

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR DE APARTAMENTE

Observând prevederile H.G. nr. 400/2003 și ale Regulamentului cadru al asociațiilor de proprietari (anexa 2 din Legea nr. 114/1996) referitoare la drepturile și obligațiile proprietarilor de apartamente, putem puncta următoarele:

DREPTURI:

- să participe la adunarea generală a asociației de proprietari;
- să aleagă și să fie aleși în organele asociației de proprietari, dacă au calitatea de membru al asociației de proprietari;
- să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste președintelui asociației, în termen de *10 zile* de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de *5 zile*.
- să folosească spațiile și instalațiile comune din interiorul și din exteriorul condominiului;
- să aducă îmbunătățiri sau modificări apartamentului său, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor apartamente.

OBLIGAȚII:

- să contribuie la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației de proprietari și să achite în termenul stabilit cota de contribuție care le revine în cadrul cheltuielilor asociației de proprietari;
- să întrețină în bune condiții *spațiile și instalațiile comune* din interiorul și din exteriorul condominiului - *casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, fațade, poduri, acoperișuri, scări exterioare, ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonia și altele asemenea*;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță și de funcționalitate a condominiului;
- să contribuie la repararea sau, după caz, la consolidarea și la menținerea în stare de siguranță a proprietății comune indivize din cadrul condominiului;
- cu un preaviz de *15 zile*, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul său al persoanelor autorizate și însotite de administratorul clădirii, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din respectivul apartament. Fac excepție *cazurile de urgență* când nu este necesar nici un preaviz.
- să mențină apartamentul în stare bună, pe propria sa cheltuială;
- să nu schimbe aspectul proprietății comune, fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari;
- Nici un proprietar nu poate încălca sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală.
- Dacă proprietarul unui apartament sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament, respectivul proprietar trebuie să repare stricăciunile sau să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

Aceste prevederi legale se coroborează cu prevederile din Statutul asociației de proprietari respective.

Adoptarea hotărârilor în cadrul asociației de proprietari:

Prevederile Normei metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (H.G. nr. 400/2003) și ale Regulamentului cadru al asociațiilor de proprietari (anexa 2 din Legea nr. 114/1996) reglementează și modul în care se adoptă o hotărâre în cadrul asociației de proprietari. Din aceste prevederi se desprind următoarele:

- asociația de proprietari adoptă hotărâri în adunarea generală, care se ține **obligatoriu cel puțin o dată pe an**, de regulă, în primul trimestru, și la care au dreptul și obligația să participe toți membrii săi;
- adunarea generală este alcătuită din toți membrii asociației de proprietari;

Cine poate convoca adunarea generală?

- pentru situații speciale, adunarea generală a asociației de proprietari poate fi convocată oricând de către *comitetul executiv* sau de către *membri ai asociației care dețin în total cel puțin 20% din cotele de proprietate*;

Procedura de urmat pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală?

- toți proprietarii trebuie anunțați despre convocarea oricărei adunări generale a asociației de proprietari cu cel puțin 10 zile înainte ca aceasta să aibă loc. Aceasta se face prin afișare într-un loc vizibil.

- asociația de proprietari poate adopta hotărâri, dacă majoritatea membrilor sunt prezenți personal sau prin reprezentant. Dacă nu este întrunit cvorumul adică dacă nu sunt prezenți majoritatea membrilor - adunarea va fi suspendată și reconvocată.

- la adunarea reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate prin votul majorității membrilor prezenți. Dovada convocării membrilor asociației de proprietari se face cu afișul de la avizierul asociației și convocatorul semnat de acestia.

- în ceea ce privește instalațiile mai importante ca: boilere cu apă caldă, încălzire centrală, rezervoare de apă, ascensoare, alte dotări de ampliere similare, acestea pot fi schimbate de asociație numai cu aprobatia a cel puțin 2/3 din numărul voturilor proprietarilor.

- hotărârile adunării generale a asociației de proprietari privind buna întreținere și exploatare a clădirii de locuit sunt obligatorii și pentru proprietarii din aceeași clădire care nu sunt membri ai asociației.

Ce puteți face în cazul unei hotărâri ilegale?

- Dacă o hotărâre a asociației de proprietari este contrară legii sau acordului de asociere sau este de natură să producă daune considerabile intereselor proprietarilor, aceștia pot ataca în justiție respectiva hotărâre, **în termen de 60 de zile de la adoptarea acesteia**. Acționarea în justiție nu trebuie să întrerupă execuțarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia.

Adunarea generală a asociației de proprietari analizează principalele aspecte și adoptă hotărâri cu privire la:

- activitatea de administrare și de întreținere a condominiului, aprobarea lucrărilor de reparații capitale și reparații curente ce urmează a se efectua în cursul anului, încheierea contractelor cu agenții economici furnizori ai serviciilor și lucrărilor de care beneficiază asociația de proprietari, precum și modul de realizare a obligațiilor pe care aceasta le are față de persoanele juridice sau fizice cu care are relații;
- expertizarea tehnică a clădirilor care prezintă niveluri insuficiente de protecție la degradări sau avarieri și a lucrărilor de intervenție/consolidare, potrivit legislației în vigoare;
- bugetul de venituri și cheltuieli; stabilirea cotelor de participare pe persoană la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul stabil în clădire și pentru persoanele care locuiesc temporar minimum 15 zile pe lună; stabilirea perioadei pentru care proprietarii, respectiv chiriașii, pot solicita în scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoană și care trebuie să fie de cel puțin 15 zile pe lună; participarea proprietarilor la cheltuielile de administrare și de întreținere a clădirii; modul de folosire a fondurilor proprii; activitățile pentru care se pot încheia contracte de prestare de servicii;
- modul de folosire a spațiilor comune și, în unele cazuri, schimbarea destinației unor asemenea spații. Schimbarea destinației acestor spații nu se va putea face decât cu acordul majorității membrilor asociației de proprietari și, în mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectați din vecinătate, atât pe orizontală, cât și pe verticală;
- activitatea de administrare a condominiului, respectiv prin persoană fizică atestată în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) din H. G. Nr. 400/2003 și angajată cu contract individual de muncă sau cu contract civil ori persoană juridică specializată, cu care se încheie un contract de administrare;

- cuantumul garanției materiale care trebuie depusă de către administrator;
- alegerea comisiei de cenzori, precum și stabilirea sarcinilor detaliate ale membrilor acesteia;
- numărul și funcțiile persoanelor necesare pentru administrarea și gospodărirea clădirii, funcțiile care se remunerează, cuantumul și modalitatea de actualizare a remunerațiilor;
- activitatea comitetului executiv și a președintelui;

Alte informații importante:

- proprietarul poate fi reprezentat în cadrul adunării generale de un membru al familiei sau de un alt reprezentant care are o împuñnicire semnată de proprietarul în numele căruia votează;
- un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult încă un membru absent, prin împuñnicire scrisă;
- în cazul unui vot paritar, votul președintelui este decisiv.

Mansardarea clădirilor de locuit de pe teritoriul Municipiului Timișoara

Potrivit prevederilor Hotărârii de Consiliu Local Timișoara nr. 96/2006, pot fi mansardate:

- clădirile existente cu **P+3E**, fără prevederea obligatorie a unui ascensor;
- clădirile existente cu **P+ 4E fără lift**, poate fi acceptată, în mod excepțional, în cazul în care:
 - investiția este făcută de autoritățile locale pentru construirea de locuințe sociale mansardate pe care aceste autorități să le repartizeze prin închiriere cu prioritate familiilor tinere;
 - există acceptul explicit al viitorilor proprietari ai apartamentelor de la mansardă care ar fi tentați de un cost substanțial mai redus al apartamentelor.
 - în cazul realizării, prin extinderea apartamentelor existente de la etajul IV, obținându-se apartamente tip duplex.
- clădirile existente, cu cel mult **P+9E** pot fi mansardate fără rezerve dacă sunt prevăzute cu cel puțin un lift pe o scară, chiar în situația în care liftul nu deserveste actualmente și ultimul etaj.

În toate cazurile mai sus menționate, se va elabora un proiect de instalații, pentru întregul bloc, care va avea acceptul fiecărui proprietar din imobil, iar mansardele vor respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02.

De asemenea, pentru înstrăinarea spațiului necesar pentru construirea de apartamente mansardate, este necesar acordul fiecărui proprietar din imobil.

Colaborarea FALT cu Poliția Timișoara

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara colaborează cu Poliția pe următoarele proiecte:

SIGURANȚA CONTEAZĂ!

Proiectul are ca scop prevenirea tâlhăriilor

“STOP ACCIDENTELOR! VIAȚA ARE PRIORITATE!”

Parteneriatul pentru prevenirea și combaterea accidentelor rutiere

PREVENIREA INFRACTIONALITĂȚII STRADALE ÎN SISTEM INTEGRAT

Stimați timișoreni!

Activitatea de prevenire a criminalității este o îndatorire a fiecărui cetățean al României!

Prin H.G. Nr. 2074 din 2004 a fost aprobată Strategia națională de prevenire a criminalității pe perioada 2005-2007.

Rata relativ crescută a criminalității reprezintă o amenințare gravă împotriva democrației, siguranței publice, ordinii de drept și capacitatei instituționale în România. Drepturile și libertățile fundamentale sunt puse în pericol de fiecare dată când un cetățean devine victimă a criminalității.

Pentru a nu deveni ținte ușoare ale infractorilor și a vă proteja viața, integritatea corporală, sănătatea și proprietatea, **Inspectoratul de Poliție al Județului Timiș**, prin compartimentul de specialitate, vă recomandă:

- Respectați regulile de circulație, accidentele rutiere sunt uneori neierătoare! Nu uitați, viața este un drum cu sens unic!

- Violența nu se justifică niciodată. Nu există nici un câștig! Atât agresorul cât și victima au numai de pierdut! Evitați orice stare conflictuală!

- Gradul de securitate al proprietății dvs. va spori considerabil dacă fiecare membru al familiei va fi educat în sprijinul acestei exigențe. Instruiți copiii cu multă grijă, răbdare și atenție!

- Hoții și tâlharii acționează adesea profitând de indiferența și neglijența victimelor. Îi puteți îndepărta dacă vă protejați bunurile de privirile lor indiscrete și dați dovedă de vigilanță atunci când le definești asupra dumneavoastră. Vă protejați astfel nu doar bunurile, ci mai ales propria persoană. Anunțați imediat Poliția, indiferent că sunteți victimă sau martorul unui furt sau tâlhării!

- Corupția este ca o boală. Neatrătată, aceasta se extinde! Doar împreună putem să o înlăturăm!

- Păstrați-vă libertatea! Traficul de ființe umane ucide demnitatea individului! Ați primit o ofertă de muncă în străinătate? Asigurați-vă că nu veți deveni „marfa” traficanților de persoane!

- Drogurile ucid iar viața este unică. Fiți responsabili pentru că viața nu poate fi redobândită!

- Familia și școala formează caracterul. Evoluția lor pozitivă depinde de noi toți. Nu uitați, copiii fac ce văd!

PARTICIPAȚI ACTIV ALĂTURI DE ORGANELE JUDICIARE LA IDENTIFICAREA AUTORILOR ȘI PROBAREA FAPTELOR COMISE !

SIGURANȚA TA CONTEAZĂ!

Este sezonul cumpărăturilor De ce trebuie să ne ferim?

- crește aglomerația în spațiile comerciale, pe străzi, în mijloacele de transport în comun, în spații deschise;
- atmosfera de primăvară scade vigilanța cetățenilor pentru siguranța personală și a bunurilor pe care le dețin;
- există condiții care favorizează furtul, tâlhăria și alte infracțiuni.

Pentru a evita surprizele neplăcute Poliția vă recomandă:

- dacă aveți o poșetă sau o sacoșă în mână, țineți-le permanent sub observație;
- purtați telefoanele mobile în locuri mai puțin accesibile potențialilor hoți;
- un buzunar interior sau o borsetă purtată sub haină vă scutesc de surprize neplăcute;
- țineți sub observație bunurile achiziționate anterior în timp ce plătiți la casă;
- atrageți atenția cu voce puternică atunci când observați un hoț „operând” la buzunar sau poșetă.

NU UITAȚI!

Furtul poate fi săvârșit prin folosirea violenței!

Este important să vă protejați propria persoană!

Tâlhăria vă poate aduce prejudicii grave!

COLECTIVUL DE REDACTIE
Semnal, nr. 3, aprilie 2006:
Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Anca Poruțiu,

Program cu publicul:

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

Contact:
Federatia Asociatiilor de Locatari Timisoara
Str. Brașov nr. 8, Timișoara - 300194
Tel. / fax : 0256-201237; 0356-401903
e-mail: falt@mail.dnttm.ro
Http://www.falt.ro