art. 10) este administrativ extern. Existența cenzorului nu stinge atribuția primăriei.

8. Nu restrângeți prin acte administrative locale drepturi instituite prin lege. Condiționarea controlului (de pildă, de o contestație prealabilă într-un termen scurt) prin hotărâri locale îngustează o cale pe care Art. 10 alin. (4) o lasă deschisă.

9. Publicați date de contact dedicate ale compartimentului. Un e-mail şi un telefon dedicate, cu program, permit proprietarului să se adreseze concret. *Model în studiu: Bacău, Ploiești.*

10. Protejați identitatea petentului ca regulă, cu măsuri concrete. Nedivulgarea trebuie să fie regula implicită, nu o opțiune condiționată de cerere expresă. Rezerva firească este că protecția operează în măsura în care divulgarea nu este necesară pentru soluționarea concretă a sesizării,

pentru respectarea dreptului la apărare sau pentru individualizarea faptelor verificate. Măsurile operaționale sunt preferabile trimerilor generice la GDPR. *Model în studiu: Suceava și Oradea (solicitarea documentelor la nivel de scară/verificări aleatorii, care maschează sursa sesizării), Mangalia.*

11. Comunicați rezultatele controlului către toți proprietarii, nu doar către conducere. Afișarea la avizier a concluziilor asigură că informația ajunge la cei vizați. *Model în studiu: Oradea, Galați.*

12. Dezvoltați canale digitale, inclusiv urmărirea stadiului sesizării. O platformă dedicată asociațiilor și un sistem de urmărire a stadiului reduc distanța dintre proprietar și instituție. *Model în studiu: Sector 3 (platformă digitală dedicată), Constanța („Află unde este cererea ta”).*

8.3. Recomandări pentru proprietari

1. Deveniți membru al asociației. Legea distinge între *proprietar* și *membru*: potrivit Art. 2 lit. o), membru este proprietarul semnat al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație — o calitate care se dobândește simplu, printr-o semnătură sau o cerere. Ea condiționează însă drepturile pe care legea le rezervă membrilor: participarea cu drept de vot la adunarea generală, candidatura și dreptul de a fi ales în organele asociației (Art. 27), precum și solicitarea către primărie a controlului financiar-contabil al asociației (Art. 10 alin. (4)) — chiar pârgia centrală analizată de acest studiu. Unele drepturi, precum accesul la documente (Art. 28), aparțin oricărui proprietar; însă exercitarea deplină a drepturilor prevăzute de lege, inclusiv activarea controlului public, presupune calitatea de membru.

2. Cereți documentele în scris și păstrați dovada. Art. 28 alin. (1) vă dă dreptul să solicitați în scris și să primiți copii după orice document al asociației (cu suportarea costului de multiplicare).

3. Cunoașteți traseul de escaladare. Dacă documentele nu vă sunt puse la dispoziție, notificați comitetul executiv și cenzorul; dacă nu se soluționează în 10 zile, vă puteți adresa compartimentului din primărie (Art. 28 alin. (4)).

4. Sesizați compartimentul când sunteți vătămați de neîndeplinirea atribuțiilor conducerii. Art. 29 alin. (3) prevede expres această cale administrativă — o alternativă la instanță, mai rapidă și fără cost.

5. Solicitați controlul financiar-contabil. Orice membru poate cere primăriei un control asupra activității financiar-contabile a asociației (Art. 10 alin. (4)).

6. Adresați-vă corect. Sesizările interne se adresează președintelui, care are obligația să răspundă în scris (Art. 57 lit. e)); controlul administrativ se cere compartimentului din primărie.

7. Folosiți Legea 544/2001 pentru a cunoaște practica primăriei. Puteți solicita informații de interes public despre modul în care primăria își exercită atribuțiile față de asociații.

8.4. Recomandări la nivel normativ și de sistem

Aceste recomandări nu vizează modificarea obligațiilor de fond, ci **facilitarea aplicării** lor uniforme:

1. Un format standardizat de raportare și o evidență centralizată a controalelor. Studiul a arătat că unele compartimente nu dețin o evidență a propriei activități. Un format unitar de raportare (a situației de activ și pasiv și a controalelor efectuate) ar face aplicarea măsurabilă și comparabilă, fără a schimba substanța obligațiilor.

2. Un ghid metodologic pentru compartimente. Diferențele mari de practică (de la neexercitare la control proactiv) indică nevoia unei îndrumări metodologice unitare privind exercitarea controlului din oficiu, folosirea documentelor deținute și aplicarea sancțiunilor.

3. Sprijin de capacitate. Întrucât lipsa de personal este invocată frecvent, un sprijin de capacitate (instruire, personal, eventual parteneriate pentru expertiză) ar înlătura scuza cel mai des folosită pentru neexercitare — fără a modifica atribuția, care există deja în lege.

8.5. Sinteză

Recomandările converg spre o singură idee, aceeași cu teza studiului: **mecanismul de aplicare a legii există deja; ceea ce lipsește, în multe cazuri, este folosirea lui.** Primăriile au la dispoziție toate pârghiile — controlul din oficiu, documentele deținute, sancțiunea contravențională, calea de atac administrativă — iar unele dintre ele le folosesc deja exemplar. Recomandările nu cer nimic ce legea nu prevede sau ce o altă primărie nu face deja; ele cer ca aceste pârghii să fie folosite consecvent, pentru ca protecția pe care legea o promite proprietarilor să devină efectivă.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Recomandările decurg din constatări și din textul legii.

CAPITOLUL 9

Tăcerea instituțională, statutul final și protocolul de observații

Studiul Național AuditBloc 2026 — Funcționarea compartimentelor de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari

Notă de verificare. Situația primăriilor care nu au comunicat un răspuns de fond a fost reverificată pe corespondența de e-mail (confirmări de înregistrare, reveniri, răspunsuri parțiale) la data evaluării. Datele au caracter final (a se vedea secțiunea 9.4).

9.1. De ce un capitol separat

Primăriile care nu au comunicat un răspuns de fond nu primesc scoruri pe cele două axe: fără materialul de evaluat, o notare comparativă nu ar fi corectă. Ele nu dispar însă din studiu. Modul în care o instituție tratează o solicitare legală de informații de interes public (Legea nr. 544/2001) este, prin el însuși, un indiciu de disponibilitate — iar tăcerea, atunci când este completă, spune ceva despre accesibilitatea instituției pentru cetățean.

Din cele **27 de primării contactate, 23 au comunicat un răspuns de fond** până la data evaluării. Restul de **patru** sunt tratate în acest capitol. Este util de subliniat, pentru echilibru, că marea majoritate a instituțiilor au dat curs unei solicitări legale — tăcerea completă este excepția, nu regula.

9.2. Tipologia tăcerii

Cele patru situații nu sunt identice și nu trebuie tratate la fel. Reverificarea pe corespondență arată trei tipare distincte.

a) Tăcere completă după revenire înregistrată — Câmpulung Muscel. Solicitarea (28.04.2026) și revenirea (13.05.2026) au fost înregistrate — confirmările automate există — dar nu a urmat niciun răspuns de fond și nicio comunicare umană, cu mult peste termenul legal. Este cazul cel mai apropiat de o tăcere propriu-zisă: instituția a primit și a înregistrat, dar nu a răspuns.

b) Termen legal maxim depășit, cu o comunicare intermediară dar fără răspuns de fond — Cislădie și Sectorul 6. Potrivit art. 7 alin. (1) din Legea nr. 544/2001, termenul de răspuns la o solicitare de informații de interes public este de 10 zile, iar cel de 30 de zile constituie maximum aplicabil în cazurile care necesită documentare suplimentară, condiționat de înștiințarea în scris a solicitantului în termen de 10 zile [Art. 7 alin. (1) din Legea nr. 544/2001] — termenul de 30 de zile fiind, de altfel, cel invocat de Primăria Cislădie în comunicarea sa de prelungire. În ambele cazuri, acest termen a fost depășit fără comunicarea unui răspuns de fond:

- + **Cisnădie** — prima solicitare (28.04.2026) a fost transmisă la adresa oficială (transmitere probată), însă receptarea nu este confirmată: primăria a declarat, la 13.05.2026, că nu a primit-o și a solicitat date de identificare (cerere legitimă, potrivit OG nr. 27/2002). O a doua solicitare a fost înregistrată (nr. 17143/14.05.2026), pentru care primăria a comunicat, la 21.05.2026, o prelungire până la maximum 30 de zile. Termenul prelungit (expirat în jurul datei de 13.06.2026) a trecut fără ca un răspuns de fond să fie identificat la data evaluării. Prin conduita procedurală (solicitare de identificare, înregistrare, prelungire), Cisnădie este, dintre cele trei, cazul cel mai puțin apropiat de o neexercitare a obligației de comunicare.
- + **Sectorul 6** a înregistrat solicitarea (28.04.2026) și revenirea (13.05.2026), dar abia la 02.07.2026 — la peste două luni de la solicitarea inițială, mult peste termenul maxim de 30 de zile — a comunicat că aceasta a fost supusă analizării și că urmează un răspuns final în cel mai scurt timp. La data evaluării, răspunsul de fond nu fusese comunicat.

Completare ulterioară. Un răspuns de fond a fost comunicat de Sectorul 6 abia la 24.07.2026, ulterior închiderii colectării (07.07.2026). Documentul poartă numărul de înregistrare 103232 și data de 30.06.2026, dar transmiterea efectivă către AuditBloc a avut loc la 24.07.2026 — un decalaj de 24 de zile între data înscrisă pe document și comunicarea sa. Răspunsul a fost evaluat și consemnat într-o fișă distinctă (Fișa 26 din volumul companion), marcată ca sosită după închidere și neinclusă în statisticile, mediile sau clasamentul studiului. Constatarea de mai sus — depășirea termenului legal, cu răspunsul de fond necomunicat la data evaluării — rămâne exactă pentru situația de la închiderea colectării.

În ambele cazuri, o comunicare intermediară (o prelungire, o confirmare că lucrarea este în analiză) **nu vindecă depășirea termenului legal**. Depășirea termenului maxim de 30 de zile fără un răspuns de fond este, ea însăși, o constatare privind capacitatea de răspuns a compartimentului — independentă de un eventual răspuns tardiv. Faptul este cu atât mai relevant cu cât este vorba de douăsprezece întrebări simple, la care un compartiment specializat, chiar dedicat, ar trebui să poată răspunde în termenul legal. Un compartiment dedicat care nu se încadrează în 30 de zile pentru astfel de întrebări ridică un semnal privind funcționarea sa efectivă.

c) Schimb neconcludent, cu o cauză tehnică parțial de partea solicitantului — Pitești. Acest caz merită o precizare de echidistanță. După solicitare (28.04.2026) și revenire (12.05.2026), a fost transmisă o reclamație administrativă (30.05.2026). Primăria a înregistrat această din urmă comunicare (nr. 25717/02.06.2026) și a răspuns în scris (nr. 25717/04.06.2026), semnat de secretarul general și de șeful serviciului, arătând că nu a identificat adresa la care se făcea referire, nici ca fișier atașat la e-mailul transmis în data de 30.05.2026, și solicitând retransmiterea. Întrucât lipsa atașamentului este, cel puțin în parte, o chestiune tehnică de partea solicitantului, acest schimb **nu este clasificat ca refuz sau ca tăcere**: instituția a înregistrat, a răspuns și a cerut, procedural, retransmiterea. Studiul îl consemnează ca **schimb neconcludent**, cu tratament rezervat.

9.3. Precizări de echidistanță

Câteva reguli au fost aplicate pentru ca acest capitol să rămână corect:

- + **Fără imputarea intenției.** Se descrie ce s-a întâmplat (înregistrat / răspuns / fără răspuns), nu de ce; tăcerea nu este calificată ca rea-credință.

- + **Cauzele de partea solicitantului contează.** Acolo unde întreruperea schimbului are o explicație tehnică ce ține de AuditBloc (Pitești — atașamentul), aceasta este consemnată, iar primăria nu este tratată ca refuzând.
- + **Fără proceduri de escaladare.** Studiul nu a inițiat și nu inițiază reclamații administrative suplimentare (art. 21 din Legea nr. 544/2001) pentru aceste cazuri; scopul este documentarea, nu contenciosul.
- + **Statut factual, nu verdict.** Prezența în acest capitol nu este o sancțiune; este consemnarea unei situații de comunicare, verificabilă pe corespondență.

9.4. Statutul nerespondenților la închiderea colectării

Numărul primăriilor fără răspuns de fond nu este definitiv. Cazul Sectorului 6 o arată direct: consemnat aici ca nerespondent la data evaluării, Sectorul 6 a comunicat ulterior un răspuns de fond (transmis la 24.07.2026, ulterior închiderii), care a fost evaluat și consemnat într-o fișă distinctă — neinclusă însă în statisticile studiului, definite pe corpusul închis la 07.07.2026. Un răspuns întârziat de la o altă primărie consemnată aici ar produce, la rândul lui, o completare de același fel.

Prin urmare, cei patru nerespondenți reprezintă situația consemnată la închiderea colectării datelor. Un răspuns de fond sosit ulterior ar fi notat pe substanța lui, dar **nu ar șterge constatarea privind depășirea termenului legal**: promptitudinea răspunsului și conținutul lui sunt două lucruri distincte, iar întârzierea peste termenul maxim rămâne consemnată ca atare.

9.5. Protocolul de observații ale instituțiilor

Studiul nu solicită un punct de vedere prealabil, individual, pe fiecare fișă. Această alegere este deliberată: un drept de replică cerut înainte de publicare, fișă cu fișă, ar putea conduce la ajustări cosmetice, fără a schimba fondul verificabil (citatul oficial și textul legii).

În schimb:

- + Orice observație a unei instituții poate fi transmisă la **info@auditbloc.ro** și este avută în vedere la elaborarea raportului final.
- + Înainte de publicare, raportul poate fi transmis, spre informare, **tuturor primăriilor vizate**.
- + Acolo unde o instituție a comunicat deja un punct de vedere, acesta este integrat în fișa proprie, alături de analiză.
- + Corectarea oricărei erori factuale semnalate de o instituție (cifră, citat, număr de înregistrare) se face prompt, întrucât acuratețea factuală este condiția credibilității studiului.

9.6. Ce spune — și ce nu spune — tăcerea

Tăcerea completă — sau depășirea semnificativă a termenului legal fără un răspuns de fond — la o solicitare legală de informații de interes public este, ea însăși, un indiciu privind accesibilitatea instituției: un cetățean obișnuit care ar adresa aceeași întrebare ar întâmpina, probabil, aceeași dificultate. Cu atât mai mult la un compartiment dedicat, de la care douăsprezece întrebări simple ar trebui să primească răspuns în termenul legal. În acest sens, cazurile de tăcere completă se leagă de tema centrală a studiului: un compartiment greu accesibil este, din start, un compartiment a cărui funcție de sprijin și control riscă să rămână formală.

În același timp, studiul nu extinde această observație dincolo de ce este probabil. Tăcerea la o solicitare 544 nu dovedește, prin ea însăși, că respectiva primărie nu exercită controlul prevăzut de lege; ea documentează o dificultate de comunicare, nu o concluzie despre activitatea de fond. Iar acolo unde întreruperea are o cauză mixtă sau tehnică (Pitești), nici măcar atât nu se afirmă. Distincția între ce este documentat și ce ar fi doar presupus este păstrată și aici, ca în tot restul studiului.

Document elaborat în cadrul Studiului Național AuditBloc. Situația nerespondenților este finală.

ANEXĂ

Instrumentul de cercetare

Solicitarea de informații de interes public adresată primăriilor, în temeiul Legii nr. 544/2001. Reprodusă integral, ca instrument standardizat trimis fiecărei primării incluse în studiu. Textul este redat ca record istoric, în forma efectiv comunicată.

A. Solicitarea inițială — cele 12 întrebări

Stimate Domnule Primar,

Audit Bloc S.R.L. este o firmă de consultanță specializată în domeniul asociațiilor de proprietari. Activitatea noastră include informarea proprietarilor și a organelor de conducere ale asociațiilor cu privire la drepturile și obligațiile prevăzute de lege.

În ultimul timp am primit din ce în ce mai multe întrebări din partea proprietarilor legate de relația cu primăria în probleme privind asociațiile de proprietari. Pentru a le putea oferi informații corecte și actualizate, avem nevoie să înțelegem cum funcționează în practică acest serviciu în cadrul instituției dumneavoastră.

Vă rugăm să transmiteți prezenta solicitare compartimentului din cadrul primăriei care se ocupă de asociațiile de proprietari, organizat conform art. 10 alin. (1) din Legea nr. 196/2018.

În temeiul Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, precizăm că dreptul de acces la informațiile de interes public nu este condiționat de justificarea interesului solicitantului, conform art. 6 din aceeași lege. Vă rugăm să ne comunicați următoarele informații:

1. Ce compartiment sau serviciu din cadrul primăriei se ocupă de problemele legate de asociațiile de proprietari? (denumire, date de contact dacă sunt publice)
2. Unde depun proprietarii o petiție privind activitatea unei asociații de proprietari — la registratura primăriei, la poliția locală sau există un alt circuit? Vă rugăm să descrieți pe scurt cum ajunge o astfel de petiție la compartimentul competent.
3. Compartimentul competent efectuează verificări sau controale la asociațiile de proprietari ca urmare a petițiilor primite? Dacă da, ce anume se verifică de obicei?
4. Dacă nu se pot efectua verificări sau controale din motive administrative (de exemplu, lipsa personalului), ce i se comunică petentului și care este procedura urmată în astfel de situații?
5. Care sunt cele mai frecvente greșeli pe care le fac proprietarii atunci când depun o petiție privind asociația — greșeli din cauza cărora petiția nu poate fi soluționată corespunzător?
6. Câte controale financiar-contabile au fost efectuate la asociațiile de proprietari în ultimele 24 de luni:

+ din inițiativa primăriei (din oficiu);

- + la cererea unui membru al asociației, conform art. 10 alin. (4) din Legea nr. 196/2018?

În cazul în care această evidență nu este centralizată în forma solicitată, vă rugăm să menționați explicit acest lucru.

7. Când o petiție semnalează o posibilă contravenție prevăzută de Legea nr. 196/2018, care este procedura urmată? Cine verifică, cine poate constata contravenția și cine aplică sancțiunea — primăria, poliția locală sau altă structură?

8. Când se aplică o sancțiune contravențională, cui i se aplică în practică — asociației ca persoană juridică sau persoanei responsabile (președinte, administrator, membru al comitetului)? Cum se stabilește cine este sancționat?

9. Dacă o petiție semnalează nereguli grave — de exemplu lipsa documentelor contabile, prejudicii sau nerespectarea unor măsuri dispuse anterior — care sunt pașii urmați de instituția dumneavoastră?

10. Concluziile unui control financiar-contabil efectuat la cererea unui membru al asociației sunt comunicate și petentului? Dacă da, în ce formă și în ce termen?

11. Ce măsuri se aplică pentru ca identitatea persoanei care a depus o petiție să nu fie dezvăluită conducerii asociației vizate, pe durata și după finalizarea verificării?

12. Care este termenul mediu de răspuns la petițiile privind asociațiile de proprietari și, respectiv, la cererile de control financiar-contabil?

Vă rugăm să ne comunicați și numărul de înregistrare al acestei solicitări.

Așteptăm răspunsul dumneavoastră în scris, la adresa de e-mail indicată mai jos, în termenul prevăzut de lege.

Vă mulțumim pentru timpul acordat.

B. Runda suplimentară — cele 3 întrebări (mecanismul activ/pasiv)

Solicitare adresată respondenților inițiali, în baza aceleiași Legi nr. 544/2001, pentru a stabili fundamentul empiric al axei centrale a raportului („arhivă vs. monitorizare activă”). Textul reprodus mai jos este cel efectiv comunicat primăriilor:

1. Care este numărul total al asociațiilor de proprietari înregistrate la nivelul unității administrative-teritoriale, la data prezentei?

2. Dintre acestea, câte își depun semestrial, la compartimentul de specialitate, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv, potrivit obligației prevăzute de Legea nr. 196/2018? Vă rugăm să raportați numărul la totalul de la punctul 1.

3. În ce modalitate se depun aceste situații — pe suport fizic (la registratură), prin e-mail (document scanat) sau printr-o platformă/aplicație electronică dedicată?

ANEXĂ

Nota metodologică de scoring

Această notă face transparentă grila de evaluare, astfel încât fiecare scor să poată fi înțeles și verificat. Scorurile sunt comparative (relative la eșantionul studiului), nu absolute, și măsoară răspunsul comunicat, nu practica verificată în teren.

1. Cele două axe (scală 1–5)

Fiecare răspuns este evaluat pe două axe independente, pe o scală de la 1 la 5.

Axa LEGALITATE — conformitatea juridică a răspunsului cu obligațiile primăriei în domeniul asociațiilor de proprietari (Legea nr. 196/2018 și legislația conexă). Prin „legalitate” se înțelege aici conformitatea *răspunsului comunicat*, nu o constatare de (ne)legalitate a activității primăriei. Axa **nu** evaluează erori de adresare, semnături, termene de înregistrare, formatare sau ortografie.

Axa UTILITATE — valoarea practică a răspunsului pentru un proprietar care încearcă să rezolve o problemă reală: conține informații concrete și verificabile? Permite cetățeanului să înțeleagă unde și cum se adresează? Oferă cifre, exemple, proceduri descrise? Face vizibile rezultatele activității instituției?

2. Regula de acordare — distribuție comparativă (cvintile)

Schema **nu folosește praguri absolute fixe**. Pentru fiecare dintre cele douăsprezece întrebări, toate răspunsurile primite se așază în ordine și se distribuie în cinci grupe (cvintile):

- + pe axa de **legalitate**, cele mai conforme cu legea primesc 5, cele mai problematice primesc 1;
- + pe axa de **utilitate**, cele mai utile primesc 5, cele mai puțin utile primesc 1.

Avantajul metodei comparative este apărăbilitatea: afirmația „răspunsul s-a plasat în cincimea inferioară pe această întrebare, față de celelalte” este factuală și mai greu de contestat decât o notă acordată după o grilă proprie. Distribuția pe cvintile nu se forțează la grupe egale acolo unde realitatea răspunsurilor se grupează firesc pe calitate.

3. Scorul compozit și markerul de divergență

Pentru fiecare răspuns la fiecare întrebare:

- + **Scor compozit** = (LEGALITATE + UTILITATE) / 2
- + **Marker Δ** dacă |LEGALITATE – UTILITATE| ≥ 2 (semnalează un răspuns conform legal, dar sărac în utilitate practică — sau invers)

4. Categoria globală

Media celor douăsprezece scoruri compozite determină categoria globală a primăriei:

Media compozită	Categorie
4,5 – 5,0	Excelent
3,5 – 4,4	Bun
2,5 – 3,4	Mediu
1,5 – 2,4	Slab
1,0 – 1,4	Problema- tic

Regula de încadrare. Categoria se determină comparând valoarea compozită direct cu pragurile, fără o rotunjire intermediară la o zecimală. Astfel, o medie de 3,46 rămâne „Mediu” (fiindcă nu atinge 3,50), iar una de 4,46 rămâne „Bun” (fiindcă nu atinge 4,50) — chiar dacă, rotunjite la o zecimală, ar apărea ca 3,5, respectiv 4,5. Rotunjirea este folosită exclusiv pentru afișare.

Răspunsuri parțiale. Când un răspuns nu adresează deloc o întrebare, dimensiunea respectivă nu se exclude din medie, ci se punctează pe absența substanței operaționale: un răspuns care nu descrie nicio procedură, cifră sau cale de urmat are, pentru proprietar, o utilitate minimă. Media globală reflectă astfel utilitatea reală (minimă) pe dimensiunile netratate, iar media pe punctele efectiv adresate se raportează separat în fișa primăriei, pentru transparență.

5. Caracterul comparativ, nu absolut

Clasamentul reflectă poziția relativă a fiecărei primării față de celelalte răspunsuri din studiu, la data evaluării. **Nu** este o notă absolută și **nu** este o etichetă morală: o primărie bine clasată poate avea o problemă punctuală pe o anumită dimensiune, iar una modest clasată poate excela la un capitol. Clasamentul se citește împreună cu analiza pe întrebări și cu fișa individuală a fiecărei primării.

ANEXĂ

Registrul celor 27 de primării contactate

Evidența completă a instituțiilor contactate în cadrul studiului: numărul și data solicitării inițiale, statutul răspunsului și participarea la runda suplimentară.

A. Primării cu răspuns de fond (23)

Nr.	Primărie	Solicitare inițială (nr. / dată)	Statut răspuns	Rundă suplimentară
1	Mangalia	37428 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
2	Sector 1 (București)	298 / 11.05.2026 (răspuns: 298/1274 / 18.05.2026)	Răspuns de fond	Da
3	Bacău	82/143020 / 29.04.2026	Răspuns de fond	Da
4	Sector 3 (București)	173471 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da (fără cele 3 suplimentare)
5	Sector 5 (București)	72700 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
6	Timișoara	MTM2026-022085 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
7	Fălticeni	11731 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
8	Constanța	L544-206 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
9	Cluj-Napoca	490756/101 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
10	Oradea	48 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
11	Brașov	61920 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
12	Slobozia	54759 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
13	Suceava	20763 / 29.04.2026	Răspuns de fond	Da
14	Craiova	147154 I.P. / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
15	Sector 2 (București)	72438 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
16	Bragadiru	31120 / 14.05.2026	Răspuns de fond	Da
17	Galați	72680 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
18	Râmnicu Vâlcea	15422 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da
19	Iași	55756 / 28.04.2026	Răspuns de fond	Da (fără cele 3 suplimentare)
20	Sector 4 (București)	39104 / 05.05.2026	Răspuns de fond	Da
21	Ploiești	147 / 28.04.2026 (Reg. Inf. Pub.)	Răspuns de fond	Nu (rundă unică)
22	Voluntari	9434 / 13.05.2026	Răspuns de fond (parțial — 5 din 12 puncte)	Nu (rundă unică)

Nr.	Primărie	Solicitare inițială (nr. / dată)	Statut răspuns	Rundă suplimentară
23	Râmnicu Sărat	746 / 25.05.2026 (reg. 544: 39/25.05.2026)	Răspuns de fond	Da (răspuns nr. 768 / 15.07.2026)

B. Primării fără răspuns de fond (4)

Nr.	Primărie	Solicitare inițială (nr. / dată)	Statut	Observație
24	Câmpulung Muscel	124/23291 / 28.04.2026 (revenire: 124/26353 / 13.05.2026)	Fără răspuns de fond	Tăcere completă (doar confirmări automate + revenire înregistrată)
25	Cisnădie	17143 / 14.05.2026 (a doua solicitare)	Termen legal depășit	Prima solicitare (28.04.2026) transmisă (probat), receptare neconfirmată — primăria a declarat că nu a primit-o și a cerut date de identificare (OG 27/2002); a doua solicitare înregistrată, prelungire 21.05, expirată ~13.06 fără răspuns de fond
26	Sector 6 (București)	64417 / 28.04.2026 (revenire: 73087 / 13.05.2026)	Termen legal depășit la închidere; răspuns de fond ulterior	Comunicare intermediară la 02.07.2026, fără răspuns de fond la data evaluării (07.07.2026). Răspuns de fond (nr. 103232/30.06.2026) transmis abia la 24.07.2026 — evaluat separat, Fișa 26, neinclus în statistici
27	Pitești	25717 / 02.06.2026 (reclamație)	Schimb neconcludent	Cauză tehnică parțial de partea AuditBloc (atașament lipsă la e-mailul din 30.05); nu este tratat ca refuz

Notă: numerele de înregistrare provin din corespondența oficială înregistrată (confirmări de primire, solicitări și răspunsuri) și au fost verificate pe sursele oficiale.