

# Să ne cunoaștem mai bine...

## FALT, la dispoziția dumneavoastră!

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara (FALT) a fost înregistrată ca persoană juridică în anul 1993 prin Sentința Civilă nr. 1/1993 a Curții de Apel Timișoara, iar la data de 01.01.2012, numărul membrilor FALT este de 6253 (3400 asociații de locatari sau proprietari reprezentând 91413 de familii și 2853 persoane fizice).

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara este membru fondator al Casei de Ajutor Reciproc a Asociațiilor Timiș și Asociației Naționale a Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni. și membru al Asociației pentru Protecția Consumatorilor Timișoara și a Liga Habitat România.

Misiunea FALT este de a sprijini și reprezenta interesele membrilor săi (asociațiile de locatari/prorietari) în raporturile lor cu autoritățile, furnizorii și alte organizații, persoane fizice sau juridice.

### OBIECTIVELE FALT

- FALT acționează pentru susținerea intereselor membrilor săi în fața autorităților publice sau obștești.
- Reprezintă și promovează interesele membrilor săi 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.
- Rezolvă toate problemelor comune cu care se confruntă asociațiile de locatari.
- Întreprinde demersuri pentru ca la discutarea, în vederea promulgării de noi acte normative privind activitatea asociațiilor de locatari/prorietari, să-și aducă aportul, nemijlocit și FALT.
- Analizează modul în care se îndeplinesc obligațiile contractuale dintre unitățile furnizoare sau prestatoare de servicii și asociațiile de locatari/prorietari și 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 permanenta actualizare și perfecționare a legislației privind asociațiile de locatari/prorietari în așa fel încât să nu le fie știrbite acestora interesele de către manevre ale furnizorilor - va promova interesele asociațiilor de locatari/prorietari.
- Desfășoară activitatea de informare și documentare în activitatea economică, bancară și tehnică pentru membrii săi, 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.

### SERVICII OFERITE MEMBRILOR FALT

- Informații cu privire la spațiul locativ, servicii publice, protecția consumatorilor.
- Consultații juridice gratuite:
  - Consultații juridice în domeniul spațiului locativ și al protecției consumatorilor pentru membrii unui condominiu;
  - Consultații pentru transformarea din asociații de locatari în asociații de proprietari;
  - Întocmirea dosarului în vederea acționării în judecată a celor rău platnici sau a celor care au făcut delapidări din gestiunea asociației;
- Colaborăm cu reprezentanții asociațiilor la administrarea acestora;
- Verificarea gestiunii asociațiilor la cerere.
- Reprezentarea intereselor asociației și membrilor săi în raport cu autoritățile locale și cu prestatorii de servicii.
- Punem la dispoziția membrilor o bază de date ce cuprinde oferte de servicii pentru asociații.
- Susținerea și promovarea unor Hotărâri ale Consiliului Local în interesul asociațiilor.
- Îmbunătățirea Legii Locuinței în domeniul asociațiilor de proprietari/locatari.
- Punem la dispoziția membrilor legislația specifică asociațiilor: Legi, Hotărâri de Guvern, Ordonanțe de Guvern, Hotărâri ale Consiliului Local, etc.
- Informații diverse despre activitatea asociației de proprietari/locatari.
- Asociațiile de proprietari/locatari pot beneficia de protocoalele încheiate de FALT cu COLTERM, respectiv AQUATIM.
- Rezolvarea sesizărilor adresate de asociații prestatorilor de servicii.
- Concilierea dintre unii membri ai condominiilor, dintre membri și asociație, dintre membri și furnizorii de servicii publice.

### COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 72, Februarie 2012  
Petru Olariu  
Miriam Lazăr  
Anamaria Soplontai

### Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara  
Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194  
Tel./Fax: 0256/201237,  
E-mail: falt@falt.ro  
Http://www.falt.ro

### Program cu publicul

Luni	9-13	
Marti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	

# Semnal

Buletin gratuit editat de Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara

Nr. 72  
Februarie 2012  
Anul - VII

www.falt.ro

## OBLIGAȚII SPECIFICE ALE ASOCIAȚIILOR DE LOCATARI PE TIMP DE IARNĂ



Hotărârea de Consiliu Local nr. 371/2007, privind constatarea și sancționarea contravențiilor pe teritoriul Municipiului Timișoara, cu completările și modificările ulterioare, prevede:

Art. 2, alin. 1: „Asociațiile de proprietari/locatari, proprietarii de gospodării individuale și cetățenii care locuiesc în imobile cu două sau mai multe apartamente, au următoarele obligații cu privire la întreținerea și păstrarea curățeniei clădirilor, locuințelor, anexelor gospodărești, incintelor, împrejurimilor acestora, arterelor de circulație, a locurilor publice și a menținerii esteticii municipiului:

k) să îndepărteze zăpada și gheața de pe trotuarele din dreptul imobilelor în care locuiesc sau pe care le folosesc în alte scopuri, cel târziu până la ora 09:00 dimineața. După ora 09:00 această obligație revine agenților economici în situația în care la parterul imobilelor de locuit funcționează astfel de persoane juridice. Zăpada și gheața se vor depune pe carosabil lângă bordură fără să împiedice circulația și scurgerea apei în sistemul de canalizare;

l) să presare nisip, rumeguș sau alte materiale antiderapante pe trotuare, în fața imobilelor în caz de polei.

Nerespectarea acestor obligații se sancționează contravențional cu amendă cuprinsă între 500 – 1.000 lei.

Hotărârea de Consiliu Local nr. 206/2009 pentru modificarea și completarea anexei la HCL nr. 371/2007, la art. 6<sup>1</sup>, alin. 2, prevede: „Asociațiile de proprietari/locatari, proprietarii de gospodării individuale, agenții economici și celelalte persoane juridice au obligația să întrețină și să păstreze curățenia în mod corespunzător în parcările ecologice de pe raza municipiului Timișoara”.

Nerespectarea acestor prevederi se sancționează cu amendă contravențională cuprinsă între 1000 – 1500 lei pentru persoane fizice și 1.500 – 2.500 lei pentru persoane juridice.

Pentru a nu fi amendați, amenzile fiind destul de mari, sau, mai rău, pentru a evita situații în care se ajunge la plata de despăgubiri aceluia care suferă accidente din cauza trotuarelor necurățate, solicităm asociațiilor de locatari/prorietari să ia de urgență măsuri pentru curățarea zăpezii de pe trotuare.

De asemenea, apelăm la spiritul civic al proprietarilor de mașini din cadrul asociațiilor de proprietar/locatari pentru a curăța și degaja zăpada din parcările blocurilor de locuințe. În caz contrar, în condițiile în care Primăria Municipiului Timișoara a dovedit din nou timișorenilor că nu este pregătită să facă față iernii, se pot produce accidente și nu se mai poate circula în zona de blocuri.

## Sfaturi utile pe timp de iarnă



Pentru a nu vă pune în pericol sănătatea sau chiar viața, nici proprietatea, vă recomandăm să aveți în vedere următoarele:

- Verificați sobele, centralele termice și coșurile de evacuare a fumului și gazelor fierbinți;
- Nu folosiți instalații improvizate pentru încălzirea locuințelor;
- Nu suprasolicitați instalația electrică din casă sau de la locul de muncă;
- Amplasați mijloacele de încălzire la distanță de minim un metru de materialele combustibile;
- Fiți atenți la turțurii formați deasupra trotuarelor pietonale;
- Evitați consumul băuturilor alcoolice;
- Încercați să nu rămâneți mult timp expuși temperaturilor scăzute și protejați de ger persoanele în vârstă, copiii, femeile gravide și pe cei cu probleme de sănătate din anturajul dumneavoastră;
- Atenționați autoritățile locale cu privire la persoanele fără adăpost pe care le întâlniți sau despre care aveți cunoștință.

## Obligațiile asociațiilor de proprietari cu privire la urmărirea comportării în timp a construcțiilor și a verificării tehnice a imobilelor aflate în proprietate

În mod special datorită condițiilor meteorologice severe care afectează construcțiile (zăpada, gheața etc.), proprietarii, administratorii sau utilizatorii construcțiilor trebuie să cunoască obligațiile ce le revin în domeniul urmării comportării în timp a construcțiilor și a verificării tehnice a imobilelor aflate în proprietate, precum și cele privind efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și reparații ale acestora.

În exercitarea atribuțiilor legale, Direcția Regională în Construcții Vest a adus la cunoștința asociațiilor de proprietari din Timișoara faptul că va efectua controale în vederea verificării modului în care asociațiile de proprietari își respectă obligațiile privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 25 lit. a) și art. 26 lit. b) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, proprietarii, administratorii și utilizatorii construcțiilor au obligația de a efectua la timp lucrările de întreținere și reparații care le revin, prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor.

Neexecutarea obligațiilor privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor, a lucrărilor de întreținere, de reparații și consolidări constituie contravenție și se sancționează potrivit art. 33, pct. 2, lit. b) din Legea nr. 10/1995 cu amenda de la 1550 la 7700 lei.

Aceste obligații ale proprietarilor sunt prevăzute și în Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, capitolul III „Drepturile și obligațiile proprietarilor”, art. 11, art. 12, art. 14, art. 16, neexecutarea lor constituind, de asemenea, contravenție în conformitate cu dispozițiile art. 56 din Lege.

Obligațiile proprietarilor privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor sunt cuprinse și în Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor aprobat prin H.G. nr. 766/1997, precum și în Normativul P130/1999 privind comportarea în timp a construcțiilor, unde la cap. 3 pct. 3.1.4. se menționează: „organizarea urmăririi curente a comportării construcțiilor noi sau vechi revine în sarcina proprietarilor și/sau utilizatorilor, care execută cu personal și mijloace proprii sau în cazul în care nu are personal cu mijloace necesare pentru a efectua această activitate, poate contracta activitatea de urmărire curentă cu o firmă abilitată.”

Atragem totodată atenția că proprietarii construcțiilor au obligația păstrării și completării la zi a cărții tehnice a construcției, neexecutarea acestei obligații constituind contravenție și fiind sancționată în conformitate cu prevederile art. 25 lit. b) și art. 33 pct. 3 lit. d) din Legea 10/1995 cu amendă de la 770 lei la 4650 lei.

Toate constatările rezultate în urma activității de urmărire curentă vor fi cuprinse în rapoarte ce vor fi menționate în Jurnalul Evenimentelor și vor fi incluse în cartea tehnică a construcției, în care se va consemna de asemenea fiecare intervenție în timp asupra construcției.

Având în vedere că în Timișoara foarte multe cărți tehnice au fost distruse cu rea-intenție și desconsiderare față de siguranța cetățenilor, fiind duse la topit, toate constatările rezultate în urma activității de urmărire curentă a construcției vor trebui îndosariate separat, constituind anexă la cartea tehnică.

Va fi verificată starea tehnică a construcției, a tencuielilor sau/și placajelor fațadelor, burlanelor, jgheburilor, streșinilor, ornamentelor etc., iar acolo unde se observă desprinderi sau pericol de desprindere, se vor lua măsuri de remediere rapidă, având în vedere că, în cazul producerii unor accidente, proprietarul construcției este direct răspunzător de urmările acestora.

Față de aceste prevederi privind obligațiile legale ce revin proprietarilor, administratorilor și utilizatorilor construcțiilor, vă solicităm întreprinderea măsurilor necesare pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații și consolidări la construcțiile aflate în proprietatea, administrarea sau utilizarea dumneavoastră, astfel încât să preveniți aplicarea sancțiunilor contravenționale ce decurg din nerespectarea acestora.



## Întrebări și răspunsuri

**1. Vecinul, care și-a montat primul centrala de apartament în imobil, cere o sumă mai mare de bani pentru a-și da acceptul ca ceilalți vecini să se conecteze la țeava de gaz și act notarial. Ce spune legea? Este necesar actul de la notar?**

Sunt multe cazuri de abuzuri săvârșite de proprietarii care și-au montat primii centrale de apartament într-un condominiu, iar legea, din păcate nu reglementează aceste situații, deși FALT a făcut o propunere de modificare a legii către parlamentarii de Timiș.

Conform bunului simț și principiilor dreptului civil, despăgubirea proprietarului ar trebui să fie cel mult egală cu contravaloarea părții ce îi revine din investiția făcută, actualizată cu coeficientul de inflație. În cazul în care, pe cale amiabilă, nu se ajunge la o înțelegere, vă recomandăm să vă adresați instanței de judecată.

Legea nu specifică obligativitatea încheierii vreunui contract în fața notarului.

**2. Este posibil ca unul dintre proprietarii membri ai unei asociații de proprietari să se separe cu utilitățile de restul asociației? Se poate face contorizare separat la Aquatim, pe cheltuiala proprie?**

În conformitate cu legislația în vigoare (Lege nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare coroborat cu Regulamentul de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare a municipiului Timișoara), în situația condominiilor calitate de utilizator și semnatar al contractului de furnizare o are asociația de proprietari conform principiului „un branșament un utilizator”.

În cadrul aceluiași condominiu nu se pot realiza contracte individuale cu fiecare proprietar în parte, cu excepția acelor imobile care au distribuția pe orizontală, deoarece în cazul distribuției pe verticală condițiile tehnice nu permit realizarea de branșamente individuale pentru fiecare apartament. Se pot realiza branșamente separate doar în condominiile cu mai multe scări unde condițiile tehnice permit ca pentru fiecare scară în parte să se poate realiza un branșament separat.

Pentru realizare de branșamente separate costurile avizelor, proiectului și lucrării vor fi suportate în totalitate de către solicitant.



### GHID JURIDIC

**Repartizarea cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea liftului. Scutiri.**

Cheltuielile cu energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, sunt cheltuieli determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu, deoarece nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată.

Conform art. 35 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin.

De asemenea, în cazul clădirilor care au amplasate la etajele superioare băi, spălătorii, uscătorii, prin hotărâre a adunării generale, persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin pot să fie exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, în baza unor angajamente personale, date în scris către asociația de proprietari de către persoanele care nu folosesc spațiile de la etajele superioare.