



Raport de activitate 2018-2019

investiții dezvoltate local pentru renovarea locuințelor; - Reducerea emisiilor în sectorul clădirilor rezidențiale private și combaterea sursei energiei energetice.

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara are o bună colaborare și cu Direcția de Asistență Socială a Municipiului Timișoara și în anul 2019 a distribuit către membrii FALT și către cetățeni fluturași prin care s-au făcut publice serviciile oferite de direcția în special persoanelor vârstnice și celor aflate în nevoi speciale.

1. ISTORIC

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara (FALT) este o organizație neguvernamentală înființată prin Sentința Civilă nr. 1/1993 a Curții de Apel Timișoara, ca urmare a voinței a 23 de Asociații de Locatari din Timișoara.

Organizația s-a înființată cu scopul de a reprezenta și sprijini asociațiile de locatari/prorietari în raporturile lor cu furnizorii de servicii, cu autoritățile locale și centrale cât și cu alte instituții sau persoane juridice cu care asociațiile interacționează.

Activitățile desfășurate de către organizație în folosul asociațiilor de locatari/prorietari au făcut ca numărul asociațiilor membre să crească constant și au determinat recunoașterea organizației în comunitate și la nivel național.

De la înființare și până în prezent serviciile oferite membrilor s-au diversificat, iar unele dintre ele s-au oferit și se oferă gratuit și în prezent.

Personalul care lucrează în organizație are o pregătire corespunzătoare fiind specializați pe anumite domenii și având diferite profesii, fiind capabili să răspundă diferitelor necesități ale membrilor FALT.

S-a asigurat o bază logistică acceptabilă pentru desfășurarea activității organizației și există o preocupare permanentă pentru îmbunătățirea ei.

Organizația este membră a Asociației pentru Protecția Consumatorilor Timișoara de asemenea face parte din Liga Habitat România, care este membră IUT – International Union of Tenants.

Este membră fondatoare a Casei de Ajutor Reciproc a Asociațiilor Timișoara (CARA) și a Asociației Naționale a Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni România (ANBCC).

Din anul 2010 este membră fondatoare a Asociației Pentru Managementul Energiei Timișoara (AMET) împreună cu Consiliul județean Timișoara, Consiliul Local Timișoara, S.C. Colterm S.A. Timișoara, Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Timișoara, și Universitatea Politehnică Timișoara.

De-a lungul timpului organizația a implementat în calitate de solicitant sau partener mai multe proiecte care au avut ca grup țintă atât asociațiile de locatari/prorietari cât și cetățenii din municipiul Timișoara, proiecte care au adus un plus de valoare și prin care s-au rezolvat anumite probleme cu care se confrunta societatea civilă locală.

2. MISIUNEA ORGANIZAȚIEI

FALT sprijină și reprezintă interesele membrilor săi (asociațiile de locatari/prorietari) în raporturile lor cu autoritățile, cu furnizorii și cu alte organizații, persoane fizice sau juridice, prin promovarea unor politici coerente și nediscriminatorii pentru creșterea calității vieții persoanelor care locuiesc în condominii.

3. OBIECTIVELE ORGANIZAȚIEI

➤ Acționează pentru susținerea intereselor membrilor săi în fața autorităților publice locale și centrale.

➤ Reprezintă și promovează interesele membrilor și în relațiile cu unitățile care prestează servicii către asociațiile de locatari/prorietari.

➤ Se preocupă de stabilirea unor raporturi echitabile și legale în relațiile dintre reprezentanții asociațiilor de locatari/prorietari și reprezentanții unităților care prestează servicii pentru asociațiile de locatari/prorietari.

➤ Rezolvarea problemelor comune cu care se confruntă asociațiile de locatari/prorietari.

➤ Întreprinde demersuri pentru ca la discutarea sau dezbateră, în vederea promulgării de noi acte normative privind activitatea asociațiilor de locatari/prorietari, să-și aducă contribuția, nemijlocit, în sprijinul membrilor și.

➤ Analizează modul în care se îndeplinesc obligațiile contractuale dintre unitățile furnizoare sau prestatoare de servicii și asociațiile de locatari/prorietari.

➤ Ia măsuri de rezolvare a cererilor și sesizărilor primite din partea comitetelor asociațiilor de locatari/prorietari.

➤ Participă la elaborarea contractelor-cadru dintre furnizori și asociațiile de locatari/prorietari cu obligații și drepturi pentru ambele părți, inclusiv la stabilirea prețurilor ori de câte ori se impune aceasta.

➤ Se preocupă de permanentă actualizare și perfecționare a legislației privind asociațiile de locatari/prorietari în așa fel încât să nu le fie tirbite acestora interesele de către manevre ale furnizorilor - promovează interesele asociațiilor de locatari/prorietari.

➤ Desfășoară activitatea de informare și documentare în activitatea economică, bancară și tehnică pentru membrii și, privind problemele specifice asociațiilor de locatari/prorietari – poate iniția întâlniri și contacte între asociațiile de locatari/prorietari și agenții economici, furnizori, firme românești sau străine în scopuri benefice asociațiilor de locatari/prorietari.

➤ Informează și consiliază membrii asociațiilor de locatari/prorietari în domeniul legislației privind protecția consumatorului.

➤ Desfășoară activități de informare, documentare și consiliere a membrilor asociației de locatari/prorietari în activitatea de protecția mediului înconjurător prin implementarea unor proiecte care au avut ca scop creșterea gradului de cultură urbană a cetățenilor;

➤ Desfășoară activități de acțiune civică prin participarea activă la luarea deciziilor publice prin acțiuni de lobby și advocacy precum și prin implementarea unor proiecte pe componenta democrație, drepturile omului, participare publică, implicare civică, etc.;

➤ Sprijină cetățenii, fără deosebire de rasă, naționalitate, origine etnică, limbă, religie, sex, opinie, apartenență politică, avere sau de origine socială, pentru a-și cunoaște drepturile cetățenești și de a acționa pentru respectarea acestora.

4. GRUPUL INT

➤ proprietarii/locatarii apartamentelor situate în condominiile din Timișoara, membri FALT;

➤ asociațiile de proprietari/locatari, membre FALT;

➤ regiile autonome și societățile comerciale prestatoare de servicii publice;

➤ autoritățile publice locale și centrale;

➤ cetățenii din orașul Timișoara și județul Timiș.

22. COLABORARI ALE FEDERAȚIEI ASOCIAȚIILOR DE LOCATARI TIMIȘOARA CU ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ

De-a lungul timpului Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a avut o colaborare foarte bună cu Direcția de Mediu din cadrul Primăriei Timișoara susținând și oferind sprijinul acestora de fiecare dată astfel a fost depusă scrisoare suport pentru proiectul "CENSUS- Programul Horizon 2020.

Obiectivul general al CENSUS este de a crea un cadru cuprinzător pentru proiectarea, construirea, implementarea și monitorizarea soluțiilor "verzi" în cadrul orașelor și a interfeței periurbane, pentru a sprijini restaurarea și reabilitarea ecosistemelor urbane durabile și pentru a spori rezistența ecosistemelor și capacitatea lor de adaptare la efectele schimbărilor climatice. Acest lucru se va realiza printr-un schimb de cunoștințe din domeniile relevante activității de implementare a soluțiilor "verzi" atât în Europa, cât și în China, permițând dezvoltarea unor orașe "emblematic" de pe ambele continente, care vor fi esențiale pentru facilitarea utilizării pe scară largă a soluțiilor "verzi". Abordarea va consta în colectarea și diseminarea dovezilor privind impactul măsurilor existente în cadrul programelor de implementare a soluțiilor "verzi", astfel încât factorii de decizie a părților interesate să poată face o evaluare reală în ceea ce privește eficacitatea acestora. Nu în ultimul rând, CENSUS se va concentra pe problema replicabilității și transferabilității măsurilor și soluțiilor "verzi" de pe un continent în altul și de la un oraș la oraș.

Obiectivele specifice sunt: Analizarea funcționării și eficacității soluțiilor "verzi" cu ajutorul experiențelor anterioare și a bunelor practici din Europa și China în restaurarea în mod sustenabil a ecosistemelor urbane, ținând cont de totalul beneficiilor furnizate; • Definirea unor metodologii și a unor indicatori armonizați pentru a evalua rentabilitatea soluțiilor "verzi"; Formularea de strategii și abordări pentru proiectarea, construirea, implementarea și monitorizarea soluțiilor "verzi" în zonele urbane; • Dezvoltarea și aplicarea unui sistem de suport decizional (SSD) pentru a aduce inovații în planificarea urbană, guvernanta și respective în modalitățile de finanțare aferente; • Înființarea de comunități cu participare multipartită de tipul "Living Lab" în orașe pentru a promova implicarea cetățenilor în restaurarea durabilă a ecosistemelor urbane; • Elaborarea unui cadru cuprinzător care să faciliteze adoptarea și punerea în aplicare a soluțiilor "verzi" de către părțile interesate prin comunitățile "Living Lab", care să țină cont de impactul tehnic, economic, social și de mediu; • Diseminarea rezultatelor proiectului, încurajarea conștientizării și preluării de către alte organizații a soluțiilor "verzi" propuse prin demonstrații, comunicare personalizată, programe educaționale și acoperire mediatică.

O altă scrisoare de susținere a fost semnată tot în anul 2018 pentru proiectul "PadovaFIT HOME SOLUTIONS" finanțat prin programul Horizon 2020 CALL LC-SC3-EE-2-2018-2019. Proiectul își propune să sprijine orașele și regiunile în facilitarea punerii în aplicare a măsurilor de recondiționare a energiei în clădirile rezidențiale private prin înființarea unui singur popas în orașul Padova, Italia și adaptarea și replicarea sa la scară pilot în orașele adevărate desemnate. Aceasta se realizează prin consolidarea capacităților, aranjamente financiare și tehnice care vizează:

- Implementarea și modernizarea unor modele de afaceri viabile din punct de vedere economic, care să funcționeze în cele din urmă fără a fi nevoie de subvenții publice;- conducte mari de

ajutoarelor de încalzire, recuperarea datoriilor în instanță, executarea silită a proprietarilor și a platnici și s-a răspuns la întrebările adresate de locatarii prezenți la aceste întâlniri.

21. PROMOVAREA IMAGINII PRIN MASS-MEDIA

În presa scrisă și online, organizația a avut peste 75 de apariții, în care FALT a avut o poziție



fermă privind problemele membrilor și ale clienților care au apelat la serviciile BCC. Prin aceste apariții au fost mediatizate activitățile organizației, precum proiectele desfășurate de FALT, constituind un mijloc eficient de comunicare permanent cu comunitatea și membrii acesteia.

Astfel, au existat și participări la emisiuni ale posturilor locale de radio și participări la emisiuni de televiziune, pe teme privind interesul comunității, precum: repartizarea cheltuielilor în cadrul asociației de proprietari, problema ajutoarelor de încălzire, reabilitarea locuințelor proprietate privată, probleme legate de transmiterea facturilor Retim, Colterm, Aquatim, Eon Gaz și Enel probleme privind data emiterii facturii de la care curge turmentul de plat. Alte probleme abordate au fost

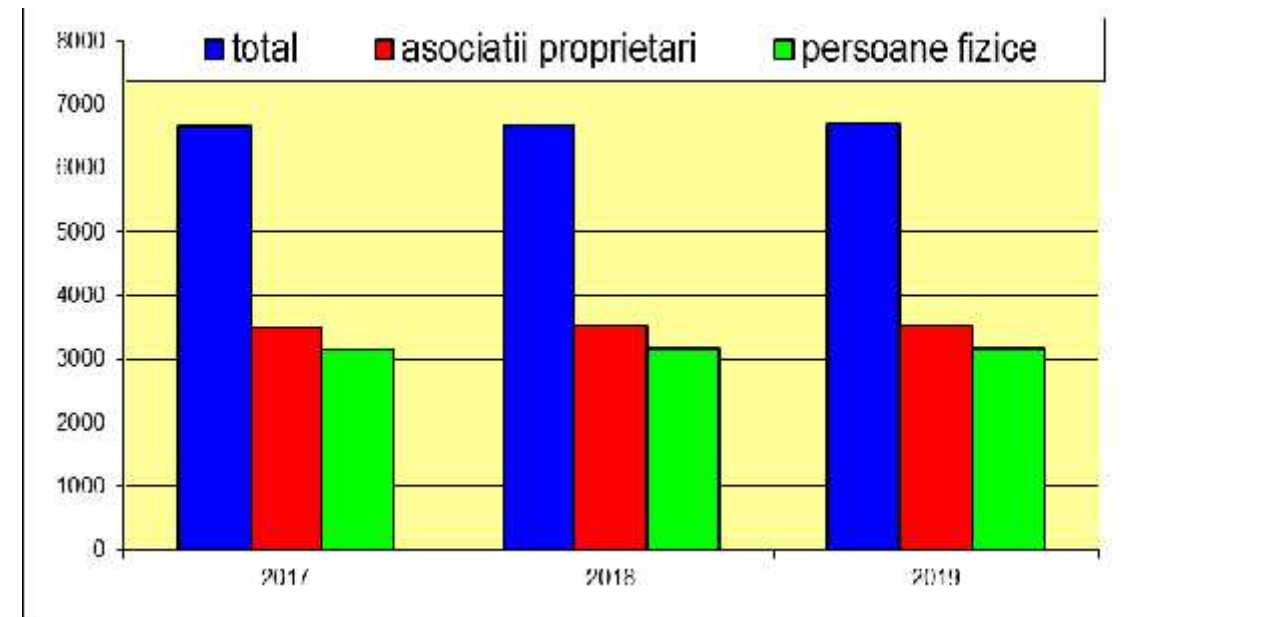
cele privind contractele de furnizare a energiei electrice și ridicarea gunoierului menajer. Alte probleme abordate au fost problemele cu care se confruntă locatarii, deținerea animalelor în blocurile de locuințe, zgomotul din locuințe, repartitoarele de încălzire, clădirile cu risc seismic, autorizația de construcție, probleme de buget, realizările FALT și BCC Timișoara, proiectele în care FALT-ul și BCC-ul a fost partener, etc.

Emisiunile televizate au fost cu preponderență la posturile locale de televiziune, respectiv regionale, iar unele intervenții sau interviuri au avut loc și la posturile naționale.

5. NUMĂRUL DE MEMBRI ȘI STRUCTURA ACESTORA

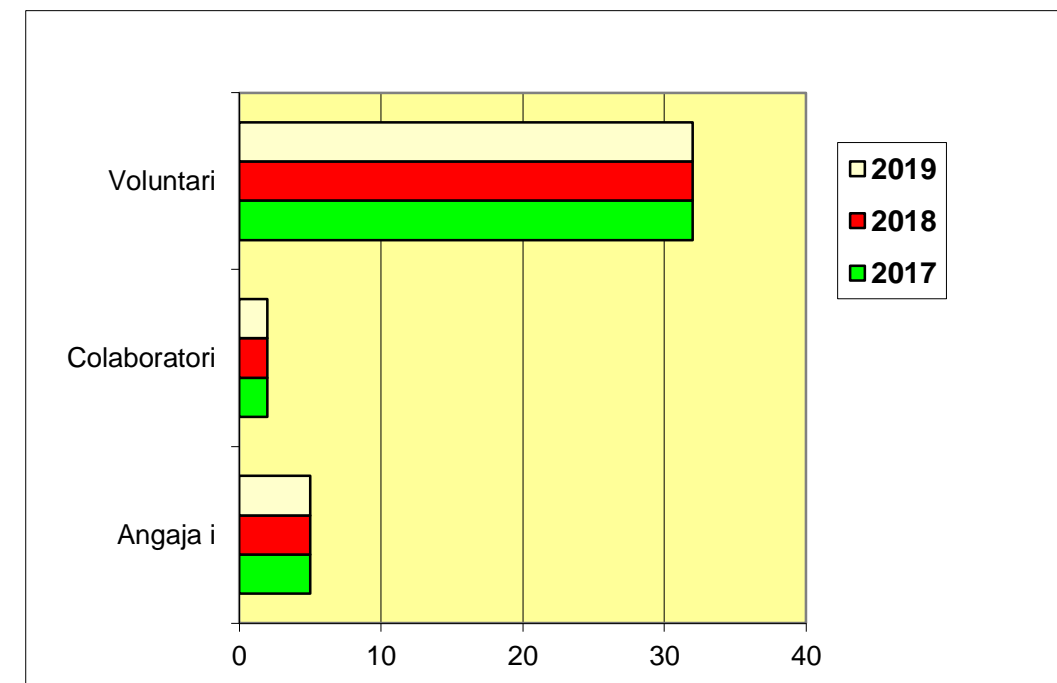
Numărul total de membri FALT la sfârșitul lui 2019 este de 6697, din care:

- asociații de proprietari/locatari – 3530;
- persoane fizice – 3167.



6. RESURSELE UMANE

- Voluntari – 32
- Angajați – 5
- Colaboratori – 2



7. CLIENȚII FALT ÎN BCC

- Numărul de clienți care au apelat la serviciile FALT în BCC este peste 12.000 de clienți.
- Asociațiile cărora FALT le-a oferit sprijin în administrare este în medie de 180/an.
- Asociațiile pentru care FALT a realizat dosarul în vederea transformării din asociații de locatari în asociații de proprietari sau constituirea acestora în asociații de proprietari este de 405.

8. SERVICIILE OFERITE DE FALT ÎN BCC

A. Servicii oferite membrilor organizației:

- Informații cu privire la spațiul locativ, reabilitare termică ; servicii publice, protecția consumatorilor;
- Consultații juridice gratuite;
- Consultații juridice în domeniul spațiului locativ al reabilitării termice și al protecției consumatorilor pentru membrii unui condominiu;
- Întocmirea dosarului în vederea acționării în judecată a celor rău-plătici sau a celor care au făcut delapidări din gestiunea asociației;
- Concilierea dintre unii membri ai condominiilor, dintre membri și asociație, dintre membri și furnizorii de servicii publice;
- Consultații pentru constituirea de asociații de proprietari sau transformarea din asociații de locatari în asociații de proprietari. În 2018 -2019, FALT a sprijinit 45 de noi asociații care au dorit să se constituie sau să se transforme din asociații de locatari în asociații de proprietari, prin oferirea de consultații și informații, dar și prin întocmirea dosarului necesar pentru transformare;
- Reprezentarea intereselor asociației și membrilor și în raport cu autoritățile locale și cu unitățile prestatoare de servicii Consultații tehnice;
- Colaborăm cu reprezentanții asociațiilor la administrarea acestora;
- Verificarea gestiunii asociațiilor la cerere;
- Punem la dispoziția membrilor a unei baze de date ce cuprinde oferte de servicii pentru asociații;
- **Sustinerea, îmbunătățirea și promovarea unor Hotărâri ale Consiliului Local în interesul membrilor și;**
- **Îmbunătățirea permanentă a legislației în domeniul locuinței;**
- Punem la dispoziția membrilor a legislației specifice asociațiilor: Legi, Hotărâri de Guvern, Ordonanțe de Guvern, Hotărâri ale Consiliului Local. Informații diverse despre organizarea, funcționarea și activitatea asociației de proprietari/locatari;
- Asociațiile de proprietari/locatari pot beneficia de protocoalele de colaborare încheiate între FALT și COLTERM, FALT și AQUATIM,
- Asistarea în rezolvarea sesizărilor adresate de membrii prestatorilor de servicii.

În data de 03 martie 2019 – Olariu Petru a participat la întâlnire de lucru care i-a propus conturarea cadrului de desfășurare a activităților unui proiect local, inițiat de Asociația ECO CLUB Timișoara și Respir Verde Oradea, intitulat „BUTOIUL CU ULEI”, organizat de Primăria Municipiului Timișoara prin Direcția de Mediu.

În data de 12 aprilie 2019 – Olariu Petru a participat la Workshop-ul regional cu tema “Medierea - soluție alternativă în litigiile dintre cetățean și administrația publică” organizat la Arad de Institutul pentru Politici Publice (IPP), în parteneriat cu Asociația Municipiilor din România (AMR), Asociația Pro-Medierea (APM) și Asociația Profesională a Mediatorilor din România (APMR).

În data de 16 mai 2019 – Olariu Petru a participat la Dezbaterile regionale privind finanțarea publică a activităților non-profit organizat de Asociația Centrul pentru Legislației Non-profit;

În perioada 24 - 27 septembrie 2019 – Olariu Petru împreună cu alți reprezentanți FALT a participat într-un proiect URBIS pentru încurajarea măsurilor de eficiență energetică în Georgia, Moldova și România la seminarul cu tema “Eficiență energetică” organizat de FRG Timișoara;

În data de 30 octombrie 2019 la Biblioteca Centrală a Universității Politehnica Timișoara - Olariu Petru a participat la Conferința de deschidere a proiectului „Smart and Sustainable Energy Consumption”, acronim SASEC, eMS nr. RORS-300, finanțat prin Programul Interreg IPA de Cooperare Transfrontalieră România-Serbia, care se derulează în parteneriat cu Orașul Zrenjanin – Lider de proiect și Agenția Regională pentru Dezvoltare Socio-Economic – Banat din Serbia, precum și de a continua cooperarea pe plan local cu Clusterul de Energii Sustenabile din România – ROSENC, în calitate de parteneri de proiect. Conferința a avut ca subiect central energia durabilă, eficiența energetică și consumul sustenabil de resurse, pentru atingerea țintelor stabilite prin Pachetul energie și climă a Uniunii Europene, mai exact a țintelor UE pentru anul 2020 și a viitoarelor ținte-cheie pentru anul 2030, prin promovarea energiei durabile în comunitățile locale din regiunea transfrontalieră. Evenimentul a oferit prilejul reprezentanților echipelor de proiect și specialiștilor primăriilor celor două orașe și partenerilor de proiect din ambele părți ale frontierei să prezinte activitățile și obiectivele proiectului, rezultatele atinse și provocările acestuia. La eveniment au participat reprezentanți ai autorităților administrației publice locale, județene și regionale, responsabili din domeniul protecției mediului, reprezentanți ai mediului universitar, cadre didactice, elevi, reprezentanții unor asociații de profil și persoane interesate de problematica energiei durabile, eficienței energetice și dezvoltării sustenabile.

20. ÎNTÂLNIRI CU ASOCIAȚIILE DE LOCATARI/PROPRIETARI

Întâlnirile cu asociațiile de locatari/prorietari din Municipiul Timișoara au continuat și în 2018-2019. Au fost organizate 16 astfel de întâlniri la asociațiile de locatari/prorietari cu probleme deosebite, reprezentanții FALT au participat la Adunările Generale ale asociațiilor de locatari/prorietari în calitate de invitat.

Reprezentantul FALT la aceste întâlniri a prezentat drepturile și obligațiile proprietarilor prevăzute în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. De asemenea au fost prezentate și alte noutăți legislative precum și activitatea FALT. S-au mai purtat discuții despre noutățile aduse de programul de reabilitare termică a locuințelor proprietate privată și proprietate de stat, prin fonduri europene, avantaje și dezavantaje ale mansardării blocurilor, acordarea

➤ În data de 10.04.2019 a participat la **ședința de lucru cu tema "Situția campaniilor de prim var -toamn , a campaniilor de colectare a de eurilor voluminoase, gestionarea rampelor de de euri abandonate";**

➤ A participat în luna iulie 2019 la **ședința permanent** cu tema "Modul de gestionare a deșeurilor municipale la nivelul județului".

Pe lângă **ședințele permanente la care a participat a distribuit un număr de 4000 de pliante prin care cetățenii din Municipiul Timișoara au fost informați privind corecta colectare selectivă a de eurilor menajere.**

-

19. PARTICIPAREA LA ALTE EVENIMENTE

În data de 29 martie 2018 – Olariu Petru a participat la evenimentul CSALB la Timișoara organizat de Centrul de Soluționare Alternativă Litigiilor în domeniul Bancar. Evenimentul a făcut parte din "Caravana CSALB" – o serie de întâlniri cu presa locală, reprezentanții băncilor și ai consumatorilor din mai multe orașe din țară, pe parcursul acestui an, cu scopul de a informa opinia publică despre existența și avantajele Centrului SAL Bancar pentru consumatorii de servicii financiar-bancare și nu numai.

În data de 12 aprilie 2018 – Olariu Petru a participat la Masa Rotundă organizată în cadrul proiectului "Servicii Inteligente Urbane prin Standarde Omogene în Infrastructură Publică pentru o mai mare Eficiență Energetică" – BANATSMART – RoRs36 de CONSILIUL Județean Timiș prin Asociația pentru Managementul Energiei.

În începutul lunii mai 2018 – Olariu Petru a participat la întâlnirea pe țară având ca temă "Încalzirea centralizată și probleme de termoficare" organizată de Primăria Oradea și Societatea de Termoficare. La care au participat reprezentanții primărilor, asociațiilor de proprietari, a firmelor de termoficare și reprezentanți din ministere;

În data de 02 iulie 2018 – Olariu Petru a participat în Sala de Ședințe a Consiliului Județean Timiș, la evenimentul de informare cu privire la oportunitățile de finanțare oferite de Programul Europa pentru cetățeni 2014-2020, organizat de Punctul Europa pentru cetățeni România în colaborarea cu Instituția Prefectului Timiș:

În data de 08 noiembrie 2018 – Olariu Petru a participat în Sala de Ședințe a Consiliului Județean Timiș, la Conferința proiectului "Servicii urbane inteligente prin standardul de calitate omogen în infrastructurile publice pentru eficiență energetică mai mare - BANATSMART", organizat de Asociația de Management al Energiei Județean Timiș.

În data de 20 noiembrie 2018 – Olariu Petru a participat la conferința de lansare a proiectului "Politici publice alternative în domeniul calității aerului" organizat la Timișoara în cadrul Proiectului Politici publice alternative în domeniul calității aerului de Asociația GIPRO Timișoara;

În data de 05 decembrie 2018 – Olariu Petru a participat la o conferință pe tema auditului autostrăzii A1 (Nădlac-București) la nivel european organizată de Primăria Timișoara la care au participat reprezentanții Comisiei Europene care auditează proiectul "Autostrada A1" (Nădlac-București). Au mai participat și entitățile impactate, atât pozitiv cât și negativ, de realizarea autostrăzii și de alegerea culoarului de trafic alături de reprezentanții ai Curții de Conturi Europene, Reprezentanții ai Ministerului Fondurilor Europene, CNAIR și instituțiilor publice din județele Timiș, Arad, Oradea și Cluj-Napoca.

B. Servicii oferite de Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara (BCC Timișoara).

BCC Timișoara este un proiect implementat de FALT în parteneriat cu Primăria Municipiului Timișoara și cu Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Timișoara. Proiectul BCC Timișoara s-a bucurat de cinci finanțări din partea Uniunii Europene prin programul PHARE, ultima finanțare în anul 2009, de atunci biroul funcționează fără finanțare fiind susținut de organizație.

BCC Timișoara este un serviciu de interes public, gratuit, care răspunde nevoii de informare și consiliere a cetățenilor, astfel încât aceștia să aibă acces sporit la informații privind drepturile și îndatoririle lor, să beneficieze de consiliere în identificarea posibilităților de rezolvare a unor probleme cu care se confruntă și de ghidare în utilizarea serviciilor publice.

Realizat pe baza unui parteneriat între autorități locale și o organizație neguvernamentală, BCC Timișoara este independent de acestea, oferind două tipuri de servicii în funcție de cerințele solicitantului:

➤ informare – reglementări legale, unde trebuie să se adreseze solicitantul, informații utile despre programul de lucru și formularistica specifică;

➤ consiliere – solicitantul este ajutat să ia o decizie referitoare la modalitatea de rezolvare a problemei sale, fiindu-i puse la dispoziție toate posibilitățile de acțiune și consecințele acestora.

Pe lângă aceste servicii, BCC Timișoara acționează și pentru influențarea politicilor publice.

Principiile care guvernează biroul de consiliere sunt următoarele:

- independent;
- imparțialitate;
- gratuitate;
- confidențialitate.

Biroul de Consiliere pentru Cetățeni oferă informații și sfaturi în următoarele domenii:

- asistență socială;
- drepturi și obligații civile;
- raporturi de muncă;
- asigurări sociale;
- regimul proprietății;
- servicii publice;
- impozite și taxe;
- proceduri notariale;
- sănătate;
- învățământ;
- protecția consumatorului;
- protecția copilului.

C. Activități permanente ale Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara și ale Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara (BCC Timișoara).

➤ Activități permanente de informare a asociațiilor de locatari/prorietari privind modificările legislative locale/naționale în ceea ce privește legea de organizare și funcționare a asociațiilor precum și a legislației conexe;

➤ Participarea la ședințele Consiliului Local în vederea informării și propunerii de amendamente după caz la proiectele de HCL care vizează asociațiile de proprietari;

➤ Participarea sau solicitarea de dezbateri publice pe marginea unor proiecte de HCL;

➤ Participarea la emisiuni radio, TV sau remiterea de comunicate de presă către presa locală în vederea informării membrilor legați de problemele identificate sau demersurile făcute în vederea rezolvării problemelor cu care se confruntă membrii organizației;

➤ Participarea de ședințele ADID pe probleme ce privesc managementul deșeurilor împreună cu Primăria, Retim, Poliție Gardă de Mediu, ;

➤ Participarea la întâlniri și proiecte ale Direcției de Mediu;

➤ Colaborarea pe probleme de servicii publice cu Direcția Tehnică, servicii de salubritate, iluminat public, etc;

➤ Participarea la acțiunile organizate de AMET;

➤ Urmărirea calității serviciilor publice oferite de Colterm, Enel, Eon, Aqatim și Retim;

➤ Activități permanente de informare a asociațiilor de locatari/prorietari referitoare la prevenirea criminalității și a furtului din locuințe ;

➤ Asociațiile de proprietari/locatari pot beneficia de protocoalele de colaborare încheiate între FALT și COLTERM, FALT și AQUATIM,

➤ Asistarea în rezolvarea sesizărilor adresate de membrii prestatorilor de servicii.

9. CONTRIBUȚIA ORGANIZAȚIEI ÎN ONG-URI ȘI REȚELE

FALT este membru al Ligii Habitat România, care la rândul ei este membru IUT – International Union of Tenants. De asemenea este membru al Asociației pentru Protecția Consumatorilor Timișoara.

Este membru fondatoare a Casei de Ajutor Reciproc a Asociațiilor Timișoara (CARA) și a Asociației Naționale a Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni (ANBCC).

FALT face parte, de asemenea, din:

➤ Grupul Consultativ ONG al Instituției Prefectului Timișoara,

➤ Rețeaua Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni,

➤ Grupul de lucru mixt județean pe probleme de romi;

➤ Pactului Teritorial pentru Ocuparea Forței de Muncă și Incluziune Socială Regiunea de Vest.

Participă activ la acțiunile și schimburile de informații care au loc în aceste rețele.

Din anul 2010 FALT este membru fondator al Asociației pentru Managementul Energiei Timișoara (AMeT) și a participat la întrunirile acesteia de câte ori a fost nevoie.

FALT este un colaborator activ, reprezentând interesele membrilor în ședințele Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Deșeurii Timișoara înființată în 2009.

17. COLABORĂRI CU INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI TIMIȘOARA ȘI CU INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „BANAT”

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a continuat în 2018-2019 protocolul semnat cu Inspectoratul de Poliție al Județului Timișoara, activitatea prevăzută în protocol a cuprins noi colaborări.

În data de 27 februarie 2018 reprezentantul FALT, Olariu Petru a participat la lansarea parteneriatului cu Inspectoratul de Poliție Timișoara.

În data de 03 septembrie 2018 reprezentantul FALT, Olariu Petru, împreună cu administratorii de imobile, membrii FALT au participat la masa rotundă organizată în cadrul „Știința mâna Prevenirii Criminalității” care a avut mai multe teme printre care și „Prevenirea infracțiunilor contra patrimoniului, prin o mai bună informare”. Inspectoratul a pus la dispoziția FALT 5000 de pliante și 150 de afișe A3 care au fost ulterior distribuite cu ajutorul administratorilor membrilor FALT.

În data de 12 decembrie 2018 reprezentantul FALT, Olariu Petru, împreună cu administratorii de imobile, membrii FALT au participat la prezentarea cu tema „Paza bună trece primejdia rea”. Inspectoratul a pus la dispoziția FALT 2000 de pliante care au fost ulterior distribuite cu ajutorul administratorilor membrilor FALT.

În data de 05 iunie 2019 reprezentantul FALT, Olariu Petru, împreună cu administratorii de imobile, membrii FALT au participat la masa rotundă organizată în cadrul „Știința mâna Prevenirii Criminalității” care a avut mai multe teme printre care și „Prevenirea infracțiunilor contra patrimoniului, prevenirea infracțiunilor sârșite cu violență”. Inspectoratul a pus la dispoziția FALT 1000 de pliante care au fost ulterior distribuite cu ajutorul administratorilor membrilor FALT.

În data de 26 septembrie 2019 la sediul Consiliului Județean Timișoara sala Multifuncțională am participat la masa rotundă organizată de Inspectoratul de Poliție împreună cu Penitenciarul Timișoara în cadrul Strategiei Naționale de Reintegrare Socială a Persoanelor Lipite de Libertate 2015-2019.

În data de 10 decembrie 2019 reprezentanții FALT au participat la lansarea campaniilor „Hoții îți invadează intimitatea!” și „Cel mai sigur loc e acasă!”.

Cu Inspectoratul de Poliție avem o bună colaborare și pe alte teme și subiecte de interes cetățenesc, în special de interes pentru asociațiile de proprietari. De lungul timpului ne-am bucurat de prezenta reprezentanților instituției și la evenimente organizate de noi cu diferite ocazii.

18. COLABORĂRI CU ASOCIAȚIA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITAR DE EURI TIMIȘOARA „ADID”

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a continuat colaborarea cu ADID după cum urmează :

➤ A participat în 03.04.2019 la ședința de lucru cu tema „Modul de implementare a noilor reglementări din domeniul salubrității OUG 74/2018 și Legea 31/2019”;

- asigurarea unui mediu propice mediatizării BCC-urilor, a serviciilor oferite, precum și identificarea unor soluții pentru problemele ivite;
 - asigurarea unei anse mai mari de izbândă pentru proiectele cu implicații naționale ale Biroului de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara;
- BCC Timișoara:
- a respectat principiile și valorile rețelei și s-a implicat activ în activitățile desfășurate de ANBCC sprijinind promovarea egalității între BCC-urile membre ale rețelei precum și integrarea în ANBCC a noilor Birouri de Consiliere pentru Cetățeni ca membrii cu drepturi depline;
 - a participat activ la toate activitățile organizate de ANBCC și la adunările generale.

16. COLABORĂRI CU LIGA NAȚIONALĂ HABITAT

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara (FALT) este membră a Ligii Habitat România care este membră IUT – International Union of Tenants.

Reprezentanții Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara a participat la acțiunile organizate de Liga Națională HABITAT și la adunările generale după cum urmează :

În 05 octombrie 2018 – Olariu Petru a participat la Conferința Națională a Asociațiilor de Proprietari București – organizată la Hotel Ibis București dezbaterile au vizat: • Locuirea în România – trecut, prezent și perspective; • Dreptul la o locuință decent / locuire decent accesibil ca preț - drept fundamental al fiecărui cetățean ce ar trebui să se regăsească în Constituție; • Eficiența energetică – prioritate națională pentru reducerea sursei energetice - intervenții ale reprezentanților ANRE; • Programele naționale în domeniul locuințelor (reabilitare termică, consolidare, strategii) - intervenții ale reprezentanților MDRAPFE, BPIE. • Rolul asociațiilor de proprietari în design și aplicarea strategiilor locale în domeniul serviciilor publice, eficienței energetice, locuitului; • Îmbunătățirea cadrului legal ce guvernează organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari – intervenții ale parlamentarilor, reprezentanților MDRAPFE. • Cadrul legal în domeniul serviciilor publice – intervenții ale reprezentanților ANRSC, parlamentari; • Venitul minim de incluziune - Suplimentul pentru locuire - sunt autoritățile pregătite? - intervenții ale reprezentanților Ministerului Muncii și Justiției Sociale; • Asociațiile de proprietari – asociații de protecție a consumatorilor - intervenții ale reprezentanților ANPC.

În 11 octombrie 2019 – Olariu Petru a participat la Conferința Națională a Asociațiilor de Proprietari București – organizată la Hotel Ibis București dezbaterile au vizat: Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor – un an de aplicare, probleme, soluții, propuneri de modificare; Locuirea în România – trecut, prezent și perspective / Dreptul la o locuință decent / locuire decent accesibil ca preț - drept fundamental al fiecărui cetățean ce ar trebui să se regăsească în Constituție; Eficiența energetică – prioritate națională pentru reducerea sursei energetice - intervenții ale reprezentanților ANRE; Programele naționale în domeniul locuințelor (reabilitare termică, consolidare, strategii) - intervenții ale reprezentanților MDRAPFE, BPIE.

Demersurile făcute de ligă și de celelalte organizații membre au fost susținute de noi și aduse la cunoștința membrilor prin comunicate de presă, emisiuni radio-tv, intervenții directe, etc. Au fost depuse câteva sute de scrisori din partea asociațiilor de proprietari/locatari la diferite instituții după cum: Președinția României, Guvernul României, Ministerul Dezvoltării, Camera Deputaților, Senatul României.

10. COORDONAREA ORGANIZAȚIEI

Activitatea organizației este coordonată de Olariu Petru, în calitate de Împuternicit Comitet Director, care face parte din consiliul director format din cinci persoane.

Activitatea este organizată pe cinci compartimente după cum urmează :

- compartiment organizatoric,
- compartiment juridic,
- compartiment asociații de proprietari,
- compartiment administrativ,
- compartiment economic.

11. DEMERSURI, CONCLUZII ȘI PROPUNERI ÎNAINȚATE DE FEDERAȚIA ASOCIAȚIILOR DE LOCATARI TIMIȘOARA CĂTRE INSTITUȚIILE LOCALE

FALT a fost și este abonată la buletinul informativ al Primăriei Municipiului Timișoara, buletin în care se publică printre alte informații de interes cetățenesc și proiectele de Hotărâri ale Consiliului Local. Prin analizarea proiectelor de HCL, de către conducerea FALT și echipa din subordine, s-au identificat probleme care sunt de interes pentru cetățenii municipiului. Federația, fiind un reprezentant activ al cetățenilor, s-a implicat în influențarea procesului decizional, iar acolo unde, în fazele premergătoare adoptării proiectelor de HCL nu s-au putut rezolva toate problemele identificate, s-au căutat alte căi de rezolvare, precum: intervențiile în comisiile de specialitate, dezbaterii publice, etc.

Pe perioada anului 2018-2019 au fost monitorizate proiectele de HCL elaborate de Executivul Primăriei. În funcție de legătura acestora cu problemele de interes comunitar, a urmat o analiză atentă, iar în cazul în care au existat diferențe între textul legislativ și interesele cetățenilor, au fost făcute propuneri de îmbunătățire a acestora.

Monitorizarea s-a făcut prin urmărirea paginii web a Primăriei Timișoara, www.primariatm.ro, în vederea consultării proiectelor de hotărâri ce urmau să fie adoptate de către Consiliul Local. Împuternicitul Comitetului Director a participat frecvent la ședințele Consiliului Local pentru a susține unele modificări ale unor proiecte de HCL realizate de echipa FALT împreună cu sprijinul cetățenilor. De asemenea a participat și la ședințele ordinare ale Consiliului Local Timișoara, care se țin lunar, precum și la ședințele extraordinare, când a fost cazul.

În perioada lunilor iulie – august 2018, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a avut întâlniri de lucru pe problema conținutului contractului de prestări servicii colectarea de eurimenajere la care pe lângă FALT și RETIM SA au mai participat reprezentanții ai Primăriei, ADID, Grădina de Mediu, Poliția Comunitară, etc. După finalizarea contractului și aprobarea lui de ADID,

FALT prin comunicate de pres , prin post ri de site, prin discuții directe cu asociațiile de proprietari a contribuit la semnarea cât mai repede a contractului evitând problemele care au ap rut la Arad i Lugoj în ceea ce prive te noul contract.

12. PARTICIP RI LA DEZBATERI PUBLICE ÎN VEDEREA ÎMBUN T IRII UNOR PROIECTE DE HOT RÂRI ALE CONSILIULUI LOCAL TIMI OARA

Federație Asociațiilor de Locatari Timi oara a analizat permanent problemele cu care se confrunt cet ținii i le-a supus atenției autorit ților locale/centrale. De asemenea, au fost analizate proiectele de HCL i dac a fost cazul s-a încercat îmbun t țirea lor prin depunerea de propuneri de modificare executivului prim riei. Reprezentanții FALT au participat la dezbaterile publice organizate de Prim ria Municipiului Timi oara i dup caz a propus îmbun t țirea proiectelor supuse dezbaterii.

În vederea optimiz rii accesului la informațiile de interes public i cre terii gradului de implicare a cet ținilor în luarea deciziei publice, Federația Asociațiilor de Locatari din Timi oara a f cut demersuri pentru mobilizarea cet ținilor prin invitarea acestora la dezbaterile publice organizate de Prim ria Municipiului Timi oara.

I. Astfel, în data de 19.07.2018 în sala de consiliu a Prim riei Timi oara s-a organizat o dezbatere public cu privire la "PROIECTUL DE HOT RÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL „BLOC LOCUINȚE COLECTIVE”, STR. DUMITRU KIRIAC NR. 17 A, TIMI OARA” .Pentru această dezbatere public FALT a mobilizat cet ținii din zon Kiriac i i-a sprijinit având în vedere faptul c , în zon înc din ani 80 trebuia s se amenajeze aleii și spații verzi și nici pân azi prim ria nu a amenajate aceste spații. Organizația prin reprezentantul legal, Olariu Petru, a solicitat s nu se efectueze nicio construcție în zon ar tând c în P.U.G. în vigoare, terenul are interdicție de construire, fiind trecut ca și spațiu verde, conform H.C.L. 62 din 28.02.2012, prin aprobarea "Strategiei privind dezvoltarea spațiilor verzi din Timi oara, 2010-2020", Anexa 1,"Cadastru verde". Ba mai mult în Avizul de oportunitate nr. 04 din 11.05.2017 se prevede c se va respecta retragerea faț de limitele laterale ½ din în lțimea cl dirii sau pe calcan pe limita de proprietate, cu acordul notarial individual al vecinilor direct afectați pentru amplasarea la limita de proprietate. Întreab cine a dat acest acord i în ce baz legal s-a dat?. Un alt aspect foarte important a fost faptul c , în documentația PUZ se propune o construcție pe o latur chiar pe limita de proprietate, iar pe latura opus cu o retragere de doar 0,85 m i 1,2 m. Pe latura dinspre blocul de locuințe, str. Kiriac nr. 17, retragerea este de 1,22 m i 1,36 m. Se mai prevede c balcoanele pot dep i aceste retrageri. Se prevede ca limitele de amplasare a construcțiilor la nivelul subsolului pot coincide cu limitele de proprietate ale terenului. Se admit dep iri ale limitei cu balcoane de pân la doi metri. Postul Trafo propus este amplasat parțial pe domeniul public și parțial pe spațiul neconstruibil. Solicit s se clarifice cine a aprobat amplasarea pe domeniul public, cât din spațiul verde este afectat de postul Trafo i dac acesta respect distanța faț de rețelele edilitare. Analizându-se plan a "Posibilit ți de mobilare" se observ c se prev d cel puțin cinci locuri de parcare pe terenul destinat ca spațiu verde pentru loc de joac , de asemenea, pe același spațiu, urmând s se amplaseze c mine, separatoare

proprietatea proprietarului/dezvoltatorului ansamblului rezidențiala, daca cota sa indiviza din proprietatea comuna dep e te cincizeci la suta."

58. Articolul 100 alineatele (3), (4) i (5) se modifica i va avea urmatorul cuprins

„(3) Se abroga,

(4) Se abroga.

(5) În situația prev zut la alin. (2) lit. b), dezvoltatorul proiectului de ansamblu rezidențiala are obligația sa asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilit ți publice c tre toți utilizatorii din ansamblul rezidențiala in baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de c tre autoritatea de reglementare competenta, pana când se constituie asociația de proprietari, respectiv pana când cota sa indiviza din proprietatea comuna scade sub cincizeci la suta."

59. Articolul 101 alineatele (1); (2) i (3) se modifica i vor avea urmatorul cuprins

„(1) Preturile si tarifele practicate pentru furnizarea serviciilor de utilit ți publice de c tre dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale se aproba de c tre autoritatea de reglementare competenta. Dezvoltatorii au obligația sa tina evidenta contabila separata pentru fiecare serviciu de utilitate public furnizat/prestat.

(2) Dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale au obligația sa monteze la bran amentele imobilelor contoare de m surare-inregistrare a consumurilor, conform legislației in vigoare. Determinarea consumurilor care se factureaz se face numai prin metoda directa in baza indicațiilor contoarelor montate la bran amentul fiec rui imobil din ansamblul rezidențial.

(3) Dezvoltatorii de proiecte de ansambluri rezidențiale care asigura frunz reai serviciilor de utilit ți publice prin rețele private au acelea i drepturi si obligații ca operatorii care furnizeaz /presteaz servicii de utilit ți publice prin intermediul rețelelor publice, fiindu-le aplicabile sancțiunile prev zute de Legea serviciilor comunitare de utilit ți publice nr. 51/2006. republicata, cu modific rile si complet rile ulterioare, si de legislația specifica serviciului furnizat/prestat."

60. Articolul 105 se abroga,

61. Articolul 106 se modifica i va avea urmatorul cuprins:

„Persoanele fizice care îndeplinesc funcția de administrator in conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea si funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modific rile si complet rile ulterioare, care dețin o diploma de absolvire a unui curs de calificare ca administrator de imobile/condominii, pot îndeplini in continuare funcția de administrator."

15. COLABOR RI CU ASOCIA IA NA IONAL A BIROURILOR DE CONSILIERE PENTRU CET ENI (ANBCC)

Biroul de Consiliere pentru Cet ținii Timi oara a conlucrat permanent cu Asociația Național a Birourilor de Consiliere pentru Cet ținii pentru:

➤ înt rirea leg turilor organizaționale i pentru înt rirea rețelei de Birouri de Consiliere;

52. Articolul 75 se adaugă alineatele (6) și (7) care vor avea următorul cuprins:

„(6) În lipsa unor prevederi legale sau înțelegeri contrare, fiecare membru suportă cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, proporțional cu cota sa parte.

(7) Cu toate acestea, cheltuielile legate de părțile comune folosite exclusiv de către unii dintre membri cad în sarcina acestora din urmă.”

53. Articolul 80 alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(4) Președintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar, pe cheltuielile acestuia.”

54. Articolul 82 alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, apă caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; consumul de gaz la comun, energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare.”

55. Articolul 83 se adaugă alineatul (3) care va avea următorul cuprins:

„(3) Dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri/contorizare pentru încălzire, atunci repartizarea consumului de energie termică pentru încălzirea proprietăților individuale/unități individuale – locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, se face în funcție de suprafața utilă, Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și cota-parte indiviză de proprietate sunt stabilite potrivit actului de proprietate, după caz, contractul de vânzare cumpărare, fișa cadastrală, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație și/sau cele determinate pe baza de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent. Dacă proprietarul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință modifică suprafața echivalentă termică de încălzire din apartamentul sau din spațiul pe care îl deține, cota-parte de participare la cheltuielile pentru încălzire se va recalcula prin aplicarea unui coeficient de modificare a suprafeței utile luate în calcul, fără a modifica cota indiviză a apartamentului. Coeficientul se calculează conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei, pe baza unui studiu de specialitate. Repartizarea consumului de energie termică pentru partea comună se face în funcție de cota parte indiviză.”

56. Articolul 100 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale au obligația să asigure furnizarea/prestarea serviciilor de utilități publice către toți utilizatorii din ansamblul rezidențial în baza contractelor de furnizare/prestare întocmite cu respectarea clauzelor din contractele-cadru elaborate de către autoritatea de reglementare competentă.”

57. Articolul 100 alineatul (2) litera b) se modifică și va avea următorul cuprins:

„b) Dezvoltatorului ansamblului rezidențial, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se bazează/racordează la instalațiile aflate în

hidrocarburi, bazin de retenție. Pune întrebarea unde este terenul de 232 mp destinat spațiilor verzi. În lătimea noii construcții este cu mult peste în lătimea construcțiilor din zonă. La vecinătăți nu se vorbește deloc despre locul de joacă pentru copii existent.

În urma participării la dezbaterile publice organizate de primărie și a demersurilor făcute de FALT și cetățenii din zonă proiectul a fost respins de Consiliul Local. Respingerea a venit în urma vizitei efectuate de primarul municipiului, Nicolae Robu, la fața locului și a discuțiilor directe cu cetățenii din zonă.

Precizăm că FALT a participat și la dezbaterile publice organizate de Primărie pe marginea proiectului de buget și a proiectelor vizând taxele și impozitele pe raza Municipiului Timișoara, și la dezbaterile propunerii de revizuire a planurilor de acțiune pentru prevenirea și reducerea zgomotului ambiental în municipiu.

13. ACTIVITĂȚI DE LOBBY ȘI ADVOCACY PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA ȘI SCHIMBAREA POLITICILOR PUBLICE LA NIVEL LOCAL ȘI CENTRAL, INTERVENȚIILE ALE FEDERAȚIEI ASOCIAȚIILOR DE LOCATĂRI TIMIȘOARA PENTRU SOLUȚIONAREA PROBLEMELOR CETĂZENILOR LA NIVEL LOCAL ȘI CENTRAL

Având în vedere faptul că, în data de 30.07.2018 a fost publicat în Monitorul Oficial Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care a abrogat Legea nr. 230/2007, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara împreună cu Liga Habitat a fost nevoită în numele membrilor să solicite abrogarea acesteia deoarece proiectul depus la Parlament de Ministerul Dezvoltării era cu totul diferit de proiectul discutat cu reprezentanții Ligii Habitat. Precizăm că înaintea adoptării acestei legi au avut loc mai multe întâlniri de lucru pe marginea proiectului de lege dar din păcate forma depusă la parlament în vederea aprobării nu reprezintă în totalitate acordul Ligii Habitat. Deoarece legea nu a fost abrogată sau amânată am fost nevoiți să solicităm unele clarificări și puncte de vedere Ministerului Dezvoltării astfel:

❖ Prin adresa nr. 8/17.04.2019 s-a solicitat un punct de vedere în ceea ce privește prevederile Art. 17, alin (7) "Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se prezintă la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora". Din discuțiile avute cu reprezentanții ministerului pe toată perioada de consultare publică în care s-a elaborat proiectul de lege am fost asigurați că se va păstra forma din Legea 230/2007 – "Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități", sau o formă similară care nu va duce la încălcarea instanțelor de judecată cu

sute sau chiar mii de procese anual adică unul pentru fiecare vânzare de apartament dintr-o asociație legal constituit .

Forma inițial a art. 17, alin. 7 din proiectul de lege era următoarea: „Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se depun la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul în termen de 15 zile de la semnarea acestora.”

În urma amendamentului de la Senat și a discuțiilor ulterioare a căpătât forma din actuala lege. Atât amendamentul de la Senat cât și modificarea pe parcursul adoptării legii au avut scopul de a nu pune inutil asociațiile de proprietari să cheltuiască resurse financiare și pe de altă parte să blocheze instanțele cu dosare care nu își au rostul.

Spre surprinderea noastră în legea aprobată în Camera Deputaților la art. 17 a mai apărut un alineat nou alin 8 al cărui conținut nu era în proiectul de lege, cu următorul conținut "Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către **președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificate**, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul". Să înțelegem totuși că orice vânzare cumpărarea de apartament, care presupune schimbarea proprietarului, dacă acesta dorește să facă parte din asociația de proprietari trebuie mers cu un dosar la instanța de judecată ?

În interpretarea acestui nou conținut se creează mari probleme pentru asociații, deși legiuitorul pe parcurs a vrut să evite aceste probleme.

În plus la art. 21 se face din nou referire la modificarea acordului de asociere și a statutului, "Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu. Modificările și/sau completările trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari într-o **ședință** convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi. Orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități. **Modificările și/sau completările aduse statutului sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți**", fără a preciza dacă înscrierea ulterioară în asociație se consideră modificare, în sensul de a se merge la instanță . Tot aici se mai precizează că modificarea acordului de asociere și a statutului se face prin adunarea generală . În situația în care se consideră că orice vânzare de apartament duce la modificarea acordului de asociere sau a statutului, **asociațiile de proprietari ar trebui să facă** mereu adunare generală , să cheltuiască bani, să meargă în instanță , iar instanțele să fie blocate cu dosare inutile.

❖ Prin adresa nr. 9/17.04.2019 s-a cerut un punct de vedere în ceea ce privește interpretarea art. 60 alin 1 "În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau

(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, structuri asociative ale asociațiilor de proprietari, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

(7) Se abroga,

(8) Se abroga,

(9) Se abroga.

(10) Se abroga,

(11) Se abroga"

44. Articolul 65 se abroga.

45. Articolul 66 alineatul (1) literele h), n) și o) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„h) propune, cel târziu până la sfârșitul anului, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrurile de întreținere și lucrurile de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;

n) Se abroga.

o) comunică membrilor, la cererea scrisă a acestora, lista de venituri și cheltuieli ale asociației de proprietari, care va cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune."

46. Articolul 66 alineatul (2) se abroga,

47. Articolul 67 alineatele (4) și (5) se abroga.

48. Articolul 69 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, președintelui sau comitetului executiv, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor/comisia de cenzori, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului sau, totalitatea documentelor, bunurilor și valorilor aflate în administrarea sa, situația financiar-contabilă a asociației și a fiecărui proprietar în raport cu asociația, situația soldurilor elementelor de activ și de pasiv la data predării. Procesul-verbal cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele proprietarilor restanțieri, sumele restante, contractele în derulare, plățile ce urmează să fie făcute după data predării.

49. Articolul 71 alineatele (3), (4) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(3) Se abroga.

(4) Se abroga,

(5) În termen de 5 zile de la încetarea contractului de administrare, administratorul este obligat să prezinte, în condițiile prevăzute la art. 69 alin. (1), președintelui asociației de proprietari și cenzorului/comisiei de cenzori situația tuturor fondurilor asociației și să transfere noului administrator sau președinte".

50. Articolul 72 alineatele (2) și (4) se abroga.

51. Articolul 74 alineatele (2) și (3) se abroga.

n), Se abroga;
o), în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile;
p), de proprietari, pre edintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conforma a actelor asociației, **daca** este cazul;

p) Se abroga;

r) Se abroga;

t) angajează administratorul ca persoană fizică, persoană fizică autorizată, sau ca persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, inclusiv structuri asociative care reprezintă asociațiile de proprietari."

37. Articolul 58 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Pre edintele asociației de proprietari și membrii comitetului executiv pot fi remunerați pe baza unui contract de mandat, conform hotărârii adunării generale a membrilor.

38. Articolul 59 alineatele (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Cenzorul/Comisia de cenzori sunt persoanele mandatate de asociația de proprietari să verifice execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Comisia de cenzori este formată dintr-un număr impar de membri."

39. Articolul 60 alineatul (1) și (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) În cazul în care cenzorul/membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii.

(3) Se abroga."

40. Articolul 61 literele a) și e) se abroga, Litera f) se modifică și va avea următorul cuprins:

„f) poate participa la adunările generale ale asociației de proprietari și ale comitetului executiv, **daca** este convocat."

41. Articolul 62 se abroga.

42. Articolul 63 alineatele (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(2) În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, **înființate** potrivit prevederilor legale în vigoare, structuri asociative ale asociațiilor de proprietari.

(3) Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de pre edintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală. Decizia de numire se afișează la avizier."

43. Articolul 64 alineatele (1), (5), (6), (7), (8), (9), (10) și (11) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(1) Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, structuri asociative ale asociațiilor de proprietari, autorizate conform legii.

(5) Se abroga.

studii în domeniul juridic", articol pe care instanța din Timișoara îl interpretează ca fiind o prevedere imperativă și respinge dosare în care cenzorul asociației, persoană care deține în proprietate un apartament în acel imobil care a fost ales pe funcția de cenzor în cadrul adunării generale, are studii universitare în diferite domenii. Este absurd ca o persoană cu studii superioare în diferite domenii și care poate fi ales ca primar, consilier, senator, deputat sau chiar pre edinte nu poate fi cenzor la asociația de proprietari decât dacă are studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic.

❖ Prin adresa nr. 10/19.04.2019 s-a cerut un punct de vedere în ceea ce privește interpretarea unor prevederi din Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului care creează probleme asociațiilor de proprietari prin faptul că unele prevederi din statut fac ca asociațiile să fie nevoite să meargă permanent la instanță.

Astfel la art. 8 litera d se prevede "fondul⁴, aprobat în cadrul adunării generale din data de⁵prin Hotărârea Adunării generale nr.⁶."

⁴Se completează cu denumirea fondului cu caracter special din care trebuie să reiasă clar destinația acestuia.

⁵ Se completează cu data la care a avut loc adunarea generală în care a fost aprobat constituirea fondului cu caracter special.

⁶Se completează cu numărul hotărârii adunării generale prin care a fost aprobat constituirea fondului cu caracter special".

Asta înseamnă că ori de câte ori asociația de proprietari hotărâște un fond în afara celor de la literele a, b, c, este nevoie să modifice statutul și meargă în instanță, la fel și dacă hotărâște să modifice cuantumul fondului, pentru că e o altă hotărâre a adunării generale.

La art. 13 alin. 2 se prevede "În baza Hotărârii Adunării generale nr.⁸ din data⁹, cuantumul penalităților de întârziere pentru sumele cu titlu de restanță, afișate pe lista de plată, este de¹⁰ % pentru fiecare zi de întârziere. ⁸Se completează cu numărul hotărârii adunării generale prin care a fost aprobat fondul cu caracter special. ⁹Se completează cu data la care a avut loc adunarea generală. ¹⁰Se completează cu valoarea procentului stabilit pentru penalități. Penalitățile nu vor fi mai mari de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere". și prin această prevedere ar implica modificarea statutului cu implicațiile arătate anterior.

La art. 22 litera m) m) exercită alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor membri ai asociației:¹³".

¹³ Se completează cu atribuțiile suplimentare conferite prin prezentul statut, cu respectarea prevederilor legale în vigoare" prevederea în cauză face ca pentru orice atribuții date adunării generale este necesară modificarea statutului cu implicațiile arătate anterior.

La art. 24 litera u "exercită alte atribuții legale, care i-au fost conferite prin hotărârile adunării generale:¹⁵".

¹⁵ Se completează cu atribuțiile suplimentare conferite prin hotărârile adunării generale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare atribuție suplimentară se introduce însoțit de numărul hotărârii adunării generale prin care respectivele atribuții au fost conferite și data la care a avut loc adunarea generală " această prevedere este mult mai gravă pentru că astfel de atribuții se pot da mai des și am sta tot timpul la instanță.

La art. 30 litera „q) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu Legea nr. 196/2018:¹⁶”.

¹⁶ Se completează cu atribuțiile suplimentare conferite prin hotărârile adunării generale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare atribuție suplimentară se introduce însoțit de numărul hotărârii adunării generale prin care respectivele atribuții au fost conferite și data la care a avut loc adunarea generală.

Ca urmare a petițiilor noastre transmise Ministerului Dezvoltării Regionale am primit următorul răspuns: “1. Cadrul legislativ primar care reglementează înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este constituit din Legea nr. 196/2018 privind înființarea organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, de prevederile Cap. IV - Proprietatea comună, Secțiunea a 3-a - Coproprietatea forțată din Codul civil, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, precum și de celelalte prevederi aplicabile din legislația în vigoare. Referitor la regulamentele contabile pentru asociațiile de proprietari, menționăm că legislația în vigoare se completează cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fizice și scop patrimonial.

2. Legea nr. 196/2018 reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la: înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari în cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară; administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cota-parte indiviză din proprietatea comună. Totodată, legea nr. 196/2018 se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.

3. Potrivit alin. (8) al art. 17 din Legea nr. 196/2018 acordul de asociație și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a căreia teritorial se află condominiul. Conform art. 21 alin. (1) și (2) din același act normativ, pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, în cadrul adunării generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor din condominiu. Modificările și/sau completările trebuie să fie motivate și aprobate prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari într-o ședință convocată și desfășurată cu respectarea prevederilor statutului asociației de proprietari și ale prezentei legi.

Potrivit alin. (3) al aceluși articol, orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități. În baza alin. (4) al art. 21 din Legea nr. 196/2018, modificările și/sau completările aduse statutului sau acordului de asociere fără respectarea prevederilor alin. (3) nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți. Astfel, având în vedere că, potrivit alin. (4) al art. 48 din Legea nr. 196/2018, conform căroră, hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, conform legii, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari, intenția legiuitorului a fost aceea de a stabili cadrul de opozabilitate a

„(1) Membrii comitetului executiv sunt aleși de către adunarea generală a asociației de proprietari, între membrii asociației de proprietari.

(2) Comitetul executiv este format din președinte și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât numărul membrilor comitetului executiv nu poate fi mai mare de cinci, cu excepția asociațiilor de proprietari ce reprezintă condominii cu mai mult de 4 scări sau tronsoane, fiecare scară sau tronson având dreptul de reprezentare în comitetul executiv. În cazul parității de voturi, prevalează opțiunea președintelui.”

33. Articolul 55 alineatul (1) literele r), s) și u) se modifică și se completează și vor avea următorul cuprins:

„r) Se abrogă;

s) propune adunării generale numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;

u) comitetul executiv hotărâște cuantumul salariilor și indemnizațiilor pe baza bugetului de venituri și cheltuieli și a fondului de salarii și indemnizații aprobat de adunarea generală.”

34. Articolul 55 alineatele (3), (4), (5) și (8) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(3) Ședințele comitetului executiv se convoacă de către președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor săi, și se țin atunci când sunt necesare deciziile sale și în funcție de disponibilitatea membrilor.

(4) Deciziile comitetului executiv se iau cu votul a jumătate plus unu din numărul membrilor săi, se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data desfășurării ședinței,

(5) Administratorul, cenzorul sau membrii comisiei de cenzori, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari.

(8) În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membrul demisionar predă comitetului executiv documentele asociației de proprietari pe care le deține, pentru a fi eliberat de responsabilitățile activităților în curs de realizare, urmând ca adunarea generală să aleagă un înlocuitor în termen de 30 de zile.”

35. Articolul 56 alineatele (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(2) În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, comitetul executiv sau membrii asociației de proprietari convoacă de îndată o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

(3) În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte, în termen de 5 zile de la alegerea sa, în baza unui proces-verbal de predare-primire, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.”

36. Articolul 57 literele i), m), n), o), p), r) și t) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„i) Se abrogă;

m), Se abrogă;

„(1) La adunarea reprezentanților unităților imobiliare în vederea constituirii asociației de proprietari, reprezentanții vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul celor prezenți. Mandatele pot avea o durată de cel mult 4 ani și pot fi reînnoite.

(2) Dacă dintre membrii asociației de proprietari nu se poate alege un cenzor, atunci adunarea generală mandatează comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoana fizică având cel puțin studii medii ori persoana juridică cu domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultant în domeniul fiscal, pe baza de contract individual de muncă sau, după caz, contract de prestări de servicii.

(6) Nu pot fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economică-financiară sau care au datorii la asociația de proprietari.

"27. Articolul 46 alineatul (5) se abrogă.

28. Articolul 47 alineatele (4) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(4) Membrii sunt anunțați, prin afișare la avizier sau pe baza de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate, care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată după caz de președinte și de membrii comitetului executiv sau de 20% dintre membrii asociației, se aprobă și se completează prin hotărârea adunării generale."

29. Articolul 48 alineatele (1) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(1) Adunarea generală poate adopta hotărâri, dacă majoritatea membrilor asociației de proprietari sunt prezenți personal sau prin reprezentanți care au o împuternicire scrisă, și semnată de către membrul în numele căruia votează.

(3) La adunarea generală reconvoacată, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe baza de tabel convocator sau prin poșta cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, prin poșta electronică sau fax și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, cu votul majorității simple a acestora."

30. Articolul 49 alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(1) Hotărârile asociației de proprietari sunt luate în adunarea generală iar executarea lor este încredințată comitetului executiv și administratorului.

(2) Se abrogă."

31. Articolul 53 litera h) se modifică și va avea următorul cuprins:

„h) adopta hotărâri asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli."

32. Articolul 54 alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

documentelor asociației de proprietari față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

Totodată, va informa Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a primit numeroase plângeri din partea cetățenilor prin care au fost semnalate cazuri în care documentele asociației de proprietari au fost pierdute sau distruse, situații care justifică, în opinia noastră, măsura propusă de legiuitor.

4. Potrivit art. 60 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, în cazul în care cenzorul sau membrii comisiei de cenzori sunt persoane fizice, acestea trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economic sau studii în domeniul juridic. În acest sens, având în vedere atribuțiile, competențele și răspunderea cenzorilor, potrivit legii, opinia Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a stabilit un nivel de pregătire minim proporțional cu acestea. Astfel, raportat la cele menționate anterior, considerăm justificată condiția minimă de studii prevăzută de lege, respectiv studii în domeniul economic cel puțin de nivel mediu sau, după caz, cel puțin studii juridice. Mai mult, conform numeroaselor plângeri primite de la cetățeni, s-a constatat că, până în prezent, în multe cazuri rolul și atribuțiile cenzorilor nu au fost pe deplin înțelese, deși acestea au fost prevăzute inclusiv de legislația anterioară în vigoare a Legii nr. 196/2018.

5. Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 149 din 25 februarie 2019, a fost elaborat în baza prevederilor art. 108 alin. (2) din Legea nr. 196/2018. În acest sens, având în vedere prevederile legate în vigoare, precum și cele menționate la pct. 3 din prezentă adresă, reiterăm faptul că orice modificare sau completare a statutului sau a acordului de asociere se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare fără alte formalități, iar modificările și/sau completările realizate fără respectarea acestei condiții nu sunt opozabile față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți.

Prezentă adresă are caracter strict consultativ, nefiind exprimat în scopul de a produce efecte juridice, de altfel, a modifica ori a stinge drepturi sau obligații și mai mult decât atât, nu constituie act administrativ, în sensul prevederilor art. 2 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

❖ Prin adresa nr. 14/06.06.2019 Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara s-a adresat Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice ca urmarea a recomandării primite din partea Autorității naționale pentru Calificări care ne-am adresat cu următoarele întrebări:

"1. Care este legislația care dă dreptul acestor două asociații să avizeze un astfel de standard, întrucât în Ordinul nr. 3712/1721/2018 al Ministerului Educației Naționale la secțiunea B, punctul 3.3 Avizare, se prevede: "Asociație profesională /Instituție de reglementare/Instituție de profil". Din câte știu aceste două organizații nu sunt nici asociații profesionale, nici instituții de reglementare și nici instituții de profil?

De ce s-au ales două asociații care sunt identice și nu s-a ales măcar o asociație profesională care reprezintă interesele asociațiilor de proprietari, cum ar fi Liga Habitat?

Considerăm că alegerea celor două asociații a contribuit la aprobarea unui standard cu multe cerințe, care nu sunt necesare și face aproape imposibil ca cineva să urmărească un astfel de curs pentru că s-a putut administra o asociație cu câteva apartamente. Foarte multe asociații au de la 10-30-40 apartamente la blocurile cu parter +4 nivele și de la 40-100 la asociațiile cu multe

sc ri sau cu mai multe etaje iar prin aplicarea acestui standard le vor cre te foarte mult costurile la întreținere.

V rugam s analizați cu mult r spundere această problem .

Prin adresa nr. 76724/79256/02.07.2019 Ministerului Dezvolt rii Regionale și Administrație Publice ne-a comunicat urm toarele:

1. Cadru legislativ primar care reglementează înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este constituit din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, de prevederile Cap. IV Proprietatea comun , Secțiunea a 3-a Coproprietatea forțat din Codul civil adoptat prin Legea nr. 287 /2009, cu modific rile i complet rile ulterioare, Ordinul Ministrului Dezvolt rii Regionale i Administrației Publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari i al regulamentului condominiului, precum și de celelalte prevederi aplicabile din legislația în vigoare. Referitor la reglement rile contabile pentru asociațiile de proprietari, menționam ca legislația în vigoare se completează cu prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementarilor contabile pentru persoanele juridice f r scop patrimonial.

2. Legea nr. 196/2018 reglementează aspectele juridice, economice i tehnice cu privire la: înființarea, organizarea i funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unit ți de proprietate imobiliar ; administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu alta destinație decât aceea de locuinț , aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală i o cota-parte indiviza din proprietatea comun . Totodat , Legea nr. 196/2018 se aplica proprietarilor, chiria ilor, asociațiilor de proprietari i asociațiilor de chiria i din condominii.

În acela i timp, dorim s mențion m c , potrivit art. 1777 din Codul civil, locațiunea este contractul prin care o parte, numit locator, se obliga s asigure celeilalte părți, numite locatar, folosinț unui bun pentru o anumit perioada, în schimbul unui preț, denumit chirie.

În vederea armoniz rii cu prevederile Codului civil, Legea nr. 196/2018 define te, la lit. m) a art. 2, locatarul ca fiind persoana fizica sau juridica care, în baza unui contract de locațiune, dobânde te de la cealalt parte, numit locator, dreptul de folosința a unei locuințe sau unui spațiu cu alta destinație pentru o perioada determinat , în schimbul unui preț, denumit chirie.

Mai mult, la art. 23 - 26 din Legea nr. 196/2018 sunt reglementate asociațiile de chiria i (asociațiile de locatari), drepturile, obligațiile acestora, precum i limitele în care acestea pot administra p rțile comune din cadrul condominiilor. În acest sens, v rug m s aveți în vedere diferența între asociații de locatari i asociațiile de proprietari.

2. Ordinul Ministrului Dezvolt rii Regionale i Administrației publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari i al regulamentului condominiului, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 149 din 25 februarie 2019, a fost elaborat în baza prevederilor art. 108 alin. (2) din Legea nr. 196/2018. În acest sens, v inform m c ne menținem punctul de vedere exprimat prin adresa de r spuns nr. 58623/61304/59529/24.05.2019.

3. Pentru evitarea unor posibile confuzii, atragem atenția asupra faptului c , Ordinul Ministrului Dezvolt rii Regionale și Administrației publice nr. 1058/2019 constituie act inferior Legii i Codului civil, motiv pentru care acesta nu poate deroga i nu poate contraveni prevederilor actelor superioare.

(3) Orice membru care se consider v t mat într-un drept al sau din cauza neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a atribuțiilor de c tre pre edinte, membri ai comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau administrator se poate adresa în scris conducerii asociației, dup caz, sau altor instituții cu atribuții de control al respect rii legi, precum și instanțelor judec tore ti."

22. Articolul 30 alineatele (1), (2) și (5) modifica i va avea urm torul cuprins:

„(1) Membrii condominiilor au obligația sa transmit o copie dup actul de proprietate și sa notifice pre edintelui orice schimbare intervenita în structura și num rul membrilor familiei prin deces, casatorii sau na teri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a dării în folosința gratuita a locuinței.

(2) Depunerea documentelor și notificarea prev zut la alin. (1) se face în scris, în termen de 10 zile de la schimbarea intervenita, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de vânzare cump rare / închiriere/comodat.

(5) Daca proprietarul sau oricine acționează în numele proprietarului unei locuințe ori al unui spațiu cu alta destinație provoacă daune oric rei p rți din proprietatea comuna sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar sau mandatar al acestuia are obligația sa repare stric ciunile sau sa suporte cheltuielile pentru lucrurile de reparații."

23. Articolul 31 alineatul (1) modifica i va avea urm torul cuprins:

„(1) Cu un preaviz de 5 zile, în forma scrisă și motivat, emis de comitetul executiv al asociației de proprietari, proprietarul este obligat sa permit accesul pre edintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucr rilor de construcții sau reparații, dup caz, pe proprietatea sa individuală, atunci când este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se înlocuiască elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgent , când termenul pentru preaviz poate fi redus sau intervenția trebuie efectuată de îndat ."

24. Articolul 33 alineatul (9) modifica i va avea urm torul cuprins:

„(9) Pre edintele sau administratorul asociației de proprietari are obligația de a solicita notarea în cartea funciara a debitelor mai vechi de 3 luni. Birourile de cadastru și publicitate imobiliara vor proceda la notarea acestor debite în cartea funciara a locuințelor sau spațiilor cu alta destinație."

25. Articolul 34 alineatul (2) modifica i va avea urm torul cuprins:

„(2) Proprietarul poate aduce îmbun t țiri sau modific ri propriet ții sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea execut rii lucr rilor de construcții de c tre autoritatea administrației publice competente, f r a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța cl dirii sau a altor propriet ți individuale, precum i buna funcționare a instalațiilor aferente acestora. Proiectele de modificare a suprafețelor construite sau utile se comunica în prealabil pre edintelui sau administratorului asociației de proprietari cu cel puțin 10 zile înaintea începerii execut rii lucr rilor."

26. Articolul 46 alineatele (1), (2), (6) i (7) modifica și vor avea urm torul cuprins:

pre edintelui asociației de proprietari, actele adiționale se ata eaz dosarului de înființare a asociație si se p streaz la sediul asociației.

8) Se abroga."

12. Articolul 18 modific i va avea urm torul cuprins:

Daca num rul reprezentanților unit ților de proprietate imobiliara dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstr inare, membrii rama i în imobil solicit judec toriei în a c rei circumscripție teritoriala se afla imobilul încetarea personalit ții juridice."

13. Articolul 20 modifica si va avea urm torul cuprins:

Fiecare asociație de proprietari poate sa dețin unul sau mai multe conturi bancare."

14. Articolul 21 alineatul (1) modific i va avea urm torul cuprins:

„(1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere, in cadrul adun rii generale a asociației de proprietari este necesar acordul a cel puțin jum tate plus unu din num rul membrilor."

15. Articolul 23 se abrog .

16. Articolul 24 alineatele (1) i (2) se abroga.

17. Articolul 25 alineatele (1) i (2) se abroga,

18. Articolul 26 se abrog .

19. Articolul 27 modifica si va avea urm torul cuprins:

„Toți membrii au dreptul sa participe, cu drept de vot, la adunarea generala a asociației de proprietari, s î i înscrie candidatura, sa candideze, sa aleag si sa fie ale i in structura organizatorica a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana in cauza trebuie sa aib capacitate deplina de exercițiu, si sa nu aib datorii la asociație,"

20. Articolul 28 alineatele (1), (2) i (4) modific i va avea urm torul cuprins:

„(1) Membrii au dreptul sa fie informați in leg tura cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației de proprietari, sa solicite in scris si sa primeasc copii dup orice document al acesteia, cu respectarea reglementarilor privind protecția datelor cu caracter personal. Membrii care solicita copii dup documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare a acestora.

(2) În vederea bune i inform ri a membrilor, asociația de proprietari amplaseaz la loc vizibil un avizier la care sunt afi ate documentele cu privire la calculul cotei de contribuției la cheltuielile asociației de proprietari.

(4) În cazul în care pre edintele sau administratorul nu ia toate masurile necesare in scopul facilit rii accesului membrilor la documentele cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, conform legii, sau la deciziile adun rii generale si comitetului executiv, membrii au dreptul de a notifica despre aceasta comitetul executiv. În situația nesoluțion rii sau a soluțion rii necorespunz toare a solicit rilor notificate în termen de 10 zile de la depunerea acestora, membrii se pot adresa instituțiilor abilitate.

"21. Articolul 29 alineatele (1), (2) si (3) modifica i va avea urm torul cuprins:

„(1) În cazurile în care unul dintre membri împiedica, cu rea-credința si sub orice forma, folosirea normala a condominiului, sau a unor p rți componente, potrivit destinației acestora, si creeaz prejudicii celorlalți membri, proprietarii prejudiciați se pot adresa in scris pre edintelui, comitetului executiv al asociației de proprietari si instituțiilor cu atribuții privind respectarea ordinii si lini tii publice sau, dup caz, instanțelor judec tore ti.

4. În conformitate cu prevederile art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea i funcționarea asociațiilor de proprietari i administrarea condominiilor, în termen de 3 luni de la data intr ri în vigoare a legii, Ministerul Educației Naționale i Ministerul Dezvolt rii Regionale i Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale i de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii.

5. Astfel, în ceea ce prive te Standardul ocupațional privind ocupația de administrator de condominii, având în vedere necesitatea corobor rii Ordinului comun al Ministrului Muncii, Familiei și Protecției Sociale i al Pre edintelui Institutului Național de Statistic nr. 18321856/2011 privind aprobarea Clasific ri ocupațiilor din România - nivel de ocupație, cu prevederile Legii nr. 196/2018, în sensul actualiz rii acestuia prin introducerea ocupației de administrator de condominii, i ținând cont de faptul ca Standardul ocupațional în vigoare la acea data nu era corelat cu Ordinului comun privind aprobarea Clasific rii ocupațiilor din Romania (COR), Ministerul Dezvolt rii Regionale i Administrației Publice a elaborat Memoriul justificativ pentru actualizarea COR conform prevederilor Legii nr.196/2018. Urmare a acestui demers, Ministerul Muncii i Justiției Sociale a avizat favorabil actualizarea nomenclatorului Clasificarea Ocupațiilor din România (COR) cu ocupația administrator de condominii.

În data de 27.12.2018, în baza prevederilor art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 privind înștiințarea, organizarea i funcționarea asociațiilor de proprietari i administrarea condominiilor, Ministerul Dezvolt rii Regionale i Administrației Publice a adus la cunoștința asociațiilor profesionale i de reprezentare a asociațiilor de proprietari, precum i publicului interesat, proiectul Standardului ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii.

În urma propunerilor primite de la asociațiile profesionale i de reprezentare a asociațiilor de proprietari, precum și de la publicul interesat, proiectul Standardului Ocupațional a fost modificat i completat.

Astfel, potrivit prevederilor Ordinului comun al Ministrului Educației Naționale i al Ministrului Muncii și Justiției Sociale nr. 3712/1721/2018 privind aprobarea Metodologiei de elaborare, validare, aprobare i gestionare a standardelor ocupaționale i a modelului de standard ocupațional, Ministerul Dezvolt rii Regionale i Administrației Publice a transmis Autorit ții Naționale pentru Calific ri, în vederea aprob rii, proiectul de Standard ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii.

Urmare a acestor demersuri, Autoritatea Național pentru Calific ri a aprobat i publicat, în data de 07.05.2019, Standardul ocupațional pentru ocupația de Administrator de condominii.

6. În vederea organiz rii de programe finalizate cu certificate de calificare, astfel cum prevede Legea nr. 196/2018, și ținând cont de prevederile Ordinului comun al Ministrului Muncii, Solidarit ții Sociale i Familiei i al Ministrului Educației, Cercet ri i Tineretului nr. 35/ 3112/2004, cu modific rile i complet rile ulterioare, Ministerul Dezvolt rii Regionale și Administrației Publice a efectuat demersurile în vederea actualiz rii Nomenclatorului calific rilor de c tre Ministerul Muncii i Justiției Sociale. În urma acestor demersuri, a fost fanatizat procedura de actualizare a Nomenclatorului calific rilor i în conformitate cu prevederile Clasific rii Ocupațiilor din Romania i ale Standardului ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii cod COR 515303.

7. Având în vedere cele menționate mai sus, reiter m cele enunțate de Autoritatea Naționala pentru Calific ri prin adresa nr. 5480/04.06.2019, respectiv faptul c Standardul ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii a fost elaborat i aprobat în conformitate cu prevederile legate în vigoare. Referitor la avizarea standardului ocupațional,

având în vedere prevederile legii anterioare, respectiv ale Legii nr. 2301/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, și ținând cont de atribuțiile și competențele autorităților administrației publice locale cu privire la atestarea administratorilor de condominii, precum și cu privire la activitățile de sprijinire, îndrumare și control al asociațiilor de proprietari, menționăm că procedura privind inițierea, verificarea, avizarea și validarea Standardului ocupațional a respectat prevederile Ordinului comun al Ministrului Educației Naționale și Ministrului Muncii și Justiției Sociale nr. 3712/1721/2018 privind aprobarea Metodologiei de elaborare, validare, aprobare și gestionare a standardelor ocupaționale și a modelului de standard ocupațional.

8. Referitor la furnizorii de formare profesională a adulților, aceștia sunt autorizați în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 522/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 129 /2000 privind formarea profesională a adulților, cu modificările și completările ulterioare și conform prevederilor Ordinului comun al Ministrului Muncii Solidarității Sociale și Familiei și al Ministrului Educației, Cercetării și Tineretului nr. 353/5202/2003 pentru aprobarea Metodologiei de autorizare a furnizorilor de formare profesională a adulților.

9. Având în vedere cele menționate mai sus, vă informăm că aspectele semnalate vor fi analizate în cadrul compartimentelor specializate ale MDRAP și vă mulțumim, pe această cale, pentru implicarea dumneavoastră și pentru propunerile de modificare și completare a cadrului normativ existent. În același timp, reiterăm faptul că Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 1058/2019 constituie act inferior Legii și Codului civil, motiv pentru care acesta nu poate deroga și nu poate contraveni prevederilor actelor superioare”.

❖ Prin adresa nr. 13/04.06.2019 ne-am adresat din nou Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice Domnului Vasile - Daniel SUCIU – Viceprim-ministru transmitând propuneri de modificare a Statutului Cadru al Asociațiilor de proprietari și propuneri de modificare la Standardul Ocupațional Administrator Condominiu.

❖ Având în vedere că prin răspunsurile transmise Ministerul Dezvoltării nu a clarificat aspectele sesizate de noi prin adresa nr. 23/08.08.2019 am revenit cu următoarele aspecte: ”Urmare a scrisorii d-voastră numărul 76724/79256/02.07.2019, care nu lămurite ceea ce am solicitat noi, vă comunicăm următoarele: 1. Scrisoarea d-voastră ne surprinde că la punctele 1,2, și 3 ne dați niște răspunsuri din lege și pe care noi nu le-am cerut, pentru că le cunoaștem. În plus la punctul 3 afirmați următoarele ”Pentru evitarea unor posibile confuzii, atragem atenția asupra faptului că, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1058/2019 constituie act inferior Legii și Codului Civil, motiv pentru care acesta nu poate deroga și nu poate contraveni prevederilor actelor superioare. Tocmai din acest motiv am formulat adresa cu numărul 10/19.04.2019 prin care am arătat că prin Ordinul 1058/2019 s-a introdus în statut la articolele 8, 13,22,24,34 ca toate hotărârile adunărilor generale să fie trecute în statut, fapt ce nu este prevăzut în Legea 196/2018.

❖ În Lege este prevăzut conținutul statutului, iar prin ordinul respectiv s-a introdus ca respectivele hotărâri să fie în statut, ceea ce ne obligă să mergem tot timpul la instanță. Faptul că ordinul constituie act inferior legii și Codului civil motiv pentru care acesta nu poate deroga și nu poate contraveni prevederilor actelor superioare, îl tim și noi și tocmai de aceea am sesizat că nu este corect să impunem în statut prevederea ca hotărârile adunărilor generale să fie cuprinse în acesta.

(6) Se abroga.”

7. Articolul 12 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Pentru realizarea scopurilor menționate la art. 2 lit. d) asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.”

8. Articolul 13 alineatele (1), (2) și (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris al cel puțin jumătate plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu.

(2) În condominiile cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată.

(3) Divizarea unei asociații de proprietari existente dintr-un condominiu în care cota indiviză a fost calculată în raport cu suprafața locuită din întregul condominiu, în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se poate face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată, la propunerea majorității membrilor din scară sau tronsonul respectiv și cu acordul tuturor membrilor cărora această divizare le va modifica cota indiviză din proprietatea comună forțat.”

9. Articolul 15 alineatele (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Anterior constituirii asociației de proprietari, reprezentanții unităților de proprietate imobiliară din condominii se întrunesc pentru a hotărâți cu privire la înființarea asociației de proprietari sau, după caz, la reorganizarea asociației de locatari în asociație de proprietari. Totodată, reprezentanții unităților de proprietate imobiliară hotărâsc și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune. Hotărârile reprezentanților unităților de proprietate imobiliară se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de către toți cei prezenți.

(2) Cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru adunarea de constituire a asociației de proprietari, reprezentanții unităților de proprietate imobiliară se convoacă prin afișare la avizier și prin tabel convocator. Tabelul convocator se semnează de către cel puțin cincizeci la sută plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară din condominiu.”

10. Articolul 16 alineatul (1) modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Hotărârea reprezentanților unităților de proprietate imobiliară privind constituirea asociației de proprietari se consemnează prin proces-verbal, înregistrat în registrul unic al asociației de proprietari care cuprinde procesele-verbale ale adunării generale, comitetului executiv și cenzorului/comisiei de cenzori, semnate de către toți reprezentanții unităților de proprietate imobiliară care și-au dat consimțământul.”

11. Articolul 17 alineatul (7) și (8) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(7) Înscrierea ulterioară în asociație a reprezentanților unităților de proprietate imobiliară care nu au fost prezenți la adunarea de constituire a asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija

asociative care reprezintă asociațiile de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în forma scrisă;

m) Se abroga.

n) Se abroga;

o) reprezentantul unei unități de proprietate imobiliară dintr-un condominiu unde este constituită legal o asociație de proprietari, care a semnat acordul de asociere sau a cărui cerere scrisă de adeziune a fost aprobată de asociația de proprietari;

r) dezvoltator ansamblu rezidențial - persoană fizică sau juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiarii a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

v) statut - act cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor prezentei legi;"

3. Articolul 3 alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) În scopul administrării, exploatarei, întreținerii, reparației, reabilitării și modernizării proprietății comune, al menținerii în stare bună a condominiului, precum și al exercitării drepturilor și asumării obligațiilor aferente, proprietarii se pot constitui în asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.”

4. Articolul 4 alineatele (2) și (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului, decent odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu alta destinație care constituie bunul principal.

(3) încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî cu acordul tuturor coproprietarilor.”

5. Articolul 8 se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Unitățile deținătoare ale cărților tehnice a clădirilor sunt obligate să transmit asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhivă cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de primăria de pe raza căreia se află condominiul. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari va solicita întocmirea cărții tehnice odată cu realizarea documentației pentru reabilitarea clădirii.

(2) Autoritățile locale sunt obligate să elibereze titluri de proprietate pentru terenurile de sub bloc asociațiilor care dețin titluri de proprietate în care se prevede teren în folosință, în loc de teren în proprietate, la solicitarea scrisă a acestora, fără alte formalități, în baza titlului obținut când s-a construit blocul.”

6. Articolul 10 alineatele (1), (4), (5) și (6) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

(4) Se abroga.

(5) Se abroga,

Nu cunoaștem nicio persoană juridică care are obligația ca în statut să fie trecute hotărârile adunării generale.

Referitor la faptul că vă mențineți punctul de vedere din adresa d-voastră nr.58623/24.05.2019, în care la punctul 3 penultimul aliniat afirmați ”Astfel, având în vedere că, potrivit alin.(4) al art.48 din Legea 196/2018, conform căreia, hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil, conform legii, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari, intenția legiuitorului a fost aceea de a stabili cadrul de opozabilitate a documentelor asociației de proprietari față de proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari sau față de terți. ”Vă solicităm să ne precizați prin care articol din Legea 196/2018 se prevede că hotărârile adunării generale se trec în statut, pentru că noi nu am găsit un astfel de articol și nici nu am auzit pe parcursul discuțiilor pe care le-am avut înainte de adoptarea legii să fi auzit pe cineva să spună așa ceva.

Faptul că d-voastră ați avut sesizări nu justifică intervenția d-voastră peste o lege în conținutul statutului.

D-voastră afirmați că prevederea din statut a fost propusă de legiuitor, stim că legiuitorul aprobă și nu propune și constatăm că în lege s-a prevăzut doar că hotărârile trebuie doar afișate și nicidecum trecute în statut.

Din câte știm legiuitorul a fost Camera Deputaților și în lege nu apare așa ceva, iar MDRAP nu este legiuitor, ceea ce ne face să nu mai înțelegem nimic.

Înțelegem că MDRAP poate interveni constructiv cu unele reglementări, dar nu putem înțelege o astfel de reglementare care blocheze instanțele de judecată și creează probleme pentru asociațiile de proprietari”.

Prin adresa 109330/1309.2019 Ministerul ne-a comunicat următoarele:

1. Potrivit art.2 lit.v) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, statutul este definit ca fiind actul cuprinzând ansamblul de dispoziții, adoptat de cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor dintr-un condominiu, prin care se reglementează scopul, structura și modul de organizare și funcționare a asociației de proprietari, conform prevederilor legii.

2. Totodată, potrivit art. 15 alin. (3) și (4) din Legea nr. 196/2018, în cadrul adunării proprietarilor pentru constituirea asociației de proprietari se prezintă și se adoptă statutul asociației de proprietari, care cuprinde cel puțin următoarele informații: denumirea, sediul, durata de funcționare ale asociației de proprietari; scopul asociației de proprietari, conform prevederilor legale; structura veniturilor și a cheltuielilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare; membrii asociației de proprietari, precum și drepturile și obligațiile acestora; structura organizatorică și modul de funcționare, cu respectarea prevederilor prezentei legi; repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari, conform legii; condițiile în care se dizolvă asociația de proprietari; modalitatea de soluționare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite, în condițiile legii, accesul în proprietatea individuală al președintelui sau al unui membru al comitetului executiv; asigurarea, după caz, a unui spațiu de administrare special amenajat, unde se va putea desfășura serviciul de administrare și în care pot fi păstrate în siguranță documentele asociației. Statutul asociației de proprietari stabilește modul de organizare, regulile generate de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, ale adunării

generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de condominii, denumit în continuare administrator, cu respectarea prevederilor legate în vigoare.

În acest sens, reiterăm faptul că Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului - cadru al statutului asociației de proprietari și regulamentului condominiului, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 149 din 25 februarie 2019, a fost elaborat în baza prevederilor art. 108 alin. (2) din Legea nr. 196/2018.

3. Referitor la mențiunile privind procedura de adoptare a actelor normative, vă rugăm să aveți în vedere prevederile Titlului III din Constituția României, respectiv Cap. I, Secțiunea a 3-a Legiferarea și Cap. III - Guvernul.

În același timp, atragem atenția asupra prevederilor alin. (2) al art. 10 din Ordonanța Guvernului privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia, dacă după trimiterea răspunsului se primește o nouă petiție de la același petiționar ori de la o autoritate sau instituție publică greșit sesizată, cu același conținut, aceasta se clasează, la numărul inițial fără când se menționează despre faptul că s-a răspuns.

❖ Tot datorită răspunsului neclar primit de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 24/12.08.2019 și am cerut clarificări în ceea ce privește: "Urmare a scrisorii d-voastră numărul 76724/79256/02.07.2019, care nu lămurește ceea ce am solicitat noi, vă comunicăm următoarele:

Este foarte adevărat ceea ce precizați la punctul 4 "În conformitate cu prevederile art.108 alin.(1) din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a legii, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii" numai că nu ținem cu ce asociații profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari ați colaborat când ați propus acel standard, cu număr foarte mare de ore și cu cerințe profesionale care nu sunt necesare unui administrator de condominiu.

Am dori să precizați asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari cu care ați colaborat.

La punctul 5 afirmați că "În urma propunerilor primite de la asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, precum și de la publicul interesat, proiectul Standardului Ocupațional a fost modificat și completat:" Vă rugăm să ne precizați care au fost motivele pentru care nu ați ținut cont de propunerile făcute de reprezentanții asociațiilor de proprietari printre care FALT și Liga Habitat.

La punctul 7 faceți referire la Legea 230/2007 deși nu mai este în vigoare, arătăm faptul că în vechea lege pentru obținerea atestatului se dădea un examen la Primărie, ori prin noua lege nu se mai dă acest examen, ci doar se emite atestatul pe baza unui curs. Ca atare Primăria și cu atât mai mult cele două asociații (Asociația Municipiilor și Asociația Orașelor) nu au calitatea legală de a aviza standardul.

Noi am cerut să ne spuneți articolul de lege care a stat la baza stabilirii celor două asociații.

În cazul în care nu ne puteți preciza care este articolul din lege care dă dreptul celor două asociații să avizeze standardul, ne vedem nevoiți datorită solicitărilor de la membrii noștri să ne adresăm instanțelor de judecată competente".

Ulterior discuției celor doi a avut loc la Timișoara o întâlnire intermediată de Domnul Dobra cu Domnul Ministru la care a participat și senatorul Eugen Dogariu la care s-au susținut în fața ministrului propunerile noastre de către domnul senator. La finalizarea întâlnirii domnul ministru a solicitat domnului senator să aibă o întâlnire cu dânsul.

În urma multiplelor demersuri inițiate de FALT și Liga Habitat s-a obținut prorogarea termenului cu un an de zile pentru obligativitatea administratorilor de a face un nou curs.

Reprezentanții Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara împreună cu reprezentanții Ligii Habitat au inițiat un proiect de modificare a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, proiect care a fost preluat de URS și depus la Senat, unde cu sprijinul senatorului Eugen Dogariu, al USR, și PMP a fost adoptat în unanimitate și transmis la Camera Deputaților, care este camera decizională. În viitor organizația și Liga Habitat va urmări traseul proiectului legislativ pentru a putea susține proiectul în comisii.

Proiectul de modificare a legii are următoarea formă:

1. Articolul 1 alineatele (1) și (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor, precum și administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii.

(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor și asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor.”

2. Articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) acord de asociere - actul care consfințește decizia a cel puțin jumătate plus unu din numărul reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu de a se asocia în condițiile prezentei legi;

c) Se abroga;

d) asociație de proprietari - forma de asociere autonomă și fără scop lucrativ a reprezentanților unităților de proprietate imobiliară dintr-un condominiu cu funcționare autonomă, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a condominiului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;

e) Se abroga;

f) certificat de absolvire curs de pregătire administrator de condominii - actul care dovedește pregătirea necesară și suficientă a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind formarea profesională a adulților;

g) cheltuieli ale asociației de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de administrarea, exploatarea, repararea, întreținerea, modelizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

i) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de imobile (condominiu), care poate fi persoana fizică, persoana fizică autorizată sau o persoană juridică având ca obiect de activitate administrarea condominiilor, structuri

potrivit Hotărârii Guvernului nr. 652/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Justiției, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Justiției, în calitate de organ al administrației publice centrale, nu are competență de a da consultații juridice sau interpretări cu caracter general - obligatoriu actelor normative în vigoare, care să poată fi invocate în fața instanțelor judecătorești sau a altor autorități publice. Opiniile doctrinare sau punctele de vedere în materie nu pot avea caracterul obligatoriu al unei interpretări legale în sensul art. 69 din Legea nr. 24/2000 (privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și nici forța juridică a unei astfel de interpretări. Interpretarea și aplicarea actelor normative în vigoare se fac de către instituțiile ce au atribuții privind punerea în aplicare a normelor legale respective, iar, în cazul unor divergențe de interpretare și aplicare, în raport de destinatarul normelor, doar de către instanțele judecătorești sau alte organe de jurisdicție, investite potrivit reglementărilor de drept intern sau internațional.

În subsidiar, menționăm că Ministerul Justiției nu are inițiativa legislativă în problematica expusă, ci instituită cu atribuții în gestionarea domeniului locuirii, locuințelor și al celorlalte activități de locuit este Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cărora vă-ați adresat deja, și care ar trebui să țină seama de aspectele sesizate de dumneavoastră.

Pe toată perioada 2018-2019, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a susținut toate demersurile făcute de Liga Habitat București la autoritățile centrale pentru clarificarea unor aspecte ce țin de organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

14. ACTIVITĂȚI DE LOBBY PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA LEGISLAȚIEI PRIVIND ASOCIAȚIILE DE LOCATARI / PROPRIETARI

Odată cu apariția proiectului de lege privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari Federația Asociațiilor de Locatari din Timișoara a avut întâlniri cu: Senatorul Eugen Dogariu, secretarul consilierii de administrației din senat cu care a discutat articolul cu articolul proiectului de lege, care ulterior a fost supus dezbaterii în comisie iar domnul senator a făcut amendamente.

Alte discuții inițiate de organizație pe tema proiectului de lege au avut loc cu reprezentanții partidelor: Cornel-Mircea Șmirținean – PMP, Marian Cucuș – ALDE, Alfred-Robert Simonis, Liviu Negoiș – PSD, Cristian Drulă și Nicu Florea – URS, etc.

În cursul anului 2018 reprezentantul FALT, Olariu Petru a susținut alături de Liga Habitat propunerile de modificare a proiectului de lege în Comisia de Admirație Publică a Camerei Deputaților, la care au participat deputații PSD și PNL.

După adoptarea Legii în iulie 2018 reprezentanții FALT au avut discuții cu parlamentari de Timiș între care Eugen Dogariu, Cornel-Mircea Șmirținean, Cristian Drulă, Radu-Adrian Pau, Ben-Oni Ardelean.

Având în vedere că doar o parte din propunerile noastre au fost însușite de parlamentari, apariția legii creând mari probleme pentru asociațiile de proprietari am fost nevoiți să ne adresăm partidului aflat la guvernare, PSD, cerând sprijinul președintelui PSD Timiș, Cristian Ionel Dobra, cărora i-am transmis toate propunerile noastre cu rugămintea de a le discuta personal cu Ministerul Dezvoltării, Daniel Suciuc.

Prin adresa nr. 11933/27.09.2019 ministerul ne-a comunicat următoarele: "1. Având în vedere prevederile art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, precum și necesitatea coroborării Ordinului comun al Ministrului Muncii, Familiei și Protecției Sociale și al președintelui Institutului Național de Statistică nr. 1832/856/2011 privind aprobarea Clasificării ocupațiilor din România - nivel de ocupație, cu prevederile Legii nr. 196/2018, în sensul actualizării acestuia prin introducerea ocupației de administrator de condominii, și ținând cont de faptul că Standardul ocupațional în vigoare la acea dată nu era corelat cu Ordinul comun privind aprobarea Clasificării ocupațiilor din România (COR), Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a elaborat Memoriul justificativ pentru actualizarea COR conform prevederilor Legii nr. 196/2018. Urmare a acestui demers, Ministerul Muncii și Protecției Sociale a avizat favorabil actualizarea nomenclatorului Clasificarea Ocupațiilor din România (COR) cu ocupația Administrator de condominii.

2. În data de 27.12.2018, în baza prevederilor art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a adus la cunoștință asociațiilor profesionale și de reprezentare a asociațiilor de proprietari, precum și publicului interesat, proiectul Standardului ocupațional pentru ocupația de Administrator de condominii.

În urma propunerilor primite de la asociațiile profesionale și de reprezentare a asociațiilor de proprietari (printre care enumerăm furnizorii de formare profesională, organizații de reprezentare ale asociațiilor de proprietari - de ex. Federația Asociațiilor de Proprietari din România, și altele asemenea), precum și de la publicul interesat, proiectul Standardului ocupațional a fost modificat și completat, inclusiv prin reducerea condițiilor minime de acces la program, raportate la nivelul de studii - de la învățământ liceal, cu diploma de bacalaureat la învățământ general obligatoriu, precum și reducerea duratei totale a programului de formare - de la 1080 de ore la 720 de ore.

În același timp, în procesul de elaborare a Standardului ocupațional pentru ocupația Administrator de condominii, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a consultat Ministerul Muncii și Protecției Sociale și Autoritatea Națională pentru Calificări. Astfel, Standardul ocupațional menționat anterior a fost elaborat și aprobat în conformitate cu Metodologia de elaborare, validare, aprobare și gestionare a standardelor ocupaționale și a modelului de standard ocupațional, aprobat prin Ordinul comun al Ministrului Educației Naționale și al Ministrului Muncii și Protecției Sociale nr. 3712/1721/2018.

Având în vedere prevederile legii anterioare, respectiv ale Legii nr. 2301/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, și ținând cont de atribuțiile și competențele autorităților administrației publice locale cu privire la atestarea administratorilor de condominii, precum și cu privire la activitățile de sprijinire, îndrumare și control al asociațiilor de proprietari, structurile asociative ale autorităților administrației publice locale (Asociația Municipiilor din România și Asociația Orașelor din România) au fost considerate cele mai reprezentative entități la nivel național pentru avizarea Standardului ocupațional.

Urmare a acestor demersuri, Autoritatea Națională pentru Calificări a aprobat și a publicat pe pagina de internet, în data de 07.05.2019, Standardul ocupațional pentru ocupația de Administrator de condominii, potrivit legislației în vigoare.

3. În vederea organizării de programe finalizate cu certificate de calificare, astfel cum prevede Legea nr. 196/2018, și ținând cont de prevederile Ordinului comun al Ministrului Muncii,

Solidarității Sociale și Familiei și al Ministrului Educației, Cercetării și Tineretului nr. 35/3112/2004, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a efectuat toate demersurile necesare în vederea actualizării Nomenclatorului calificărilor de către Ministerul Muncii și Justiției Sociale. În urma acestor demersuri, a fost finalizată procedura de actualizare a Nomenclatorului calificărilor în conformitate cu prevederile Clasificării Ocupațiilor din România și ale Standardului ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii cod COR 515303. În acest sens, procesul a fost finalizat în data de 18.06.2019, odată cu avizul favorabil formulat de Ministerul Muncii și Justiției Sociale pentru actualizarea Nomenclatorului calificărilor prin introducerea calificării "administrator de condominii".

❖ Un am demers întreprins de Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a fost transmiterea adresei nr. 21/02.08.2019, Guvernului României și Ministerului Justiției aspectele vizate au fost următoarele: "Facem precizarea că aplicarea acestor prevederi creează mari probleme, atât pentru asociațiile de proprietari cât și pentru instanțele judecătorești, în sensul că asociațiile de proprietari sunt obligate să meargă foarte des în instanță datorită unor prevederi contrare din legea 196/2018, cât și a unor prevederi care s-au introdus în statut în afara cerințelor din lege.

Redăm din lege art. 17, alin. 7 „Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se prezintă la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora. "Din acest articol înțelegem că în momentul în care un proprietar dorește să se înscrie ulterior în asociația de proprietari, din motiv că nu a fost prezent la adunarea generală, sau a devenit ulterior proprietar, asociația nu este obligată să meargă la instanță. Această cerință expres de a merge în instanța a fost doar în proiectul de lege.

Precizăm forma inițială din proiectul de lege, art. 17, alin. 7: „Înscrierea ulterioară în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se depun la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul în termen de 15 zile de la semnarea acestora."

Analizând cele două forme considerăm că legiuitorul a căutat să evite depunerea unui dosar la instanță, în speța de mai sus considerând că prin aceasta nu se modifică acordul de asociere și statutul. Faptul că în lege a mai apărut un alin. 8 la art. 17 cu un alt conținut, redat mai jos: "(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.", considerăm că acest articol ar trebui să se refere la modificarea de conținut în general și nu la înscrierea ulterioară în asociație.

Pentru clarificări ne-am adresat Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) cu o întrebare directă, dar am primit un răspuns cu citate din lege, fără argumente concrete. Anexăm adresa către minister, cât și răspunsul.

Dacă această problemă provine din lege, cea de a doua problemă a fost creată de către MDRAP când a impus în statut ca orice hotărâre a adunării generale să fie trecut în statut, ceea ce presupune că pentru fiecare hotărâre a adunării generale, asociația trebuie să meargă în instanță pentru modificarea statutului.

În aici am cerut clarificări de la MDRAP dar ministerul răspunde că legiuitorul a stabilit aceste prevederi, ori din lege nu reiese altceva. Atașăm adresa și răspunsul.

Pentru a avea o apreciere cât mai reală a impactului negativ pentru cetățeni, asociații de proprietari și instanțe, venim cu următoarele argumente:

1. În România conform recensământului din 2011 există 96.414 blocuri (respectiv asociații de proprietari), iar numărul asociațiilor ar urma să crească, având în vedere că în lege se prevede obligația ca toate imobilele cu minim trei proprietari să se constituie în asociații de proprietari.

2. Fiecare asociație de proprietari conform art. 104, alin. 2 este obligată să se organizeze în conformitate cu noua lege, ceea ce presupune un dosar în instanță.

3. Fiecare asociație de proprietari are un președinte, un comitet, un cenzor sau o comisie de cenzori. Numărul de membri în comitet este stabilit între 3 și 5, pentru orice modificare a comitetului, cenzorului, comisiei de cenzori, care este foarte frecvent, este obligatoriu să meargă la instanță.

4. La orice vânzare de apartament dacă proprietarul vrea să devină membru în asociație, se impune un act adițional la acordul de asociere și implicit un dosar în instanță, dacă se are în vedere alin.8 și nu alin.7 al art. 17 din lege.

5. Orice hotărâre a adunării generale trebuie trecut în statut și apoi dosar în instanță, prevedere care nu derivă din lege, ci doar din ordinul MDRAP.

6. Multiple procese cu rătăcirile platnici.

7. Frecvente procese între proprietari și asociație datorită prevederilor noii legi a asociațiilor de proprietari.

Dacă analizăm argumentele de mai sus putem considera că se ajunge la un număr impresionant de dosare în instanță, după cum rezultă din calculul de mai jos:

a. 96.414 dosare privind organizarea prevăzută de lege.

b. 96.414 a cel puțin două modificări de organe de conducere din opt posibile, rezultând 192.828 dosare, poate chiar mai mult.

c. 96.414 ori minim 3 vânzări (înscrierea ulterioară în asociație).

d. 96.414 ori minim 5 hotărâri ale asociației, rezultând 482.070 dosare în instanță.

Din estimările de mai sus se poate vedea că la nivelul unui an numărul de dosare ce pot fi depuse la instanță ar ajunge la 1.060.554 dosare, fără a mai ține cont de procesele cu rătăcirile platnici sau procesele între proprietari și asociație.

Dacă unele demersuri la instanță nu pot fi evitate până la modificarea legii 196/2018, sigur unele dintre ele pot fi evitate, cum ar fi prevederile din statut care nu sunt rezultate din lege. Motiv pentru care solicităm o analiză la nivelul guvernului cât și a celor două ministere, respectiv Ministerul Justiției și Ministerul Dezvoltării și ulterior a Parlamentului.

În speranța că se va face o analiză corectă a celor prezentate, suntem dispuși să participăm cu argumente și cu expertiza noastră, bineînțeles dacă vom fi contactați.

Singura instituție care ne-a răspuns a fost Ministerul Justiției care prin adresa nr. 3/68363/2019-050/2019 ne-a comunicat următoarele: "În primul rând, dorim să subliniem ca,