

## Comunicat de presă



Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara îi informează pe membrii săi că, în urma solicitărilor făcute la S.C. Enel

Energie SA și a întâlnirii de la sediul Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara din data de 22 iulie 2008, dintre reprezentanții FALT și Enel Energie, s-au stabilit următoarele aspecte referitoare la facturarea energiei electrice:

Enel Energie a propus clienților din mediul urban care erau facturați lunar, în sistemul de autocitire, o nouă ofertă de facturare.

Prin această ofertă s-a avut în vedere oferirea de servicii mai bune clienților companiei, printre care:

- Posibilitatea de a avea facturi emise pe un consum real, cu condiția de a trimite indexul contorului la TelVerde (gratuit) 0800 07 08 09;
- Lipsa obligativității de a se prezenta la ghișeele casierilor Enel Energie, factura fiind distribuită clientului, la domiciliul acestuia. Aceasta poate însemna economie de timp și evitarea așteptării la cozi, în casierii ;
- Noi canale alternative de plată prin intermediul băncilor partenere. În acest sens, facturile pot fi plătite oricând și la orice oră, în intervalul de 45 de zile de la emiterea facturii, prin intermediul băncilor (direct debit sau cu cardul la ATM-uri), ori, în cazul mediului rural, la orice oficiu poștal.

În baza celor convenite cu reprezentanții Enel Energie, Asociațiile de locatari/proprietari, ONG-urile și alte tipuri de

instituții care trebuie să își finalizeze documentele contabile în fiecare lună, pot rămâne în sistemul de facturare „autocitire” lunară, prevăzut în Anexa nr. 3 la contractul de furnizare a energiei electrice, în vigoare.

Anunțarea rămânerii în vechiul sistem de facturare se poate face depunând la orice casierie Enel Energie (sau transmițând prin poștă), convenția de facturare pe care se specifică de către președintele asociației sau împuternicitul acestuia mențiunea: ”nu sunt de acord”. Enel Energie a precizat că depunerea acestor convenții sau solicitările scrise se pot face până în data de 8 august 2008.

Cei care au decis să rămână în vechiul sistem și nu au fost facturați încă în autocitire vor primi o adresă prin care sunt informați că rămân în sistemul de autocitire și, ca urmare, vor trebui să se prezinte lunar cu indexul în casierie.

Cei care și-au exprimat inițial opțiunea pentru a rămâne în vechiul sistem de facturare, dar doresc să apeleze la facilitățile noului sistem propus de Enel Energie, trebuie să solicite în scris acest lucru și vor fi incluși în noul sistem începând cu următoarea perioadă de facturare.

În eventualitatea că și alte categorii de clienți (persoane fizice, etc.) ai Enel Energie ar decide să rămână la vechiul sistem de facturare, vor trebui să urmeze aceeași procedură.

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara îi informează pe membrii săi care au primit facturile de energie cu termen scadent în data de 26 iulie 2008, că, pentru evitarea aglomerațiilor din casierii și fluidizarea încasărilor, pot plăti aceste facturi, fără penalități, până în data de 25 august 2008.

## Observații la proiectul de lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari

### Partea I

Proiectul de lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari face parte dintr-un pachet legislativ privind locuirea, inițiat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței (MDLPL). După dezbaterile publice, pachetul de legi, care include și proiectul legii locuinței și proiectul legii privind închirierea locuințelor și a reglementării raporturilor dintre locatori și locatari, urmează să fie înaintat parlamentului.

Proiectul de lege propune o nouă abordare a gestiunii locuirii colective, legea fiind de asemenea aplicabilă imobilelor cu destinația de locuit, care fac obiect al proprietății private. Prevederile legii vor completa Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Proiectul de lege abordează coproprietatea asupra imobilelor cu destinația de locuințe în sensul larg al termenului, fie că este cazul locuințelor situate în imobile colective, fie că este vorba de locuințe individuale situate în curți comune sau alte forme de proprietăți concret delimitate.

Proiectul de lege privind statutul coproprietății asupra imobilelor cu destinația de locuințe, a organizării și funcționării asociațiilor de proprietari, în forma publicată pe site-ul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței (MDLPL), are destule neclarități care pot fi înlăturate sau rezolvate. Astfel, în numerele 29 și 30 ale *Semnalului*, ne propunem să redăm observațiile Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara la proiectul de lege menționat.

- Există o mentalitate conform căreia părțile comune sunt ale nimănui. Enumerarea incompletă a acestor părți ar face ca o parte din proprietari să spună că nu plătesc contribuția pentru aceste părți comune întrucât nu sunt enumerate în lege. Astfel, propunem completarea art. 2, lit. c), după cum urmează:

Art. 2, lit. c) „proprietate comună - părțile din clădire și din terenuri destinate folosirii și utilităților tuturor proprietarilor sau a unora dintre aceștia. Sunt considerate părți comune:

- solul, curțile, grădinile, căile de acces;
- clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private;
- corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
- locurile de trecere, casa scărilor și coridoarele;
- subsolul; fundația, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie a clădirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea.”

- Propunem înlocuirea definiției prevăzute la art. 2, lit. j) „Atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil”, cu următoarea sintagmă: „**Certificat de calificare – actul care dovedește calificarea profesională pentru a îndeplini funcția de administrator.**”

Există o hotărâre a Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării (CNCD) nr. 239/ 2005 în care este prevăzut, printre altele: „Având în vedere faptul că funcția de administrator de imobil este consacrată la nivel de act normativ ca ocupație, iar exercitarea acestui drept trebuie să fie neîngrădită, liberă, iar prin dispozițiile precizate se îngrădește acest drept, se impune a fi sesizat Ministerul Administrației și Internelor, ca titular al domeniului administrației publice, să depună diligențele necesare în vederea armonizării cerințelor exercitării libere a dreptului la muncă cu reglementările referitoare la dobândirea calității de administrator de imobil.”

A se vedea și art. 39 alin. 4 din proiect, care precizează următoarele: „Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari certificatul de calificare eliberat de Ministerul Muncii”.

- Propunem eliminarea art. 4 și, eventual, introducerea, în cadrul art. 5 din lege a documentelor solicitate pentru înregistrarea coproprietății la Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară, deoarece art. 4 prevede o procedură care ar costa foarte mult și ar fi inutilă: „(1) Coproprietatea se constituie în baza:



a) Acordului de asociere al proprietarilor, autentificat notarial, sau

b) Al unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile

(2) Coproprietatea se bazează pe totalitatea bunurilor imobiliare deținute de proprietari, bunuri imobile care prin destinația lor sunt considerate obiect al coproprietății.

(3) Constituirea juridică a coproprietății asupra unui imobil poate fi solicitată și dobândită de fiecare proprietar

(4) Cererea de înregistrare a coproprietății trebuie să cuprindă:

a) Acordul scris și autentificat notarial al proprietarilor sau o hotărâre judecătorească;

b) Certificatul sau expertiza eliberate de către un expert cadastral autorizat, din care să reiasă caracteristicile tehnice ale imobilului asupra căruia se realizează coproprietatea;

c) Hotărârea judecătorească de stabilire a cotelor minime de coproprietate sau expertiza tehnică întocmită de un expert cadastral autorizat, în cazul în care există."

Tot la art. 5 ar trebui să se precizeze că stabilirea coproprietății se face la înscrierea proprietății în Cartea Funciară.

- Propunem eliminarea art. 6 alin. 1, care prevede că „stabilirea cotelor de proprietate comună asupra imobilului poate fi solicitată de oricare dintre proprietarii imobilului, cât și de persoanele afectate de aceasta.” Nu se mai justifică o modificare a cotei părți din moment ce coproprietatea a fost stabilită la înscrierea acestuia în Cartea Funciară, după cum se precizează în art. 5.

- Art. 6 alin. 2 prevede: „Restabilirea suprafeței utile a fiecărei locuințe poate fi solicitată doar într-o perioadă de un an de la înregistrarea juridică a coproprietății, iar în cazul modificărilor majore ale categoriilor de suprafețe, doar în termen de 1 an de la terminarea lucrărilor de construcții.”

- Această prevedere ar presupune ca cineva care își modifică suprafața utilă să stea un an de zile fără să declare noua suprafață utilă și, ca atare, fără să plătească cota ce îi revine. Astfel, propunem modificarea aliniatului 2:

„Restabilirea suprafeței utile **se face odată cu executarea de lucrări care duc la modificarea suprafeței utile.**” Propunem adăugarea la enumerarea cuprinsă în art. 9, alin. 2, a instalațiilor de încălzire și canalizare, deoarece și acestea, dacă nu sunt în stare de funcționare, pot produce grave perturbări apartamentelor din jur. Astfel, art. 9, alin. 2 va avea următorul cuprins: „Proprietarul locuinței trebuie să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță instalațiile de **încălzire, canalizare**, curent electric, gaz, apă precum și instalațiile sanitare pe cheltuiala sa, astfel încât să nu provoace coproprietății și/sau celorlalți proprietari nici un prejudiciu.”

- Propunem introducerea unui nou aliniat la art. 14, după aliniatul 3: „**Noul proprietar este obligat să depună la asociația de proprietari copie de pe actul de proprietate.**” În majoritatea cazurilor, noii proprietari (unii necunoscând nici măcar ce înseamnă o „asociație de proprietari”), dacă nu sunt căutați expres de administrator, nu iau legătura cu acesta și nu se înregistrează decât forțat!

- De regulă, după cumpărarea unui apartament, noul proprietar se instalează fără să cunoască regulile asociației de proprietari, iar când i se cere respectarea lor, încep necazurile. Astfel, la art. 15, propunem introducerea unui nou aliniat, între alin. 4 și 5 și renumerotarea următoarelor aliniate: „**Noul proprietar este obligat să se intereseze de regulile de folosință ale coproprietății stabilite în condominiu**”.

- Propunem eliminarea art. 18 alin. 2, care prevede: „Un titlu executoriu asupra asociației de proprietari poate fi pus în aplicare doar asupra rezervelor asociației sau asupra plăților către asociația de proprietari. În cazul în care punerea în executare nu se poate realiza, proprietarii locuințelor răspund în funcție de cotele de proprietate comună pe care le dețin.”

Proprietarii vinovați trebuie să fie identificați și stabiliți de către instanța de judecată pentru că, în majoritatea cazurilor, pagubele care determină titlul executoriu sunt făcute de alți proprietari, care s-au mutat sau au decedat etc., noii proprietari nefiind vinovați cu nimic. Este foarte posibil ca titlul executoriu să fie generat de o cu totul altă problemă, care nu are nicio legătură cu cotele de proprietate comună.

- Propunem eliminarea art. 21 alin. 4 care prevede că „în cazul asociațiilor de proprietari, prevederile regulamentului coproprietății se anexează sau se înscriu în statutul asociației de proprietari, în conformitate cu prevederile prezentei legi”. Constatăm că prevederea contravine art. 25, lit. b) din proiectul de lege, care stabilește că regulamentul proprietății este separat de statut. Dacă ar face parte din statut, orice modificare a statutului trebuie să fie înregistrată la Judecătoria, ceea ce ar presupune alte costuri inutile.

- Deoarece este necesar ca legea să precizeze modalitatea prin care se face dovada convocării adunării generale pentru a facilita probațiunea acestui fapt în instanță, propunem modificarea art. 26 alin. 3 din proiectul de lege, astfel: „La adunarea generală reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membri-



lor prezenți, prin votul majorității acestora. **Dovada convocării se face prin afiș sau convocator.**

- Propunem modificarea art. 27 alin. 1, astfel: „Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală a proprietarilor, iar executarea lor este încredințată **comitetului executiv sau, după caz, administratorului ori altei persoane.**” Chiar în proiectul de lege, la art. 25, lit. f), se prevede mandatarea comitetului executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului. A se vedea și art. 34 alin. 6, lit. o) din proiectul legii.

- Propunem modificarea art. 27 alin. 2, lit. e), astfel: „Un membru al asociației de proprietari poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează, dar nu mai mult de 50% din numărul membrilor asociației de proprietari **prezenți la adunarea generală**”. Nu se mai poate vorbi de protecție, dacă nu se adaugă condiția prezenței la adunarea generală.

- Deoarece se poate întâmpla ca un membru al comitetului executiv să nu mai fie de găsit o anumită perioadă de timp, iar procesul-verbal al adunării generale nu ar fi legal în lipsa lui, propunem modificarea art. 27 alin. 5, astfel: „Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii **prezenți ai** comitetului executiv **și** se afișează într-o locație vizibilă. **Data afișării** reprezintă data de la care curge termenul de atacare a hotărârii.”

Eliminarea condiției comunicării în scris a hotărârii ar scuti asociația de costuri inutile, mai ales față de membrii prezenți la adunarea generală. Ar fi corect ca membrii asociației de proprietari, care doresc comunicarea în scris a hotărârii, să suporte cheltuielile de comunicare, iar comunicarea să se facă doar la solicitarea expresă.

- Propunem nuanțarea art. 27 alin. 6, care prevede că „Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces la orice document al acesteia.”

Trebuie reglementat și cazul asociațiilor cu sute de apartamente, unde există posibilitatea ca fiecare proprietar să vină să solicite diferite acte, oricând are chef. Puneți-vă în locul președintelui sau administratorului!

- Propunem eliminarea art. 27 alin. 7, care prevede: „Administratorul trebuie să redacteze procesul verbal al ședinței în care să descrie evenimentele în desfășurare, rezultatele voturilor și trebuie adus la cunoștința tuturor proprietarilor. Dacă o propunere nu întrunește majoritatea cotelor de proprietate atunci administratorul sau reprezentantul proprietarilor trebuie să informeze proprietarii cu extras din procesul verbal și să solicite o poziție referitoare la rezolvarea problemei într-un termen determinat.”

Adunarea generală este cea care hotărăște cine întocmește procesul-verbal.

- În cazul art. 29 alin. 4, propunem înlocuirea termenului „transfer” cu termenul „a achita, a plăti”. Termenul „transfer” este confuz și nu are sens alăturat sintagmei „cote părți” în contextul aliniatului.

Astfel, aliniatul 4 va avea următorul cuprins: „Atunci când adunarea generală refuză autorizarea executării de lucrări de ameliorare a coproprietății, orice proprietar sau grup de proprietari poate fi autorizat de către instanță să execute, în condițiile stabilite de judecător, lucrările de ameliorare prevăzute la alin. (1). Instanța stabilește de asemenea condițiile în care ceilalți proprietari pot utiliza echipamentele și/sau componentele astfel realizate. Atunci când este posibilă rezervarea folosirii de către acei proprietari care le-au executat, ceilalți proprietari nu pot fi autorizați a le folosi, decât **achitându-și** cotele părți ale costurilor acestor instalații, evaluate la data la care această acțiune este executată”.



**COLECTIVUL DE REDACȚIE**

Semnal nr. 29, Iulie 2008

Petru Olariu

Miriam Lazăr

Anca Moțica

Tiberiu Ormos

Anamaria Soplontai

**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

**Program cu publicul:**

|          |      |       |
|----------|------|-------|
| Luni     | 9-13 |       |
| Marți    | 9-13 | 16-18 |
| Miercuri | 9-13 |       |
| Joi      | 9-14 | 16-18 |
| Vineri   | 9-12 |       |