



ANTENELE TV DEZAFECTATE – PERICOL PUBLIC!

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara atrage atenția asociațiilor de locatari/prorietari asupra pericolului pe care îl reprezintă antenele montate pe clădiri înainte de anul 1989 pentru recepționarea posturilor TV străine.

Pentru a nu fi angajată răspunderea civilă sau penală a reprezentanților asociației, aceștia au obligația de a demonta aceste antene, cât mai repede posibil, având în vedere că dispozitivele, deși nu mai sunt necesare, pot produce accidente grave, reprezentând chiar un real pericol de electrocutare pentru locatarii etajelor superioare, și nu sunt nici estetice. Răspunderea pentru aceste antene revine conducerii asociațiilor de locatari/prorietari întrucât aceste antene sunt montate pe părțile comune ale clădirilor.

Precizăm că această problemă a fost ridicată și în cadrul Consiliului Local Timișoara, printr-o interpelare.

Din aceste motive, solicităm asociațiilor de locatari/prorietari să trateze cu maximă atenție și seriozitate aspectele sesizate, iar în măsura în care întâmpină probleme sau doresc informații suplimentare, să ne contacteze la sediul Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara, str. Brașov nr. 8, tel. 0256201237.

MANSARDAREA – FĂRĂ VOT UNANIM OBLIGATORIU

Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat, cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor. De asemenea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

Mai mult, legea prevede că, în cazul coproprietarilor care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare, aceștia au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională, ori în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

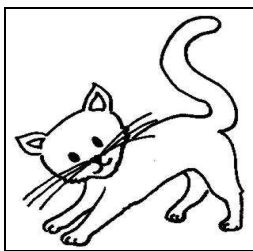
Aceste noi reglementări au fost introduse prin Legea nr. 170/2010 și se aplică prin excepție de la dispozițiile art. 45, alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 („Dreptul de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta”) și prin derogare de la prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari potrivit cărora proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și al proprietarilor direct afectați de vecinătate.

Astfel, ca o aplicație practică a Legii nr. 170/2010, înstrăinarea, închirierea sau concesiunea terasei condominiului în vederea mansardării se va putea realiza cu acordul unei majorități de două treimi din numărul coproprietarilor, acordul tuturor proprietarilor nemaifiind obligatoriu.

Deși intenția legiuitorului a fost aceea de a facilita executarea lucrărilor de mansardare și reabilitare a imobilelor prin evitarea împotmolirii lucrărilor din cauza unui singur proprietar de rea-credință, care abuzează de dreptul său de proprietate exclusivă, legea este confuză și ne temem că, încurajați de prevederile legii, vor apărea chiar mai mulți „împotriviți”, mânați de dorința de a fi despăgubiți, de asemenea, vor fi mai multe probleme și mai multe procese.



PISICILE FĂRĂ STĂPÂN – ÎNTRE MILĂ ȘI EXASPERARE!



În oraș, numărul pisicilor fără stăpân a crescut foarte mult și, cu toate că Direcția de Mediu a Primăriei Timișoara a promis chiar într-o emisiune televizată, că va demara acțiuni de strângere a pisicilor, acest lucru nu s-a întâmplat. Motivul: lipsa de fonduri!

Deși pisicile sunt animale drăgălașe, care inspiră afecțiunea oamenilor, înmulțirea necontrolată a felinelor fără stăpân de pe domeniul public pune în pericol liniștea și sănătatea populației.

Astfel, reprezentanții asociațiilor de locatari se plâng că în zonele din jurul blocurilor, chiar și în blocuri, sunt purici, deși s-a făcut dezinsecția, chiar de mai multe ori. De asemenea, pisicile fac mizerie pe domeniul public și produc un miros foarte urât, iar de foarte multe ori, fac zgomot încât nu se poate dormi.

O altă problemă generată de pisici este aceea că, frecvent, declanșează alarmele la mașini, iar noaptea nu se poate face diferența între o alarmă declanșată de o pisică sau de un hoț, ceea ce constituie un mare inconvenient având în vedere că locatarii sunt mereu treziți din somn.

Poate cea mai mare nemulțumire o au proprietarii de mașini, care se plâng că autoturismele le sunt zgâriate și/sau murdărite de pisici și trebuie să le ducă frecvent la spălat sau la service-ul auto.

Având în vedere considerentele de mai sus, FALT a solicitat sprijinul Primăriei Timișoara pentru găsirea unor soluții referitoare la problemele generate de aceste pisici și chiar aprobarea unei Hotărâri de Consiliu Local care să interzică hrănirea pisicilor fără stăpân de către persoanele care nu conștientizează efectele negative ale acțiunilor lor.

PROGRAMUL DE LINIȘTE A FOST PRELUNGIT!

Important

Legea nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice care prevedea că tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00 – 8,00 constituie contravenție, a fost modificată prin Legea nr. 153/2010, programul de liniște fiind prelungit cu o oră, între orele 13,00 – 14,00.

Astfel, e important ca cetățenii să știe că reprezintă contravenție și se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1.500 lei "tulburarea liniștii locatarilor între orele 22,00-8,00 și 13,00-14,00 de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în localurile sau în sediile persoanelor juridice, în locuințele persoanelor fizice sau în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora".

Amintim că, de asemenea, la nivelul municipiului Timișoara, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, s-au stabilit următoarele ore de liniște: 15,00 – 17,00 și 22,00 – 06,00, care nu corespund celor prevăzute de lege, impunându-se astfel modificarea HCL. Nerespectarea acestui program se sancționează contravențional, astfel: pentru persoane fizice cu amendă cuprinsă între 500 – 1.000 lei, iar pentru persoane juridice, cu amendă cuprinsă între 1000 – 2.500 lei.

RAPORT SEMESTRIAL – LISTA VENITURILOR OBTINUTE DIN EXPLOATAREA PROPRIETĂȚII COMUNE ȘI A CHELTUIELILOR AFERENTE

Având în vedere că, potrivit art. 13 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari, iar aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor, Legea nr. 175/2010 introduce obligativitatea afișării la avizierul asociației de proprietari a unui raport semestrial, ce cuprinde lista acestor venituri, precum și a cheltuielilor aferente lor.



SCUTIRI LA PLATA PENALITĂȚILOR

Legea nr. 175/2010 pentru modificarea Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, publicată în Monitorul Oficial nr. 502/20.07.2010, prevede că proprietarii care își achită integral cotele de contribuție la cheltuielile asociațiilor de proprietari în termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a Legii, vor fi scutiți de la plata penalităților generate de suma restantă cu titlu de bază. Prin cotele de contribuție la cheltuielile asociațiilor de proprietari se înțelege datoria cu titlu de bază fără suma rezultată din penalități.



Aceste scutiri se aplică și chiriașilor care dețin spațiu locativ în baza unui contract de închiriere cu autoritățile administrației publice locale, centrale sau cu orice altă instituție a statului.

Este important de menționat că prevederile Legii nr. 175/2010 se aplică familiilor al căror venit net minim lunar pe membru de familie, respectiv al persoanei singure, nu depășește suma de 1.000 lei.

De asemenea, legea stabilește că sumele cu titlu de penalități datorate către asociațiile de proprietari, anulate conform acestui act normativ, vor fi anulate și din obligațiile contractuale existente între asociațiile de proprietari și societatea furnizoare de servicii.

Considerăm că efectele Legii nr. 175/2010 vor fi dintre cele mai neplăcute întrucât această inițiativă transferă sarcina de asigurare a protecției sociale de la autoritățile publice, către proprietari.

În plus, este o imixtiune în relațiile contractuale dintre asociațiile de proprietari și societățile furnizoare de servicii. Prin intervenția Parlamentului de a anula obligații contractuale existente se încalcă prevederile art. 969 din Codul civil care stipulează: „convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante”. Astfel, datoriile și penalitățile nu pot fi anulate printr-o simplă ștergere. Statul ar trebui să vină cu o serie de compensații, altfel determină blocaje financiare.

Legea nr. 175/2010, pe lângă faptul că produce discriminări nejustificate legal, poate încuraja la amânarea plăților pe viitor deoarece nu se face nicio mențiune față de proprietarii care pot înregistra restanțe de acum înainte. În următoarele 12 luni poate exista tentația de a nu mai plăti nicio cotă la întreținere, atât timp cât în cea de a 364-a zi poți plăti fără nicio penalitate.

ÎNTÂLNIREA CETĂȚENILOR CU PARLAMENTARII DIN REGIUNEA DE VEST

În data de 9 iulie 2010, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a organizat, la Hotel Timișoara, „Întâlnirea cetățenilor cu parlamentarii din Regiunea de Vest” în cadrul proiectului „GUVERNARE, ANTICORUPȚIE, TRANSPARENȚĂ, ATITUDINE” (GATA) – proiect finanțat de Uniunea Europeană prin programul Facilitatea de Tranziție 2007/19343.01.11 – Consolidarea sprijinului societății civile în lupta împotriva corupției.

Atât cetățenii cât și parlamentarii, au considerat această întâlnire ca fiind una foarte utilă și au propus ca în viitor, asemenea întâlniri să fie organizate mai des.

La eveniment au fost prezenți numeroși cetățeni din Timișoara, reprezentanți ai unor ONG-uri și ai mass-mediei, dar și reprezentanții partenerilor din proiect, respectiv Asociația PAEM Arad, Asociația pentru Integrarea Dezvoltării Durabile (AIDD) Simeria, Asociația Microregională „Banat-Ripensis” Jimbolia, Liga pentru Integrarea și Dezvoltarea Societății (LIDS) Vața de Jos.

Parlamentarii care au răspuns invitației au fost: deputații Valeriu Tabără și Maria Barna, senatorul Nicolae Robu, precum și reprezentanții birourilor parlamentare ale deputatului Claudiu Țaga și senatorului Gheorghe David.

Subiectele abordate au fost actuale și de interes general. Printre temele discutate au fost și propunerile de modificare a legislației, propuneri elaborate de ONG-urile din coaliție, în vederea modificării Codului Fiscal, a Codului de Procedură Fiscală și a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică. De asemenea, au fost formulate propuneri de elaborare a unui proiect de lege privind vânzarea spațiilor către asociații și fundații.

Parlamentarii prezenți la întâlnire au considerat pertinente propunerile făcute și au promis că le vor susține în Parlament.

COTA PROCENTUALĂ AFERENTĂ PĂRȚILOR COMUNE DIN VALOAREA FACTURII PENTRU ÎNCĂLZIRE, ÎN SEZONUL 2010-2011

Prin Ordinul ANRSC nr. 343/2010 a fost aprobată Norma tehnică privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum.

Prevederile normei tehnice se aplică în condominiile care sunt alimentate cu energie termică în sistem centralizat, având instalațiile interioare comune condominiului, unui tronson sau unei scări a acestuia, dacă sunt îndeplinite condițiile de montare și utilizare a repartitoarelor de costuri prezentate în actele normative în vigoare.

Norma tehnică se aplică și la repartizarea consumurilor de energie termică înglobată în apa caldă, energie termică pentru încălzire și combustibil utilizat în condominiile care au centrale termice locale.

Cantitatea de energie termică aferentă consumului comun în imobilele de tip condominiu, indiferent dacă pentru individualizarea costurilor se utilizează repartitoare de costuri sau contoare de energie termică individuale la nivel de apartament, se repartizează proporțional cu cota indiviză și se achită de toți proprietarii din cadrul condominiului, indiferent dacă sunt sau nu racordați la sistemul centralizat de distribuție a energiei termice.

În cazul în care, din motive bine justificate, operatorii economici care exploatează repartitoare de costuri nu finalizează inventarierea suprafeței echivalente termic în subsolurile condominiilor în care sunt montate repartitoare de costuri, până la începutul sezonului de încălzire 2010-2011, se admite, numai pentru acest sezon de încălzire, utilizarea în calculele de repartizare a unei cote procentuale aferente părților comune de 30% din valoarea facturii pentru încălzire în lunile decembrie, ianuarie și februarie și de 50% din valoarea facturii în celelalte luni în care se furnizează agent termic pentru încălzire.

Derogarea de la aplicarea prevederilor art. 10 din Norma tehnică privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum, este admisă numai în sezonul de încălzire 2010-2011.

30%

50%



GHID JURIDIC

CONDIȚIILE DEBRANȘĂRII/DECONECTĂRII INSTALAȚIILOR DE ÎNCĂLZIRE ȘI/SAU PENTRU APĂ CALDĂ LA NIVEL DE CONDOMINIU

Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006 (Extras)

Art. 30. - (1) Debranșarea totală a instalațiilor interioare de încălzire și/sau pentru apă caldă menajeră ale unui utilizator tip condominiu se va face în următoarele condiții cumulative:

- acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale;
- anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor și a autorității administrației publice locale cu 30 de zile înainte de debranșare.

Ordin nr. 91/2007 pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termică (Extras)

Art. 250. - Debranșarea totală a instalațiilor interioare de încălzire și/sau pentru apă caldă de consum ale unui utilizator tip condominiu se va face în următoarele condiții cumulative:

- condominiul să nu se afle în zona unitară de încălzire pentru care autoritatea administrației publice locale a stabilit că încălzirea se realizează exclusiv în sistem centralizat;
- acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale;
- anunțarea furnizorului și a autorității administrației publice locale cu 30 de zile calendaristice înainte de debranșare.

COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 53, Iulie 2010
Petru Olariu
Miriam Lazăr
Anca Moțica
Anamaria Soplonțai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara
Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194
Tel./Fax: 0256/201237, 0356/401903
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	

