

RĂSPUNDEREA PROPRIETARILOR DE CONDOMINII PRIVIND SIGURANȚA CETĂȚEANULUI

Legislația română în vigoare în domeniul locativ, respectiv Legea Locuinței nr. 114/1996 și H. G. nr. 400/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prevede o serie de răspunderi și obligații referitoare la menținerea clădirii în stare de siguranță atât în sarcina proprietarilor de apartamente, cât și a administratorului clădirii, a comitetului executiv și în sarcina președintelui asociației de proprietari. Dezavantajul este că aceste obligații sunt distribuite la prea multe persoane și nu sunt prevăzute și pârghiile necesare pentru ca cei care au aceste obligații să le poată respecta.

Relatăm, cu titlu de exemplu, câteva din prevederile H. G. 400/2003:

- Proprietarii au următoarele obligații: să întrețină în bune condiții spațiile și instalațiile comune din interiorul și exteriorul condominiului și să ia măsuri pentru menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a condominiului, precum și să contribuie la repararea, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a proprietății comune indivize (art. 23, B, lit. A);

- Administratorul urmărește comportarea în timp a construcției, înștiințează comitetul executiv și ia măsurile necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de reparații și întreținere, supraveghează execuția lucrărilor de reparații și întreținere și participă la execuția lor (art. 22 alin. 3, lit. b, e, h);

- Comitetul executiv asigură ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și acționează operativ în legătură cu urmărirea bunei funcționări a instalațiilor din locuințe sau din spațiile cu altă destinație decât cea de locuință; stabilește măsurile necesare funcționării în bune condiții a părților comune ale construcției și instalațiilor condominiului (art. 19 alin., lit. B);

- Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și celelalte documente privitoare la activitatea asociației de

proprietari (art. 20 alin. 5).

Astfel, deși răspunderea există, ea este greu de pus în practică, având în vedere că instalațiile mai importante pot fi schimbate numai cu acordul a cel puțin două treimi din numărul voturilor proprietarilor, cvorum care, în condițiile de sărăcie din România, este tot mai greu de realizat. În general, aceste măsuri sunt foarte necesare, iar neexecutarea lor poate avea ca efecte producerea accidentelor sau chiar pierderi de vieți omenești.

Dacă persoanele responsabile pentru menținerea clădirii în stare de siguranță ar conștientiza pericolul la care se supun datorita lipsei mijloacelor de realizare a acestei obligații, am fi în situația de a nu mai avea administrator, comitet sau președinte. Se deduce astfel că această răspundere, împreună cu pârghiile necesare, ar trebui atribuită, fie administratorului clădirii (managerul de proprietate), fie comitetului executiv.

Odată cu intrarea în Uniunea Europeană este imperios necesar ca și legislația privind condominiile să fie armonizată cu legislația UE.

Proprietatea nu trebuie să fie privită doar ca un drept al proprietarului, ci și ca o obligație și acest lucru trebuie să se aplice și când e vorba de proprietatea privată (apartamentul) și când e vorba de proprietatea comună indiviză (părțile comune), unde, din păcate, mentalitatea încă nu s-a schimbat prea mult, iar sărăcia este o mare piedică în schimbarea acestei mentalități.

În cazul clădirilor cu risc seismic, O.G. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic la clădirile existente a suferit modificări recente importante în sensul că s-au instituit contravenții pentru nerespectarea obligației de a proceda la proiectarea lucrărilor de consolidare în termen de 2 ani de la notificarea încadrării în clasa I de risc seismic a clădirii expertizate și pentru neînceperea execuției lucrărilor de consolidare în termen de 2 ani de la data finalizării proiectului de

consolidare. Justificarea modificărilor constă tocmai în faptul că asociațiile din clădirile respective nu au putut să îi convingă pe proprietari să consolideze imobilele, deși acestea prezentau serioase pericole. Cu atât mai mult, în celelalte imobile va fi imposibil pentru asociații, prin administrator, comitet executiv, președinte, să convingă proprietarii să efectueze lucrările de reparații ce țin de siguranța clădirii.

Trebuie avut în vedere și faptul că nu se poate bloca realizarea unei lucrări importante, de care depinde siguranța clădirii, pentru că în acel imobil exista persoane în vârstă sau alte cazuri sociale care nu își permit să contribuie la realizarea lucrării. În sensul acesta, legea ar trebui să precizeze clar ce se întâmplă cu acea persoană și procedura urgentă de rezolvare a problemei. Există opinia, deși nu e populară, ca persoana respectivă, care constituie un caz social conform legii, să fie ajutată de comunitate, prin avansarea fondurilor necesare de către Consiliile Locale, și, pentru această investiție să fie titular Consiliul Local. La înstrăinarea proprietății, fie prin moștenire, fie prin vânzare, Consiliile își vor recupera banii. În caz că acest lucru nu este posibil, persoana respectivă ar putea beneficia de o locuință socială de la Primărie, iar apartamentul al cărui proprietar este, va fi vândut. Suma obținută din vânzarea apartamentului îi va reveni fostului proprietar. În situația în care există suprafață excedentară, se poate introduce obligativitatea schimbului de locuințe.

Totuși, până la îmbunătățirea legislației, asociațiile trebuie să își continue activitatea și, ca atare, recomandăm câteva lucruri pe care cei care au responsabilitatea siguranței clădirii trebuie să le aibă în vedere.

Persoanele în cauză trebuie să urmărească starea clădirii, mai ales starea acoperișului, care creează cele mai multe probleme. Majoritatea blocurilor de locuințe construite înainte de 1989 au fost construite cu acoperișuri tip terasă, prost executate, iar reparația acestor acoperișuri cu membrană, nu a fost și nu este o soluție pe termen lung, de aceea unele asociații au hotărât să își construiască acoperișuri cu șarpantă acoperite cu țiglă.

Pentru realizarea unui acoperiș, costurile lucrării sunt mari și tocmai de aceea actuala lege, având în vedere sărăcia și nu siguranța, cere aprobarea executării lucrării prin acordul a două treimi din proprietari, lucru greu de realizat.

Administratorul, comitetul executiv și președintele, având obligații referitoare la repararea clădirii și la menținerea ei în stare de siguranță, nu trebuie să rămână pasivi, bazându-se pe faptul că lucrarea nu poate fi executată întrucât oamenii nu au bani. În această situație, ei sunt aceia care vor răspunde pentru producerea de accidente, daune, pierderi de vieți omenești. Tocmai pentru a nu fi primejduită viața oamenilor și pentru a se evita

tragerea la răspundere, cei responsabili trebuie să aducă la cunoștința proprietarilor de apartamente obligațiile ce le revin în calitate de proprietari și obligațiile asociației de proprietari.

Art. 20 din O. G. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari aprobată prin Legea 234/2002 prevede:

„(1) Constituie contravenție, dacă nu este săvârșită în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să constituie infracțiune, următoarele fapte:

a) neluarea de către asociația de proprietari a măsurilor necesare pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare a clădirii pe toată durata existenței acesteia;

b) neasigurarea de către asociația de proprietari a tuturor activităților edilitar-gospodărești, precum și a funcționării în bune condiții a instalațiilor clădirii: ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, de încălzire centrală, de preparare și distribuție a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie și altele asemenea;

c) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații aflate în folosință exclusivă a acestuia, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari sau chiriași;

d) schimbarea de către proprietar sau de către chiriaș a destinației locuinței fără autorizațiile și aprobările legale.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a), b) și c) se sancționează cu amendă de la 2.000.000 lei la 20.000.000 lei; contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. d), cu amendă de la 2.000.000 lei la 10.000.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. A) și b) se aplică asociației de proprietari sau, după caz, administratorului asociației, cele pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. C) și d) proprietarilor sau chiriașilor persoane fizice ori juridice.”

Disponând de acest mijloc legal, destul de discutabil, organele de conducere ale asociației trebuie să convoace o adunare generală, în cadrul căreia trebuie să prezinte tuturor proprietarilor obligațiile ce le revin vis - a - vis de lucrările necesare și să atragă atenția că, în cazul neexecutării lucrării, datorită votului negativ al unor proprietari, amenda pentru neexecutare va fi suportată de proprietarii care au fost împotriva executării lucrării. Astfel, conducerea asociației de proprietari, nu mai este responsabilă pentru neluarea hotărârii de executare a lucrării. Pentru ca să constituie mijloc de probă, hotărârea adunării generale trebuie consemnată într-un proces-verbal în care vor fi redată intervențiile administratorului, comitetului, președintelui, a proprietarilor și votul nominal al fiecărui proprietar, cu precizarea că li s-a adus la cunoștință proprietarilor care nu sunt de acord cu execuția lucrării să își asume toate consecințele votului lor.

De remarcat că, în practică, pentru repararea

acoperișului unei clădiri, datorită faptului că oamenii nu au bani, s-au găsit și soluții care nu implică banii proprietarilor și contribuția lor personală. Ideea, în aparență, pare un dar ceresc, dar nu este în totalitate lipsită de dezavantaje și probleme.

Astfel de soluții mai des întâlnite sunt:

- cedarea uscătoriei sau a unor spații comune unor persoane din asociație, vecini cu respectivele spații (lucru mult mai dorit de proprietari); beneficiarii acestor spații vor executa în contrapartidă diferite lucrări la părțile comune (acoperiș, fațadă, zugrăvirea casei scării, executare tâmplărie termopan etc.);
- cedarea uscătoriei sau a unor spații comune unor presupuși investitori care, în schimbul uscătoriei și a spațiilor comune, vor executa o serie de lucrări la părțile comune;
- cedarea terasei acoperișului, fie unor proprietari din imobil, fie unor investitori privați, care vor construi apartamente la mansardă cu intenția de a le vinde.

Desigur că alegerea acestor soluții este la îndemâna asociației de proprietari și, în funcție de capacitatea acesteia de negociere, poate obține o cantitate mai mare sau mai mică de lucrări. Întregul proces trebuie să fie transparent pentru ca să beneficieze de el toți proprietarii și nu doar cei ce negociază în numele proprietarilor. Trebuie precizat că, în toate aceste cazuri, fiind vorba de cedarea unei cote părți din proprietatea comună se cere acordul unanim al proprietarilor. Deoarece acest acord este mai greu de obținut, frecvent se apelează la instanța judecătorească pentru ca hotărârea ce va fi dată să țină loc de acord al proprietarilor.

Sub acest aspect, legea ar trebui modificată, permițând acordul a 2/3 din proprietari.

În practică, s-au întâlnit cazuri când, tocmai cei ce mizau pe avantaje personale în urma negocierii, care ulterior nu a mai fost finalizată, în etapa următoare, invocând diferite motive, nu au mai fost de acord.

Observăm că, în toate cazurile în care se dorește renunțarea la uscătorie și/sau alte spații comune și construirea de mansardă, este mult mai sigur și rentabil ca asociația să vândă uscătoria, spațiile comune și cu banii obținuți să încheie contracte cu firme serioase și să urmărească realizarea lucrării conform proiectului, iar plata să o facă pe bază de recepție a lucrărilor executate. Asociația de proprietari fiind beneficiarul construcțiilor executate, are noi obligații în calitate de proprietar. Același lucru se întâmplă și dacă lucrările se realizează prin contribuția financiară a proprietarilor. Din acest motiv, amintim în continuare câteva din obligațiile mai importante ce trebuie îndeplinite la realizarea unei construcții cum ar fi acoperișul.

Indiferent de sursa de finanțare a lucrării, beneficiarul, care este în cazul de față asociația de

proprietari, trebuie să aibă acordul proprietarilor obținut în adunarea generală în condițiile legii.

După obținerea acordului asociației, reprezentantul asociației solicită certificatul de urbanism de la Primăria din localitate.

Obținerea certificatului de urbanism nu dă dreptul asociației la începerea lucrărilor de construcții. Prin certificatul de urbanism se stabilesc condițiile și avizele ce trebuie obținute pentru obținerea autorizației de construcție.

Pe lângă avizele din certificatul de urbanism, pentru obținerea autorizației de construcție, asociația trebuie să depună și proiectul după care se realizează lucrarea, proiect care trebuie avizat de un expert (MLPAT).

După obținerea autorizației de construcție, înainte de începerea lucrării, trebuie anunțat și Inspectoratul Teritorial de Stat în Construcții despre începerea lucrării.

De remarcat că, în conformitate cu Regulamentul privind controlul de stat al calității în construcții publicat în Monitorul Oficial, partea I, nr.193/1994, factorii implicați în exercitarea controlului privind calitatea în construcții sunt: investitorii, deci asociația de proprietari în cazul nostru, proiectantul, specialiștii verficatori de proiecte atestați și experți tehnici atestați, executanții, responsabilii tehnici cu execuția atestați, diriginții de specialitate, proprietarii, utilizatorii etc.

Responsabilul cu execuția este asigurat de către firma care execută lucrarea și e necesar să ne asigurăm că firma are o astfel de persoană.

Dirigintele de șantier este tot un specialist atestat, care este asigurat de către investitor, adică de asociația de proprietari. În cadrul inspectoratelor teritoriale există lista acestor experți pe care asociația o va consulta și va alege un anume diriginte.

Respectarea de către asociație a prevederilor referitoare la existența responsabilului cu execuția și a dirigintelui de șantier face ca lucrarea să fie de calitate corespunzătoare și atrage răspunderea acestora, în calitate de persoane fizice, pentru neîndeplinirea atribuțiilor.

Trebuie precizat că, pe lângă documentația de execuție, certificate de urbanism și autorizații de construcție, este obligatoriu ca asociația să încheie cu firma executantă un contract de execuție a lucrării.

După terminarea lucrării, asociația, în calitate de beneficiar, va urmări recepția lucrării. În acest sens se numește o comisie de recepție conform Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcție și instalații aferente acestora publicat în Monitorul Oficial, partea I, nr. 193 din 28/07/1994 cu modificările ulterioare. De remarcat că reprezentantul executantului, a proiectantului și a Inspectoratului de Stat în Construcții ISC nu pot face parte din comisia de recepție, aceștia având calitatea de invitați.

Obligațiile dirigintelui de șantier

În Monitorul Oficial, partea I, nr. 1058/26.11.2005 a fost publicată Procedura de autorizare a diriginților de șantier din care redăm principalele obligații ale acestuia.

"Art. 33. - În exercitarea verificării realizării corecte a execuției lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, diriginții de șantier au următoarele obligații:

1. verificarea respectării legislației cu privire la produsele pentru construcții, respectiv: existența documentelor de atestare a calității, corespondența calității acestora cu prevederile cuprinse în documentele de calitate, proiecte, contracte;
2. interzicerea utilizării produselor pentru construcții necorespunzătoare sau fără certificate de conformitate, declarație de conformitate ori fără acord tehnic (pentru materialele netradiționale);
3. verificarea existenței autorizației de construire, precum și a îndeplinirii condițiilor legale cu privire la încadrarea în termenele de valabilitate;
4. verificarea concordanței între prevederile autorizației și ale proiectului;
5. preluarea amplasamentului și a reperelor de nivelment și predarea acestora executantului, libere de orice sarcină;
6. participarea împreună cu proiectantul și cu executantul la trasarea generală a construcției și la stabilirea bornelor de reper;
7. predarea către executant a terenului rezervat pentru organizarea de șantier;
8. studierea proiectului, a caietelor de sarcini, a tehnologiilor și procedurilor prevăzute pentru realizarea construcțiilor;
9. verificarea existenței tuturor pieselor scrise și desenate, corelarea acestora, respectarea reglementărilor cu privire la verificarea proiectelor de către verficatori atestați și existența vizei expertului tehnic atestat, acolo unde este cazul;
10. verificarea existenței programului de control al calității, cu precizarea fazelor determinante, vizat de Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C.;
11. verificarea existenței și valabilității tuturor avizelor, acordurilor, precum și a modului de preluare a condițiilor impuse de acestea în proiect;
12. verificarea existenței și respectarea Planului calității și a procedurilor/instrucțiunilor tehnice pentru lucrarea respectivă;
13. urmărirea realizării construcției în conformitate cu prevederile proiectelor, caietelor de sarcini, ale reglementărilor tehnice în vigoare și ale contractului;
14. verificarea respectării tehnologiilor de execuție, aplicarea corectă a acestora în vederea asigurării nivelului calitativ prevăzut în documentația tehnică, în contract și în normele tehnice în vigoare;
15. interzicerea executării de lucrări de către persoane neautorizate conform reglementărilor legale în vigoare;
16. participarea la verificarea în faze determinante;
17. efectuarea verificărilor prevăzute în reglementările tehnice și semnarea documentelor întocmite ca urmare a verificărilor (procese-verbale în faze determinante, procese-verbale de lucrări ce devin ascunse etc.);
18. interzicerea utilizării de tehnologii noi neacordate tehnic;
19. asistarea la prelevarea probelor de la locul de punere în operă;
20. urmărirea realizării lucrărilor, din punct de vedere tehnic, pe tot parcursul execuției acestora și admiterea la plată numai a lucrărilor corespunzătoare din punct de vedere cantitativ și calitativ;
21. transmiterea către proiectant a sesizărilor proprii sau ale participanților la realizarea construcției privind neconformitățile constatate pe parcursul execuției;
22. dispunerea opririi execuției, demolării sau, după caz, a refacerii lucrărilor executate necorespunzător de către executant, în baza soluțiilor elaborate de proiectant și vizate de verficatorul de proiecte atestat;
23. verificarea respectării prevederilor legale cu privire la cerințele stabilite prin Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, în cazul efectuării de modificări ale documentației sau adoptării de noi soluții care schimbă condițiile inițiale;
24. urmărirea respectării de către executant a dispozițiilor și/sau a măsurilor dispuse de proiectant/de organele abilitate;
25. preluarea documentelor de la constructor și proiectant și completarea cărții tehnice a construcției cu toate documentele prevăzute de reglementările legale;
26. urmărirea dezafectării lucrărilor de organizare de șantier și predarea terenului deținătorului acestuia;
27. asigurarea secretariatului recepției și întocmirea actelor de recepție;
28. urmărirea soluționării obiecțiunilor cuprinse în anexele la procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și urmărirea realizării recomandărilor comisiei de recepție;
29. predarea către investitor/utilizator a actelor de recepție și a cărții tehnice a construcției după efectuarea recepției finale.

Art. 34. - Obligațiile prevăzute la art. 33 nu sunt limitative, dirigințele de șantier putând participa în calitate de reprezentant al investitorului/beneficiarului în toate fazele privind conceperea, proiectarea și realizarea construcțiilor, în limitele atribuțiilor stabilite prin reglementările în vigoare și ale contractului încheiat cu investitorul/beneficiarul.

Art. 35. - Diriginții de șantier răspund în cazul neducerii la îndeplinire a obligațiilor prevăzute la art. 33, precum și în cazul neasigurării din culpa lor a realizării nivelului calitativ al lucrărilor prevăzute în proiecte, caiete de sarcini, în reglementările tehnice în vigoare și în contracte."

COLECTIVUL DE REDACȚIE
Semnal, nr. 12, februarie 2007:
Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Anca Moțica,
Gabriela Oanea,
Miriam Lazar

Program cu publicul:

Luni	9-13	
Marti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-14	16-18
Vineri	9-12	

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari
Timișoara
Str. Brașov nr. 8, Timișoara - 300194
tel. / fax : 0256-201237; 0356-401903
e-mail: falt@mail.dnttm.ro
[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)