

Observații la Proiectul de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari - varianta înaintată spre promulgare

În data de 16.03.2007, proiectul de Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu nr. de înregistrare la Camera Deputaților 544/2006, a fost trimis spre promulgare Președintelui României, dar acesta a solicitat reexaminarea, cererea de reexaminare fiind înaintată Senatului în data de 02.04.2007.

Modificarea legislației cu privire la locuințe s-a propus de ani de zile la toate conferințele Ligii Habitat România, ligă care reunește reprezentanții Asociațiilor de proprietari din majoritatea orașelor țării.

Spre surprinderea noastră, constatăm că în forma actuală a proiectului de lege s-au strecurat câteva prevederi care nu rezolvă problema locuitului, ci chiar o încurcă, deși în timpul procesului legislativ, acest proiect a suferit modificări importante, unele fiind chiar propuse de FALT.

În continuare, vă prezentăm propunerile de modificare a proiectului de Lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari înaintate de FALT în cadrul "Întâlnirii parlamentarilor de Timiș cu cetățenii" organizată în data de 20.04.2007.

Art. 10. Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia, contra cost.

Art. 21. (1) La adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, proprietarii vor alege, dintre cei prezenți, un comitet executiv, format dintr-un număr impar de membri, dintre care unul este președintele asociației de proprietari, și un cenzor sau o comisie de cenzori, care nu au voie să facă parte din acest comitet executiv, și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Dacă nu se poate alege cenzorul sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociației de proprietari va mandata comitetul

executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică sau juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție civilă de prestări servicii.

(2) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie, obligatoriu, să aibă cel puțin studii medii.

(3) Președintele asociației de proprietari este ales prin votul adunării generale cu votul majorității proprietarilor din cadrul adunării generale. Președintele, în situații deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreședinte căruia îi poate delega atribuțiile sale.

Art 22. Propunem anularea art.22 alin.

(1) care prevede: "Deponentul garanției menționate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în nici un mod de suma depusă drept garanție și nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: aprobarea descărcării de gestiune privind exercițiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociației de proprietari, precum și încetarea efectelor delegației menționate la art. 21".

Art.23 (4) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv, președinte sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

Art.24. (3) La adunarea generală reconvoată, hotărârile pot fi adoptate indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați prin afișul de anunțare al adunării generale.

Art. 25. (1) lit. d) Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau

maxim 2 membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează;

(4) Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv prezenți la adunare și se comunică **prin afișarea la avizierul asociației**.

(5) Nu contribuie la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului sau a ascensoarelor proprietarii și persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din condominiile fără mezanin, **indiferent dacă în acele condominii există sau nu** amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii. Persoanele în cauză nu contribuie la cheltuielile cu privire la ascensor sau ascensoare, în baza unor declarații pe proprie răspundere, date către asociația de proprietari, că nu folosesc ascensorul sau ascensoarele.

Art. 35. (1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice care au urmat un curs de administratori pentru funcția de administrator de imobile, fie poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari sau care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract.

(2) Persoanele fizice pot fi angajate prin orice formă legală (contract individual de muncă, convenție civilă de prestări servicii, contract civil),

conform celor stabilite prin negociere directă.

Art. 49. (1) Asociația de proprietari, **prin comitetul executiv reprezentat de președinte**, poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Penalizările nu vor fi mai mari de 0,2 la sută pentru fiecare zi de întârziere și se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-a aplicat.

Art. 54. Propunem anularea articolului care prevede: "(1) Persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

(2) Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari"

Art. 55. Propunem, de asemenea, anularea articolului 55 care prevede: "Consiliile locale, cu sprijinul aparatului propriu al consiliilor județene, respectiv al Consiliului General al Municipiului București, exercită controlul asupra activității financiar-contabile din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu sau la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari."

Art. 56. Propunem anularea art. 56 alin. 1, lit. b.: "(1) Constituie contravenții următoarele fapte:

b) neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil."

Întâlnirea parlamentarilor de Timiș cu cetățenii

Federatia Asociațiilor de Locatari Timișoara (FALT) a organizat "Întâlnirea parlamentarilor de Timiș cu cetățenii" în data de 20 aprilie 2007, în cadrul proiectului „Viitorul Orașului Cere Implicare - VOCI", finanțat de Uniunea Europeană prin programul Phare 2004. Principalii invitați au fost parlamentarii de Timiș, cetățenii interesați din municipiului Timișoara și reprezentanți din mas-media locală.

Printre problemele abordate se numără propuneri de modificare a Legii privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (lege trimisă de către Președintele României spre reexaminare la Senat), Legii nr. 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și canalizare, Legii nr. 325/2006 privind serviciul de alimentare cu energie termică și Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice etc.

Extras din Hotararea Consiliului Local 142/24.04.2007

privind aprobarea includerii în programul de reabilitare termică pe anul 2008 a unor blocuri de locuințe -condominii din municipiul Timișoara

Fondurile necesare pentru finanțarea cheltuielilor privind executarea lucrărilor pentru reabilitarea termică a clădirilor de locuit nominalizate în programele anuale se asigură procentual după cum urmează:

a) 34% din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului;

b) 33% din fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale și din alte surse legal constituite, inclusiv fonduri ale Uniunii Europene;

c) 33% din fondul de reparații al asociației de proprietari și din alte surse legal constituite, inclusiv fonduri ale Uniunii Europene.

Finanțarea cheltuielilor privind expertizarea și auditul energetic pentru reabilitarea termică a clădirilor de locuit multietajate nominalizate în programele anuale se asigură din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

Coordonatorii programelor anuale sunt primarii municipiilor, orașelor și comunelor în care se derulează programele de reabilitare termică. Contractarea expertizării și auditului energetic pentru reabilitarea termică a clădirilor de locuit, nominalizate în programele anuale, se face de către coordonatorii programelor anuale (primarii municipiilor, orașelor și comunelor), cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind achizițiile publice.

Una din condițiile de eligibilitate pentru stabilirea priorităților la nivel național privind întocmirea programelor anuale de reabilitare termică este existența hotărârii Consiliilor Locale de includere a blocurilor de locuințe -condominii în programele anuale.

Având în vedere solicitările asociațiilor de proprietari care întrunesc condițiile de eligibilitate stabilite prin acte normative (existența hotărârii a d u n ă r i i g e n e r a l e a proprietarilor, existența fondului de reparații) și criteriile tehnice de selecție prevăzute în normele metodologice de aplicare a OUG nr.174/2002, comisia de eficiență energetică constituită la nivelul consiliului local în temeiul HC¹ nr 545/28.11.2006 a priorizat lista cu imobilele propuse pentru includerea în programul de reabilitare termică a clădirilor - anul 2008 funcție de un punctaj evidențiat în procesul-verbal de ședință al comisiei după cum urmează:

1. pentru criteriul de vechime a clădirii s-au acordat între 1-40 puncte ținându-se cont de vechimea clădirii;

2. la criteriul sistemului constructiv al anvelopei s-au punctat cu 10 puncte clădirile din cărămidă, cu 50 de puncte cele din beton armat și cu 25 de puncte blocurile mixte construite din beton și cărămidă.

3. criteriul numărului de apartamente presupune acordarea unui punct pentru fiecare apartament component al imobilului.

**Extras din HCL nr.542 din 28.11.2006 privind constatarea si sanctionarea
contraveniilor pe teritoriul municipiului Timisoara**

Art. 4 din HCL 542 din 28.11.2006 prevede urmatoarele cu privire la salubritate:

Constituie contravenție și se sancționează cu amenda cuprinsă între:

200 - 400 RON, persoanele fizice

500 - 1.000 RON, persoanele juridice, următoarele fapte:

a) Neîncheierea de către operatorul de servicii publice de salubritate de contracte de prestări servicii de salubritate cu principalii utilizatori ai serviciului:

- casnici: gospodării individuale și asociații de proprietari/locatari;

- agenți economici;

- instituții publice;

- alte persoane juridice (asociații, organizații etc.)

Operatorul va încheia contracte de prestări servicii de salubritate cu toți utilizatorii, pe baza actelor prevăzute în caietul de sarcini, distinct, pe categorii de utilizatori.

b) Refuzul utilizatorilor de a încheia contracte de prestări servicii de salubritate și de a deține recipiente standardizate pentru colectarea deșeurilor menajere sau reciclabile.

c) Neefectuarea curățeniei pe toate străzile, parcurile, zonele verzi și în piețele agroalimentare, conform frecvenței stabilite prin graficele de prestări servicii de salubritate.

d) Necurățarea fecalelor câinilor de pe spațiile unde circulația acestora este permisă;

E) Neasigurarea manipulării corespunzătoare de către personalul operatorului de servicii publice de salubritate a recipientelor de colectare a deșeurilor menajere și nedepunerea acestora pe locațiile stabilite de utilizatori.

f) Nemanipularea corespunzătoare de către personalul operatorului de servicii publice de salubritate a coșurilor de gunoi stradale în timpul golirii acestora pentru a evita deteriorarea sau distrugerea acestora.

g) Neasigurarea de către operatorul de servicii publice de salubritate a numărului de recipiente necesare pentru fiecare utilizator, funcție de cantitatea generată și frecvența de colectare, pentru a evita depunerea de deșeuri lângă recipientele de precollectare.

h) Nerespectarea de către operatorul de salubritate a zilelor de colectare prevăzute în graficul de colectare a deșeurilor menajere de la utilizatorii serviciului de salubritate, prevăzută la litera a);

i) Nepăstrarea curățeniei în jurul recipientelor de precollectare a deșeurilor menajere și depunerea de deșeuri de orice fel lângă acestea.

j) Depunerea amestecată a deșeurilor de către utilizatori, acolo unde s-a implementat sistemul de colectare duală a deșeurilor, adică colectarea separată a deșeurilor reciclabile de deșeurile nereciclabile, conform instrucțiunilor scrise distribuite de operatorul de servicii publice de salubritate fiecărui utilizator.

k) Nesortarea de către operatorul de servicii publice de salubritate a deșeurilor reciclabile din deșeurile stradale colectate.

l) Neînlocuirea de către operatorul de servicii publice de salubritate, în termen de 3 zile de la constatare sau de la sesizarea făcută de către utilizatori a recipientelor de precollectare a deșeurilor.

COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal, nr. 14, mai 2007:

Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Anca Moțica,
Gabriela Oanea,
Miriam Lazăr

Program cu publicul:

Luni	9-13	
Marți	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