

Propuneri ale F.A.L.T. de îmbunătățire ale proiectului de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari – varianta adoptată de Senat - continuare din numărul anterior -

Art.	Varianta adoptată de Senat	Propunere	Motivație
32	Art. 32 - (2) Pentru neîndeplinirea cerințelor art.21, precum și a atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile create proprietarilor în mod deliberat.	(2) Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin, membrii comitetului executiv, inclusiv președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor, pentru daunele și prejudiciile create proprietarilor în mod deliberat.	S-a scos „cerințelor art.21, precum și a” Cenzorii sunt supuși doar adunării generale iar președintele și comitetul nu pot să-i oblige pe cenzori să depună garanție.
34	Art. 34 - (2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea, respectiv necesare administrării, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.	(2) Asociația de proprietari angajează persoane fizice care au absolvit un curs de administrator de imobile de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.	solicităm înlocuirea „atestate pentru funcția de administrator” cu „care au absolvit un curs de administrator de imobile.” Propunem anularea atestarilor - a se vedea – Hot. Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării nr. 239/31.08.2005 și solicitarea reprezentanților Ligii HABITAT din România, anexate.
35	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 atestate pentru funcția de administrator de imobile, în condițiile prevăzute la art.21 alin.(2) și art.22., 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, în condițiile prevăzute la art.21 alin.(2) și art.22.	CAPITOLUL V Administrarea în asociația de proprietari (1) Pentru activitatea de administrare care solicităm înlocuirea „atestate pentru funcția” cu „care au absolvit un curs.” de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja fie persoane fizice care au absolvit un curs de administrator de imobile, în condițiile prevăzute la art.21 alin.(2) și art.22., 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, în condițiile prevăzute la art.21 alin.(2) și art.22.	

Art.	Varianta adoptata de Senat	Propunere	Motivație
42.	Art.42.- Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.	Art.42.- Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință față de destinația inițială, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv și acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării, în urma aprobării adunării generale.	S-au constatat multe cazuri de abuz. Adunarea generală este cea în măsură să decidă schimbarea destinației spațiului.
47	Art.47.- Cheltuielile asociației de proprietari sunt următoarele: a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale. În condițiile în care apartamentul/spațiul nu este contorizat individual.	a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale; Art.49.- (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată, care se poate aplica începând cu prima zi de la expirarea termenului de plată afișat pe lista de plată lunară.	solicităm să fie scoase „în condițiile în care apartamentul/spațiul nu este contorizat individual” deoarece și la apartamentele contorizate individual există cheltuieli după numărul de persoane (de ex. curentul pe casa scării, personalul de curățenie la ghenă de gunoți)
49	Art.49.- (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată, care se poate aplica începând cu prima zi de la expirarea termenului de plată afișat pe lista de plată lunară.	Art.49.- (1) Asociația de proprietari poate stabili un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată, care se poate aplica începând cu prima zi de la expirarea termenului de plată afișat pe lista de plată lunară. Penalitățile nu vor depăși 0,2% pe zi de întârziere iar totalul acestora nu va depăși cuantumului sumei de plată.	propunem limitarea procentului de penalizări pe care îl poate stabili asociația prin hotărârea adunării generale. În perioada în care sistemul de penalizări nu a fost limitat, s-a ajuns la situația în care au existat penalități enorme.
54	Art.54.- (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.	se elimina întreg articolul	propunem anularea acestui articol - a se vedea - Hot. Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării nr. 239/31.08.2005 și solicitarea reprezentanților Ligii HABITAT din România, anexate. În multe localități atestatul a fost folosit drept factor politic de presiune. Nu e normal ca atestarea să fie făcută de o autoritate publică cu care viitorul administrator se poate afla în relații conflictuale.

Art.	Varianta adoptată de Senat	Propunere	Motivație
55	Art.55.- Consiliile locale, cu scrijiniu aparatului prooruu 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.	se elimina intreg articolul	propunem anulara acestui articol - a se vedea adresa Ministrului Finantelor Publice, anexată. Păstrarea acestui articol ar da naștere la foarte multe sesizări neintemeiate, făcute de persoane obișnuite a reclama iar volumul de muncă pentru a face control într-un oraș la toate asociațiile este enorm și nu s-ar putea realiza (face la toate asociațiile). De asemenea nu este corect ca unele asociații să aibă comisii de cenzori pe care să le plătească sau cenzor exterior plătit care își face treaba iar alte asociații să aștepte ca din banii publici să vină cineva să le facă servicii gratis.
56	Art.56.- (1) Constituie contravenții următoarele fapte: b) neindeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzori, administrator de imobil; e) modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale; f) încheierea de către notarii publici a unor acte de înstrăinare tară respectarea prevederilor prezentei legi; g) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către funcționarii publici și personalul angajat al autorităților publice locale și centrale, inclusiv personalul regiilor sau al societăților furnizare de servicii publice de utilități. (2) Contravențiile prevăzute la alin.(1) se sancționează după cum urmează: b) fapta de la lit. c), cu amendă de la 200 lei (RON) la 1.000 lei (RON); c) faptele de la lit. e), f) și g), cu amendă de la 2.500 lei (RON) la 5.000 lei (RON).	f) încheierea de către notarii publici sau orice instituții abilitate a unor acte de înstrăinare tară respectarea prevederilor prezentei legi;	propunem să se specifice ciar faptele care constituie contravenție Au existat cazuri in care Primăriile au vandut apartamentele pe care le aveau in proprietate prin intermediul unor structuri abilitate care afirmau ca legea anterioara nu li se aplica. (Oficiul Judetean pentru Vanzarea Locuintelor)
		c) faptele de la lit. e) și g), cu amendă de la 2.500 lei (RON) la 5.000 lei (RON).	propunem ca lit. f) să fie pusă separat cu o amendă de 5000 lei RON. Propunem aceeași sumă întrucât și în legislația veche a existat aceeași sumă și cu toate acestea au fost notari care nu au respectat legea.
		d) faptele de la lit. f), cu amendă de 5.000 lei (RON).	

Observații la normele metodologice ale Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărire Comunală (ANRSC) de repartizare pe apartamente a consumului total înregistrat la nivelul bransamentului condominiului pentru încălzire și apă caldă de consum

ANRSC a emis un proiect de norme metodologice referitor la repartizarea pe apartamente a consumului total înregistrat la nivelul bransamentului condominiului pentru încălzire și apă caldă de consum, proiect la care FALT a avut o serie de observații pe care le prezentăm în rândurile ce urmează.

Astfel, FALT a solicitat ca metodologia să se aplice și asociațiilor care nu au repartitoare cu condiția ca adunarea generală să ia această decizie.

Având în vedere că majoritatea imobilelor, tip blocuri de locuințe, au o vechime cuprinsă între 17 și 35 ani, lipsesc cu desăvârșire și sunt aproape imposibil de recuperat date privind proiectarea instalațiilor interioare, am propus să fie acceptate ca suprafețe echivalent termice de referință și valorile stabilite în contractele inițiale (care au cel puțin 25 de ani vechime).

Întrucât textul art. 30 alin. 3 prevede: - În cazul în care în momentul verificării se constată violarea sigiliilor chiar și numai la unul dintre repartitoare de costuri pentru apă caldă, respectivul apartament este considerat ca fiind fără repartitoare pe toată perioada dintre verificarea anterioară și cea actuală recalculându-se consumul pe această perioadă, luând în calcul un consum lunar de 4 m cubi apă caldă/persoană - observația FALT a fost aceea de a se elimina din textul art. 30 alin. 3 "recalculându-se consumul pe această perioadă, luând în calcul un consum lunar de 4 m cubi apă caldă/persoană" și să se înlocuiască cu "consumul pe această perioadă este cel rezultat ca diferența dintre consumul facturat și suma contractelor individuale din imobil."

Motivația este aceea că este inadmisibil ca un cetățean care violează sigiliul să fie pus să plătească 4 metri cubi de persoană, când el poate a consumat 20 - 30 metri cubi, având în vedere ruperea sigiliilor, și, de altfel, dacă nu există nici o măsură pentru ruperea sigiliilor, orice cetățean care are un consum mai mare de 4 metri cubi, ca să nu plătească acel consum, e mai convenabil să rupă sigiliul și să nu mai plătească acel consum.

De asemenea, proiectul de normele metodologice în discuție merge pe ideea ca diferența dintre contorul general și suma contoarelor să fie repartizată proporțional cu consumul, lucru care noi considerăm că nu este suficient de corect având în vedere că persoana care are un contor corect și un consum declarat corect ar ajunge în situația de a plăti cel mai mult față de cei care nu au un contor corect și un consum declarat corect. De aceea, trebuie găsită o formulă care să țină cont de mai mulți factori.

Cea mai la îndemână soluție pentru reducerea cheltuielilor cu încălzirea !

Modalitatea de reducere a costurilor energie termice consumate și astfel diminuarea facturii de încălzire este utilizarea repartitoarelor de costuri și a robinetelor termostactice.

Robinetul termostatic se reglează automat, permițând alegerea și păstrarea temperaturii dorite, în fiecare cameră.

Repartitorul de costuri înregistrează temperatura corpului de încălzire și/sau a mediului înconjurător, în funcție de numărul senzorilor cu care este prevăzut.

Valorile înregistrate de repartitor sunt memorate, iar citirea lor se face lunar de către angajații firmei.

Cu ajutorul acestui sistem se poate realiza exact confortul dorit, în fiecare cameră. Prin reducerea temperaturii ambientale cu 1°C se face o reducere a facturii de încălzire cu 6%.

În urma montării repartitoarelor de costuri și a robinetelor termostactice s-au constatat reduceri de până la 40% la costurile încălzirii!

Costurile corespunzătoare fiecărui apartament se calculează cu ajutorul unui program de calcul specializat, pe baza indicilor afișați de repartitoare, amplasarea camerelor, tipul și dimensiunile corpurilor de încălzire. Suntem singura firmă din branșa prestatorilor de servicii certificată ISO 9001:2001 pentru repartizarea consumurilor de apă și energie termică.

Suntem inventatorii repartitorului de costuri, în 1924; suntem primii în lume; suntem primii în România și suntem prima firmă care în anul 2005 a introdus pe piața românească sistemul radio, cu citirea datelor la distanță.

Ing. Valeriu Nisipeanu
Director **ista România** - zonă Banat

Plătești cât consumi, consumi cât vrei !

ista România s.r.l.
Timișoara

Intrarea Doinei nr. 31, et. 1, ap. 1

Tel./Fax: 0256-217.258; 436.510
E-mail: timisoara@ista.ro
Mobil: 0721-232.152

COLECTIVUL DE REDACȚIE
Semnal, nr. 8, octombrie 2006:
Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Gabriela Oanea
Anca Poruțiu,

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