

EXPERTCONTA CENZOR COSTIN SRL
CIF 44381080
RC: J40/9716/2021
Adresa: [REDACTED] Bucuresti
Email: [REDACTED]@gmail.com

RAPORT CENZOR PENTRU ANUL 2025

Subsemnata C [REDACTED] D [REDACTED], administrator la EXPERTCONTA CENZOR COSTIN S.R.L., în calitate de cenzor la Asociația de proprietari Bl.1, cu sediul în Strada Doamna Ghica nr. 1, Sector 2, București, CUI 14185898, am procedat la verificarea documentelor care privesc gestiunea financiar- contabilă din cadrul asociației, pentru anul 2025, în baza Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și a contractului de prestări servicii cenzorat 50/31.03.2023.

Pentru verificarea documentelor s-au fixat următoarele *obiective*:

- dacă documentele de încasări și plăți au fost corect înregistrate în evidența contabilă a asociației;
- modul de utilizare a fondurilor asociației și existența aprobărilor;
- modul de respectare a prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Materialul documentar care a stat la baza verificării documentelor financiar-contabile și de gestiune a constatat în:

- verificarea registrului de casă și a registrului de bancă;
- verificarea listelor de plată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari;
- verificarea plăților furnizorilor de utilități și servicii;
- verificarea registrelor contabile ale asociației.

În urma verificării registrelor de încasări și plăți, a listelor lunare de plată și a documentelor justificative puse la dispoziție de administrator/contabil, am constatat că repartizarea cheltuielilor comune către proprietari a fost efectuată conform prevederilor Legii nr. 196/2018, art. 80–84, precum și conform hotărârilor adunării generale a asociației.

Cheltuielile au fost împărțite corect pe categoriile prevăzute de lege (cheltuieli pe număr de persoane, pe consum individual, pe cotă-parte indiviză, pe consumuri comune etc.), iar calculele au fost efectuate fără abateri semnificative față de metodologia legală. Se vor depune incasarile in contul bancar conform Legii 196/2018 art. ART. 67(2).

Situația soldurilor elementelor de activ și pasiv 31 Decembrie 2025

Nr. Crt.	Element de activ	Valori (Lei)	Nr. Crt.	Element de pasiv	Valori (Lei)
1	Sold în casă	2 102.58	1	Sold fond de rulment	139 870.60
2	Sold conturi la bănci	216 687.64	2	Sold fond de reparații	126 930.57
3	Sume neachitate de proprietarii din asociație pentru lista de plată curentă	99 085.15	3	Sold fond sume speciale	0.00
4	Restanțe existente la data întocmirii acestei situații	38 419.18	4	Soldul altor fonduri legal stabilite (de penalizări, de cheltuieli administrative, de recuperări debite etc.)	109 621.59
5	Debitori, alții decât membrii asociației	6 481.58	5	Furnizori pentru facturi neachitate (utilități, servicii, livrări, prestații, lucrări etc.)	27 142.95
6	Actele de plată pe luna în curs, nerepartizate proprietarilor (facturi de apă, gaze, energie electrică sau termică, de reparații neprevăzute, state de salarii, indemnizații, premii, etc.)	41 025.20	6	Creditori diverși	999.41
7	Acte de plăți pentru cheltuielile aferente fondurilor de reparații, speciale, de penalizări care nu au fost încă scăzute din fondurile respective	760.51	7	Diferențe din rotunjiri	-3.28
	TOTAL PARTEA I:	404 561.84		TOTAL PARTEA II:	404 561.84

Plățile făcute din fonduri în lunile de cheltuieli: Ianuarie - Decembrie 2025

Nr docum	Suma	Data plății	Descriere	Fondul
NC/OP 29.04	122.92			

		30 Apr 25	122,92 Dedeman SRL fact. 81006102656 - 29 Apr 25 (din Fond reparatii) - Materiale reparatii	Fond reparatii
NC/OP 29.04	520.44	30 Apr 25	520,44 Leroy Merlin SRL fact. NC/I25M0240242500048726 - 15 Mai 25 (din Fond reparatii) - CORECTIE Materiale	Fond reparatii
OP 08.05	875.00	8 Mai 25	[Prin bancă] [Cont curent] 875,00 Mary Install & Cleaning SRL fact. INSTAL0072 - 11 Feb 25; 10,00 Mary Install & Cleaning SRL fact. INSTAL0093 - 8 Mai 25 (din Fond reparatii) - CORECTIE Înlocuit teu coloana ap cald apartament 192 scara 5 etaj 7 manopera i materiale	Fond reparatii
OP 16.05	7 140.00	16 Mai 25	[Prin bancă] [Cont curent] 7 140,00 Gas Therm Install Concept SRL fact. GTI nr. 0131 - 15 Mai 25 (din Fond reparatii) - REMEDIERE INSTALATIE GAZ SC 3	Fond reparatii
OP 23.06	5 850.00	23 Iun 25	[Prin bancă] [Cont curent] 5 850,00 Ecodebit Instal SRL fact. ECO0409 - 23 Iun 25 (din Fond penalizări) - Avans lucrari inst apa rece- canal cf ctr	Fond penalizări
OP 23.06	4 750.00	23 Iun 25	[Prin bancă] [Cont curent] 4 750,00 Ecodebit Instal SRL fact. ECO0409 - 23 Iun 25 (din Fond reparatii) - Avans lucrari inst apa rece- canal cf ctr	Fond reparatii
OP 27.10	219.00	27 Oct 25	[Prin bancă] [Cont curent] 219,00 ABIDEX ELECTRO CONSTRU VOLUNTARI ROM fact. FACT - 27 Oct 25 (din Fond reparatii) - MATERIALE CONSTRUCTII	Fond reparatii
DECONT 1 /28.10	1 938.00	30 Oct 25	1 938,00 Avans V [REDACTED] A [REDACTED] (din Fond reparatii)	Fond reparatii
OP 03.11	215.00	4 Nov 25	[Prin bancă] [Cont curent] 215,00 Impozit și contribuții sociale salarii fact. Stat Oct 25 - 10 Nov 25 (din Fond reparatii preluat)	Fond reparatii preluat

OP 10.11	25 000.00	10 Nov 25	[Prin bancă] [Cont curent] 25 000,00 Cols Construct SRL fact. CLS0024 - 10 Nov 25 (din Fond special zugravit) - zugravit sc 4	Fond special zugravit
OP 11.11	289.03	11 Nov 25	[Prin bancă] [Cont curent] 289,03 Hornbach Centrala SRL fact. 13590227 - 9 Nov 25 (din Fond reparatii preluat) - SANITARE-ROBINETI sc 4	Fond reparatii preluat
OP 13.11	95.19	13 Nov 25	[Prin bancă] [Cont curent] 95,19 Hornbach Centrala SRL fact. 13600533 - 11 Nov 25 (din Fond reparatii preluat) - SANITARE	Fond reparatii preluat
OP 24.11	20 000.00	24 Nov 25	[Prin bancă] [Cont curent] 20 000,00 Cols Construct SRL fact. CLS0026 - 23 Nov 25 (din Fond special zugravit) - Lucrari prestari serv. zugraveli-vopsitorii la scara 4, bl.1, conf. contract 52/03.11.2025, deviz	Fond special zugravit
NC 27.11	228.17	27 Nov 25	[Prin bancă] [Cont curent] 228,17 Hornbach Centrala SRL fact. NC/13640301 - 19 Nov 25 (din Fond reparatii preluat) - CORECTIE BATERII, CANAL CABLU	Fond reparatii preluat
OP 04.12	190.97	4 Dec 25	[Prin bancă] [Cont curent] 190,97 Hornbach Centrala SRL fact. 13698446 - 2 Dec 25 (din Fond reparatii preluat) - MATERIALE SANITARE	Fond reparatii preluat
DECONT 2/27.11.2025	897.00	4 Dec 25	897,00 Dedeman SRL fact. 76001133083 - 20 Nov 25 (din Fond reparatii preluat) - Materiale reparatii	Fond reparatii preluat
OP 04.12	20 000.00	4 Dec 25	[Prin bancă] [Cont curent] 20 000,00 Cols Construct SRL fact. CLS0027 - 4 Dec 25 (din Fond special zugravit) - Lucrari prestari serv. zugraveli-vopsitorii la scara 4, bl.1, conf. contract 52/03.11.2025, deviz	Fond special zugravit
OP 13.12	17.00	13 Dec 25	[Prin bancă] [Cont curent] 17,00 Diverși fact. BF 0008 - 11 Dec 25 (din Fond reparatii preluat) - Chei yale ghenă gunoi	Fond reparatii preluat
OP 19.12	1 881.50	19 Dec 25	[Prin bancă] [Cont curent] 2 837,50 Gas Therm Install Concept SRL fact. GTI 206 - 18 Dec 25; 1 881,50 Gas Therm Install Concept SRL fact. GTI	Fond reparatii

			206 - 18 Dec 25 (din Fond reparatii) - Prestari servicii conform contract Seria GTI Cod E2025 Nr. 71 din 18.12.2025	
OP 19.12	20 246.00	19 Dec 25	[Prin bancă] [Cont curent] 20 246,00 Cols Construct SRL fact. CLS0028 - 18 Dec 25 (din Fond special zugravit) - Servicii conform contract	Fond special zugravit
NC	23.00	29 Dec 25	23,00 Karkas Construct SRL fact. BF 0016 - 18 Dec 25 (din Fond reparatii preluat) - SPIRAL	Fond reparatii preluat
NC	400.00	29 Dec 25	400,00 DNC GENERATOR IMPEX fact. NC /DT 31706 - 18 Dec 25 (din Fond reparatii preluat) - CORECTIE STALP DE DELIMITARE	Fond reparatii preluat
DECONT 2/31.12.2025	17.00	31 Dec 25	17,00 MAGAZIN DE CARTIER fact. BF 4 - 11 Dec 25 (din Fond reparatii preluat) - CHEI PLANE	Fond reparatii preluat
DECONT 2/31.12.2025	598.00	31 Dec 25	598,00 Dedeman SRL fact. 76004140320 - 2 Dec 25 (din Fond reparatii) - Materiale reparații	Fond reparatii
OP 15.01	20 000.00	15 Ian 26	[Prin bancă] [Cont curent] 20 000,00 Cols Construct SRL fact. CLS0029 - 15 Ian 26 (din Fond special zugravit) - Factura avans reprezentand transa 1 a contractului 53, din 11.01.2026, incheiat cu Asociatia	Fond special zugravit
TOTAL	131 513.22			

Sunt respectate prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Pentru aceste considerente, in calitate de cenzor, propun Adunarii Generale:

-Aprobarea situatiilor financiare anuale pentru exercitiul financiar aferent anului 2025 asa cum sunt prezentate in Adunarea Generală si descarcarea gestiunii;

- Stabilirea modului de constituire si utilizare a fondului de reparatii;
- Actualizare fond rulment conform art.72 din Legea 196/2018.

Cenzor

EXPERTCONTA CENZOR COSTIN SRL