

Semnal

Nr. 66
August 2011
Anul - VI

Buletin gratuit editat de Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara

www.falt.ro

RISCURILE DEBRANȘĂRII MASIVE



Doar în prima jumătate a anului 2011, E.On Gaz Timișoara a aprobat peste 4000 de cereri în vederea racordării la instalația de gaz a apartamentelor care se deconectează de la sistemul centralizat de încălzire, ceea ce înseamnă peste 100 de cereri zilnic.

Având în vedere tendința crescătoare a debranșărilor de la sistemul centralizat de încălzire și introducerea centralelor de apartament pe gaz, de asemenea, faptul că Timișoara este capăt de linie la rețeaua de gaz, cetățenii Timișoarei nu pot să nu își pună

unele întrebări:

1. Rețeaua actuală de distribuție de gaze naturale poate face față unui debit mult mărit prin trecerea la încălzirea pe gaz?

2. E.On Gaz România poate garanta furnizarea de gaze naturale în condiții de siguranță la nivelul municipiului Timișoara, având în vedere vechimea rețelei de distribuție, în situația în care se anticipează că, în termen de aproximativ un an de zile, S.C. Colterm S.A. nu va mai furniza energie termică din lipsă de clienți, aceștia trecând, în masă, pe centralele de apartament.

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara, în calitate de organizație care reprezintă interesele a peste 91.142 apartamente din municipiul Timișoara, s-a văzut nevoită să atragă atenția instituțiilor abilitate, respectiv Primăria Timișoara, Autoritatea Națională de Reglementare din domeniul Energiei și furnizorul E.On. Gaz România, asupra riscurilor care apar în urma debranșării masive, astfel:

1. Asociațiile de proprietari nu vor putea face plățile către furnizori, dacă cei care se debranșează ilegal nu își plătesc cheltuielile către asociație și dacă debranșarea nu este condiționată de eliberarea unei adeverințe care să dovedească achitarea la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. Această stare de fapt va genera creșterea numărului de procese.

Deconectările de la sistemul centralizat de încălzire sunt reglementate de Legea nr. 325/2006, serviciului public de alimentare cu energie termică și Ordinul ANRSC nr. 91/2007 pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termică, dar Legea gazelor nr. 351/2004 nu prevede nicio procedură referitoare la problema utilizatorilor care renunță la sistemul centralizat de încălzire și solicită racordarea la instalația de gaz.

La nivelul municipiului Timișoara, a existat o convenție, acceptată de vechea conducere a E.On Gaz Timișoara și agreată de reprezentanții consumatorilor, prin care se condiționa racordarea la instalația de gaz de existența acordului asociației de proprietari și a unei adeverințe emise de asociația de proprietari, ce confirma plata la zi a cheltuielilor. Din păcate, în prezent, conducerea de la Târgu Mureș a E.On Gaz România a impus echipei de la Timișoara să nu mai solicite aceste două documente.

Deoarece contractul de furnizare gaze naturale se încheie cu asociația de proprietari, pentru întreg imobilul, aceasta fiind obligată să efectueze la termen plățile către furnizorul de gaz, E.On Gaz România creează mari probleme asociațiilor de proprietari în ceea ce privește recuperarea de către acestea a contravalorii serviciilor deja prestate de la proprietarii care au încheiat, între timp, contracte individuale cu furnizorul de gaz, în urma debranșării de la sistemul centralizat de încălzire, fără să se fi solicitat acordul asociației și dovada plății la zi a cheltuielilor.

2. E.On Gaz nu are o rețea care să facă față noilor consumuri, ba mai mult, rețeaua este învechită și, în unele cazuri, nu mai prezintă siguranță, calitatea serviciilor fiind afectată. Timișoara este capăt de rețea și nimeni nu ne garantează ce se va întâmpla la iarnă.

De asemenea, nu există certitudinea că E.On Gaz poate să furnizeze gaze naturale în condiții de siguranță la un număr tot mai mare de apartamente care trec pe încălzire cu gaz.

3. Există riscul ca banii care se investesc în sistemul centralizat de încălzire să nu mai fie eficient utilizați. Acesta este motivul pentru care am propus Direcției tehnice din cadrul Primăriei Timișoara aplicarea unui chestionar asociațiilor de proprietari, din care să rezulte cât mai corect ce se întâmplă la nivelul asociațiilor referitor la debranșările de la sistemul centralizat de încălzire.

4. Nu se aplică sancțiunile prevăzute de lege față de cei care se debranșează ilegal.

Considerăm că intervenția urgentă a instituțiilor abilitate este absolut necesară.

CONTROLUL FINANCIAR AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI



Controlul financiar al asociației de proprietari este exercitat de cenzorul sau comisia de cenzori a asociației. Conform art. 33, alin. 1 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, coroborat cu art. 20 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cenzorul sau comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții:

- a) verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor, deciziilor, regulilor și regulamentelor;
- b) verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) verifică gestiunea financiar-contabilă;
- d) cel puțin o dată pe an, întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri.

Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari, iar, pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, aceștia răspund, personal sau solidar, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri, care trebuie să aibă cel puțin studii medii. Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege comisia de cenzori, atunci adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenție de prestări de servicii. Cenzorii aleși ai asociației de proprietari pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a proprietarilor, la data adoptării bugetului anual de venituri și cheltuieli.

Controlul financiar al consiliului local, exercitat prin compartimentele specializate înființate în cadrul autorităților administrației publice locale, este un caz de excepție, care se inițiază în urma unei sesizări a comisiei de cenzori. Caracterul excepțional al acestui tip de control a fost subliniat și de Ministerul Internelor și Reformei Administrative prin adresa nr. 425938/10.06.2008.

O altă situație excepțională este posibilitatea asociației de proprietari sau a oricărui proprietar din condominiu de a contracta, în nume propriu, lucrări de expertiză tehnică și/sau contabilă cu o persoană fizică sau juridică care are calitatea de a efectua expertize, conform legislației privind organizarea activității de expertiză tehnică și contabilă, judiciară și extrajudiciară.



GHID JURIDIC

Lege nr. 153/2011

privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor
Extras, Partea a II-a

CAPITOLUL IV - Finanțarea

Art. 12. - Finanțarea proiectării și executării lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 6 se asigură, pe cheltuiala proprie, de către deținătorii clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1).

Art. 13. - (1) Prin excepție de la prevederile art. 12, autoritățile administrației publice locale pot asigura prin bugetul local, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație:

a) preluarea integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului/proprietarilor de locuințe aflate/aflați în imposibilitate de a asigura sumele ce îi/le revin, la cererea acestuia/acestora, ca măsură de protecție socială, dacă proprietarul/proprietarii face/fac dovada că realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie;

b) preluarea integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție în situația prevăzută la art. 9 alin. (3), în condițiile legii;

c) cofinanțarea cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție la clădirile amplasate în zone construite protejate sau în centrele istorice ale localităților, precum și în stațiunile/localitățile/zonile turistice, balneare, climatice și/sau balneoclimatice, definite în condițiile legii.

(2) Condițiile de selecție și de preluare a cheltuielilor pentru aplicarea prevederilor alin. (1), precum și măsurile necesare în vederea recuperării de la deținătorii notificați a cheltuielilor efectuate de la bugetul local se stabilesc și se aprobă prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București.

Art. 14. - Pentru clădirile amplasate în zone protejate și în zone de protecție a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial, definite potrivit legii, autoritățile administrației publice centrale cu atribuții în domeniul dezvoltării regionale și turismului, prin programe specifice aprobate în condițiile legii, pot asigura de la bugetul de stat prin bugetul propriu, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, preluarea parțială sau integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție care se execută la anvelopa acestor clădiri.

Art. 15. - La termenele prevăzute de legislația în vigoare privind finanțele publice locale, autoritățile administrației publice locale stabilesc, în cadrul programelor multianuale, necesarul de alocații de la bugetul local pentru finanțarea cheltuielilor prevăzute la art. 13.

Art. 16. - (1) Prin excepție de la prevederile art. 12, asociațiile de proprietari - persoane juridice fără scop patrimonial - și proprietarii locuințelor unifamiliale - persoane fizice au dreptul de a beneficia de credite bancare acordate de instituții de credit, denumite în continuare finanțatori, cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată, pentru executarea lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 6 la anvelopa clădirilor de locuit deținute de acestea/aceștia, în condițiile prezentei legi.

(2) Decizia de reabilitare structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor de locuit cu credite bancare cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată se ia de către asociațiile de proprietari/proprietarii de locuințe prevăzute/prevăzuți la alin. (1), denumite/denumiți în cele ce urmează beneficiari de credite.

(3) În cazul asociației de proprietari aflate în situația prevăzută la alin. (1), hotărârea pentru executarea lucrărilor de intervenție se ia cu votul a minimum 90% din membrii asociației de proprietari, iar hotărârea de contractare a unui împrumut bancar în condițiile prezentei legi se ia cu votul a minimum 90% din membrii asociației de proprietari care nu pot asigura din surse proprii cota-parte care le revine din lucrările de intervenție. Hotărârea adunării generale a asociației de proprietari privind executarea lucrărilor de intervenție și contractarea împrumutului bancar se aduce la cunoștința tuturor proprietarilor din condominiu, inclusiv a celor care nu sunt membri ai asociației de proprietari, prin afișare la avizierul asociației, în termen de 5 zile de la data când a fost adoptată.

Art. 17. - (1) Lucrările de intervenție prevăzute la art. 6 sunt eligibile pentru contractare de credite bancare cu garanție guvernamentală și dobândă subvenționată dacă se execută la anvelopa clădirilor de locuit deținute de beneficiarii de credite prevăzuți la art. 16 alin. (1).

(2) Beneficiarul de credite este eligibil dacă:

a) asociația de proprietari nu înregistrează mai mult de două rate scadente și neachitate la plata facturilor de utilități în ultimele 3 luni calendaristice anterioare evaluării eligibilității de către finanțator;

b) proprietarul de locuință unifamilială, persoană fizică, nu înregistrează mai mult de două rate scadente și neachitate la plata facturilor de utilități - iluminat, gaze naturale și apă-canal - în ultimele 3 luni calendaristice anterioare evaluării eligibilității de către finanțator.

(3) Condiția de eligibilitate prevăzută la alin. (2) reprezintă condiție inițială care trebuie îndeplinită în mod obligatoriu de beneficiarul de credite în vederea solicitării unui credit în condițiile prezentei legi.

(4) În vederea obținerii creditului cu garanție guvernamentală și dobândă subvenționată, beneficiarul de credite trebuie să îndeplinească cumulativ condiția inițială prevăzută la alin. (2) și condițiile din normele de creditare ale finanțatorului, precum și cele prevăzute de normele de aplicare a prezentei legi.

(5) Condițiile de eligibilitate a finanțatorului și, respectiv, condițiile de eligibilitate a constructorului se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi.

Art. 18. - Nota tehnică de constatare, proiectul tehnic și detaliile de execuție, precum și, dacă este cazul, documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și documentația pentru autorizarea lucrărilor de intervenție se realizează, în condițiile legii, prin grija beneficiarilor de credite și se finanțează din sursele proprii ale acestora.

Art. 19. - Executarea lucrărilor de intervenție la anvelopa clădirilor de locuit deținute de beneficiarii de credite se finanțează astfel:

a) din sursele proprii ale acestora, reprezentând minimum 10% din valoarea de execuție a lucrărilor de intervenție;

b) din credite bancare în lei, cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată, contractate de beneficiarii de credite și garantate în cotă de 100% de FNGCMM în numele și în contul statului, reprezentând maximum 90% din valoarea de execuție a lucrărilor de intervenție.

Art. 20. - Perioada de rambursare a creditelor bancare cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată este de maximum 5 ani.

Art. 21. - (1) Dobânda aferentă creditelor bancare cu garanție guvernamentală acordate beneficiarilor de credite se suportă de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, în limita sumelor aprobate anual cu această destinație.

(2) Structura dobânzii, precum și plafonul maxim al creditului cu garanție guvernamentală, pe beneficiar, se stabilesc prin normele metodologice de aplicare a prezentei legi elaborate în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(3) Orice alte costuri aferente creditului, precum și penalitățile percepute de finanțator ca urmare a neplății ratelor la termenele scadente conform graficului de rambursare a creditului aprobat se suportă de către beneficiarul de credite.

Art. 22. - (1) Prin derogare de la prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze FNGCMM în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului în favoarea finanțatorilor care acordă credite beneficiarilor de credite.

(2) Între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCMM se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea finanțării prin credite bancare cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată.

(3) Beneficiarul de credite va garanta prin angajament asumat de către proprietarii locuințelor unifamiliale sau ai celor din blocurile de locuințe, în calitate de fideiusori, pentru recuperarea sumelor neplătite de beneficiarul de credite, rezultate din executarea garanțiilor acordate de FNGCMM în numele și în contul statului. Nu încheie convenții de fideiusiune, respectiv nu au calitatea de fideiusori membrii asociației de proprietari care achită din surse proprii cota-parte ce le revine din lucrările de intervenție.

(4) Convențiile de fideiusiune constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice.

(5) În baza convențiilor de fideiusiune, asupra clădirilor de locuit deținute de beneficiarii de credite se notează în partea a III-a a cărții funciare a imobilelor existența contractului de împrumut și a convenției de fideiusiune.

(6) La transmiterea dreptului de proprietate, dobânditorul se subrogă în drepturile și obligațiile proprietarului, indiferent dacă proprietarul are sau nu calitatea de fideiusor.

(7) În cazul în care se rambursează integral creditul garantat, notarea prevăzută la alin. (5) se radiază în condițiile legii.

(8) În cazul în care beneficiarul de credite este o asociație de proprietari, în temeiul convențiilor de fideiusiune, proprietarii din blocul de locuințe care nu au achitat sumele care le revin către asociația de proprietari sunt obligați să plătească personal sumele rezultate din executarea garanțiilor acordate de FNGCMM în numele și în contul statului, în limita cotei-părți ce le revine din valoarea creditului, proporțional cu cota-parte indiviză deținută de fiecare dintre acești proprietari din proprietatea comună.

Art. 23. - Între Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului și finanțatorii care acordă credite bancare beneficiarilor de credite în condițiile prezentei legi se încheie convenții, cu avizul Ministerului Finanțelor Publice, prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în finanțarea dobânzii subvenționate aferente sumelor utilizate din creditele acordate, în limita plafonului anual aprobat cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Art. 24. - (1) Sumele rezultate din executarea garanțiilor acordate de FNGCMM în numele și în contul statului se plătesc finanțatorului de către Ministerul Finanțelor Publice din bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finanțelor Publice - Acțiuni generale, pe baza documentelor justificative prezentate de FNGCMM.

(2) Sumele prevăzute la alin. (1) ce urmează a fi recuperate sunt scadente începând cu ziua următoare datei efectuării plății de către Ministerul Finanțelor Publice.

(3) Înscrisurile întocmite de direcția de specialitate din cadrul Ministerului Finanțelor Publice, prin care se individualizează sumele de recuperat exprimate în moneda națională, constituie titluri de creanță și cuprind elementele actului administrativ fiscal prevăzute de Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Creanțele individualizate în aceste titluri sunt asimilate creanțelor fiscale.

(4) În termen de 15 zile de la data efectuării plăților prevăzute la alin. (1), titlurile de creanță împreună cu dovada comunicării acestora se transmit organelor fiscale competente subordonate Agenției Naționale de Administrare Fiscală, în vederea colectării, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 92/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În cadrul aceluiași termen titlul de creanță se comunică debitorului.

(5) Titlul de creanță devine titlu executoriu la împlinirea termenului de 60 de zile de la data comunicării acestuia către debitor.

(6) Sumele încasate potrivit alin. (4) constituie venituri ale bugetului de stat și se virează într-un cont de venituri bugetare distinct.

(7) Dispozițiile art. 154 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu sunt aplicabile în cazul executării silite pentru stingerea creanțelor datorate bugetului de stat rezultate din executarea garanțiilor emise în numele și în contul statului, în condițiile prezentei legi.

Art. 25. - (1) Plafonul anual al garanțiilor care pot fi emise potrivit art. 22 alin. (1) se stabilește de Ministerul Finanțelor Publice și se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(2) Condițiile generale de acordare a creditelor, a garanțiilor guvernamentale, criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii de credite, altele decât cele prevăzute la art. 17 alin. (2), criteriile de eligibilitate pentru bănci și operatori economici cu activitate în construcții, precum și regulile de gestionare a subvențiilor și garanțiilor se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi, elaborate de Ministerul Finanțelor Publice și Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului și aprobate prin hotărâre a Guvernului, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 26. - Atribuirea contractelor de servicii privind executarea lucrărilor de intervenție la anvelopa clădirilor de locuit prin credite bancare cu garanție guvernamentală și dobândă subvenționată se efectuează în condițiile legii.

COLECTIVUL DE REDACTIE

Semnal nr. 66, August 2011

Petru Olariu

Miriam Lazăr

Anamaria Soplontai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara

Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194

Tel./Fax: 0256/201237,

E-mail: falt@falt.ro

[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)

Program cu publicul

Luni 9-13

Marți 9-13 16-18

Miercuri 9-13

Joi 9-13 16-18

Vineri 9-12