



PROIECT DE HOTARARE

privind stabilirea cuantumului penalităților de întârziere pentru locatarii blocurilor ANL

Primarul Orașului Eforie

Având în vedere:

- Minuta de ședință nr. 20101/2025 în care s-au consemnat unele aspecte referitoare la administrarea blocurilor ANL;
 - Prevederile art. 77 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
 - Prevederile contractelor de închiriere pentru locuințele construite prin programul ANL;
- În temeiul prevederilor art. 129 și art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propun spre aprobare prezentul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1 Scadența pentru plata cheltuielilor de întreținere datorate de către locatarii din locuințele construite prin programul ANL în Orașul Eforie este **de 30 de zile de la data afișării listelor de plată.**

Art. 2 Pentru neplata în cadrul termenului scadent se vor calcula și percepe penalități de întârziere în cuantum de **0.2% pentru fiecare zi de întârziere**, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

Art.3 Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere se includ în fondul de penalități și se vor utiliza conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

PRIMAR

Robert Nicolae ȘERBAN

ÎNTOCMIT/REDACTAT
Administrator public
Viorica GRECEANU



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTARARE

privind stabilirea cuantumului penalităţilor de întârziere pentru locatarii blocurilor ANL

Necesitatea instituirii unei penalităţi clare şi coerente pentru neplata la termen a cheltuielilor de întreţinere a blocurilor ANL este o măsură esenţială pentru buna funcţionare şi conservare a fondului locativ public. În prezent, lipsa unui mecanism de penalizare uniform, aplicabil la nivel local, a condus la o rată ridicată a arieratelor (restanţelor) la plata utilităţilor.

Stabilirea unei penalităţi de 0,2% pe zi de întârziere va descuraja restanţele, va responsabiliza locatarii şi va asigura un flux financiar stabil, necesar pentru întreţinerea corespunzătoare a clădirilor şi a spaţiilor comune.

Adoptarea acestei hotărâri va avea un impact pozitiv, contribuind la reducerea numărului de restanţieri şi, implicit, a costurilor administrative legate de recuperarea datoriilor.

PRIMAR

Robert Nicolae ŞERBAN

ÎNTOCMIT/REDACTAT

Administrator public
Viorica GRECEANU

LEGE nr. 196 din 20 iulie 2018

privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

EMITENT • Parlamentul

Publicat în Monitorul Oficial nr 660 din data 30-07-2018

Data intrării în vigoare 24-12-2020

Formă consolidată valabilă la data 25-09-2025



Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de 24-12-2020 până la data de 25-09-2025

Articolul 77

(1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalități pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile de la termenul scadent pentru plată, fără ca suma penalităților să poată depăși suma la care s-au aplicat.

(2) Termenul de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, afișate pe lista lunară de plată, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afișării.

(3) Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere, prevăzute la alin. (1), se includ în fondul de penalități al asociației de proprietari și se vor utiliza cu prioritate pentru plata penalităților impuse asociației de proprietari de către terți, precum și pentru cheltuieli cu reparațiile asupra proprietății comune, reabilitarea termică sau consolidarea condominiului. Sumele rezultate din aplicarea penalităților de întârziere nu pot fi utilizate și în alte scopuri.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Nr. înreg. 20101/01.07.2025

MINUTA DE ŞEDINŢĂ

Şedinţa: situaţie locuinţe ANL

Data: 01.07.2025

Ora începerii: 13.00

Ora încheierii: 14.00

Locaţia: Centrul de Relaţii cu Publicul Eforie Sud, str. Avram Iancu nr. 2.

Participă:

- Greceanu Viorica – administrator public
- Enache Ionel – inspector SADPP
- Grăjdan Mihaela – inspector SVTI
- Craiu Lenuţa – Administrator condominiu

Agenda şedinţei:

1. Analizare situaţie apartamente pentru care nu există contracte încheiate dar sunt locuite;
2. Analizare situaţie punctuală apartamente evacuate (ap. 15 bloc A - Mustafa Sedan, ap. 14 bloc D – Novac Marian Ion, ap. 13 bloc C – Carasava Constantin, ap. 6 bloc D – Buna Angela) în care apar restanţe pe listele de plată a întreţinerii;
3. Analizare situaţie ap. 16 bloc A (predat de Solcanea) - apartamentul este liber dar afectat de inundaţii (condiţii meteo) şi necesită reparaţii.
4. Diverse.

Discuţii şi decizii:

1. Analizare situaţie apartamente pentru care nu există contracte încheiate dar sunt locuite:

Discuţii: Dl. Enache a prezentat situaţia celor 5 apartamente unde, din varii motive, persoanele care locuiesc (şi achită dările) nu au contracte încheiate - Bola, Oprea/Cutov, Ungureanu, Pantazescu/Pintea şi Zimbilschi.

D-na Grăjdan, cu privire la plata chiriei ANL, precizează că:

- Bolea – are restanţe de anul trecut;
- Oprea (locuieşte Cutov) – se plăteşte la zi;
- Ungureanu – nu a plătit nimic pentru 2025
- Pantazescu (Pantazescu este evacuat, în apartament locuieşte fam. Pintea) – nu se încasează chiria;
- Zimbilschi – se plăteşte la zi.

D-na Craiu, cu privire la plata întreţinerii, precizează că pentru aceste spaţii locative se încasează cheltuielile (uneori cu restanţe, dar nu mari).



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Decizii/Acțiuni: înaintare situație spre luare la cunoștință și acțiune către factorii decizionali – Consiliul Local Eforie – Comisia socială.

Responsabil: Enache Ionel

Termen limită: 21.07.2025

2. Analizare situație punctuală apartamente evacuate (ap. 15 bloc A - Mustafa Sedan, ap. 14 bloc D – Novac Marian Ion, ap. 13 bloc C – Carasava Constantin, ap. 6 bloc D – Buna Angela) în care apar restante pe listele de plată a întreținerii

Discuții: D-na Craiu Lenuța a prezentat situația restanțierilor.

Dl. Enache a precizat că în data de 11.06.2025 au fost sparte încuietorile (schimbați butucii) la ap. 15 bloc A - Mustafa Sedan și la ap. 14 bloc D – Novac Marian Ion. La ap. 13 bloc C – Carasava Constantin s-a prezentat o persoană care are cheia (Jurj Dumitru) care a refuzat predarea cheii iar pentru Buna Angela este proces pe rolul instanțelor de judecată (apartamentul este evacuat).

D-na Grăjdan prezintă situații încasării chiriei ANL: numai Carasava a achitat chirie până la data de 31.12.2024.

Decizii/Acțiuni: înaintare situație spre luare la cunoștință și acțiune către factorii decizionali – Consiliul Local Eforie – Comisia socială. Contactare Carasava/Jurj Dumitru pentru încheiere situație. Propunere:

- efectuare demersului recuperare creanțe de la debitori (executare silită/instanța de judecată).

Responsabil: Grăjdan Mihaela

Termen limită: 21.07.2025

3. Analizare situație ap. 16 bloc A (predat de Solcanea) - apartamentul este liber dar afectat de inundații (condiții meteo) și necesită reparații.

Discuții: D-na Craiu Lenuța a prezentat situația apartamentului cu mențiunea că nu are datorii.

D-na Grăjdan a verificat situația cu privire la plata chiriei – nu sunt datorii.

Dl. Enache precizează că nu poate fi încheiat contract nou deoarece sunt condiții insalubre.

Decizii/Acțiuni: înaintare situație spre luare la cunoștință și acțiune către factorii decizionali – Consiliul Local Eforie – Comisia socială. Propunere de angajare cheltuieli (sau rectificare BVC) pentru efectuarea de lucrări de reparații în vederea remedierii defecțiunilor (comandă Efo Urban sau alt executant).

Responsabil: Enache Ionel

Termen limită: 21.07.2025

4. Diverse:

Discuții: D-na Craiu Lenuța a prezentat situația apometrelor – toate apometrele necesită înlocuire. Se propune achiziționarea de apometre cu radiocitire numai pentru apa rece, este posibil să fie necesară și înlocuirea robineților. Totodată solicită actualizarea fondului de rulment, stabilirea unui termen scadent de la care să curgă penalitățile de întârziere și cuantumul penalităților. Chiriașii ANL solicită dezinsecție.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Dl. Enache precizează în 23 din cele 60 de spații locative sunt deja proprietari – costul apometrelor ar trebuie suportat de către aceștia.

D-na Greceanu precizează că trebuie verificat în contractul de închiriere, dacă există clauze cu privire la aceste aspecte.

Decizii/Acțiuni: înaintare situație spre luare la cunoștință și acțiune către factorii decizionali – Consiliul Local Eforie – Comisia socială. Propunere de angajare cheltuieli (sau rectificare BVC) pentru lucrări DDD și pentru achiziționarea a 60 de apometre cu radiocitire și montarea acestora în spațiile locative ANL.

Întocmire PH pentru stabilirea:

- 1) recuperarea cheltuieli cu apometrele
- 2) stabilire scadență plată întreținere - 15 zile de la data întocmirii și afișării listelor de plată și calcul penalități de întârziere de 0.2% pentru fiecare zi de întârziere conform art. 77 din Legea 196/2018.
- 3) constituire fond rulment conform legii (art. 72 din Legea 196/2018).

Responsabil: Grăjdan Mihaela

Termen limită: 21.07.2025

Prezenta minută de ședință a fost întocmită în 5 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare semnatar și un exemplar pentru Consiliul Local Eforie – Comisia socială.

Semnături

Greceanu Viorica – administrator public

Enache Ionel – inspector SADPP

Grăjdan Mihaela – inspector SVTI

Craiu Lenuța – Administrator condomyniu