

De ce demisionează Președinții Asociațiilor de Proprietari?



Criza ce a cuprins România și efectul acesteia, sărăcia, sunt resimțite și de asociațiile de proprietari.

Legislația ce a reglementat domeniul organizării și funcționării asociațiilor de proprietari, de după 1989, datorită faptului că e stufoasă, prost gândită și foarte des supusă modificărilor, a încurcat mai mult decât era așteptat pe cei care locuiesc în condominii.

Persoanele care ar trebui să asigure buna funcționare a condominiilor, respectiv președinții comitetelor asociațiilor de proprietari, au o serie de obligații și atribuții, fără însă a avea și pârghiile necesare pentru îndeplinirea acestora. Spre exemplu, aceștia trebuie să se ocupe de întreținerea clădirii, respectiv a părților comune, dar decizia se ia doar în adunarea generală, la care o parte din proprietari nu participă, iar alții, chiar dacă participă, din motive financiare, nu întotdeauna sunt de acord cu executarea reparațiilor necesare. Astfel, președintele asociației de proprietari este adeseori presat, pe de o parte, de către cei care doresc executarea reparațiilor necesare, iar, pe de altă parte, de membri asociației care se împotrivesc deoarece nu pot suporta costul reparațiilor. În plus, președintele asociației de proprietari trebuie să gestioneze situațiile excepționale și de criză.

Tot președintele este cel care trebuie să acționeze în instanță pe proprietarii care nu își pot plăti cheltuielile de întreținere, la fel cum trebuie să ia măsuri împotriva celor care nu respectă regulile stabilite în condominiu.

Este necesar să subliniem faptul că, din păcate, nici la nivel de condominiu simțul civic nu este activ și implicarea civică lipsește. Majoritatea proprietarilor așteaptă rezolvarea problemei, dar atunci când ar trebui să aibă o anumită poziție vizavi de aceasta nu intervin în nici un fel, lăsându-l pe președinte să se descurce singur.

Desigur, președintele ar trebui să aibă un sprijin substanțial din partea celorlalți membri din comitet, dar nici acest lucru nu se prea întâmplă.

Pe parcursul activității de gestionare a aspectelor legate de funcționarea asociației de proprietari, desigur că apar și probleme, unii proprietari nemulțumiți recurgând la fel și fel de reclamații, în multe cazuri neîntemeiate sau făcute în necunoștință față de ce prevede legislația, în special cu privire la modul de repartizare a cheltuielilor comune.

O parte din reclamații ajung și la Primărie, la Compartimentul Asociații de Proprietari, unde funcționarii procedează într-un mod incorect în momentul când primesc o scrisoare de la o persoană dintr-o asociație de proprietari. Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari prevede, la capitolul sancțiuni, contravenții pentru unele fapte, ca de exemplu, neîndeplinirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzorii sau administratorii de imobil. La momentul aprobării Legii nr. 230/2007, s-au făcut obiecțiuni la această formulare, în speranța că, odată cu elaborarea normelor de aplicare s-ar fi putut aduce clarificări. Din păcate, acest lucru nu s-a întâmplat deoarece în H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 230/2007, capitolul sancțiuni nici măcar nu mai apare.

Este incorect ca, pentru activitatea unui președinte al asociației de proprietari, să fie numită o altă instituție care să-l tragă la răspundere atâta timp cât el a fost ales în mod legal de către membrii asociației și, ca atare, cei care l-au ales au dreptul să-i ceară socoteală cu privire la activitatea desfășurată (nu ne referim la fapte penale precum, furt, evaziune fiscală etc.).

Compartimentul Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei a adoptat o practică incorectă, chemând prin intermediul unor adrese scrise președinții asociațiilor de proprietari pentru a se prezenta la Primărie, în data de ..., la ora ..., cu toate actele asociației. Acest lucru este incorect deoarece actele originale nu se scot din asociație. În altă ordine de idei, președintele asociației de proprietari, care este, de cele mai multe ori o persoană care are și un serviciu, nu poate fi chemat la Primărie deoarece el nu este obligat să fie la dispoziția acestor funcționari.

Precizăm că am cerut și punctul de vedere al Ministerului Internelor și Reformei Administrative care a coordonat elaborarea Legii nr. 230/2007 și, conform răspunsului primit, controlul financiar-contabil al Consiliului Local este un caz de excepție, care se inițiază în urma unei sesizări a comisiei de cenzori, prevedere pe care Primăria nu o respectă.

În situația în care, pe lângă problemele interne inerente locuirii în cadrul unui condominiu, mai apar și probleme generate de burocrație, o parte din președinții asociațiilor de proprietari au ajuns să nu suporte această situație și să își dea demisia, fapt ce înseamnă mari probleme în funcționarea asociațiilor de proprietari.

Protestele cetățenilor față de majorarea gigacaloriei nu pot constitui un motiv real pentru pierderea ajutoarelor suplimentare de încălzire acordate de Primărie.

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara mulțumește asociațiilor de proprietari și tuturilor celor care s-au implicat în strângerea de semnături pentru anularea majorării prețului energiei termice și le-au adus la sediul FALT. Acțiunea de strângere de semnături va continua până la sfârșitul lunii septembrie 2009 pentru a ne putea prezenta cu aceste semnături în fața consilierilor locali, în ședința de la sfârșitul lunii septembrie.

Precizăm că atacarea în contencios administrativ a Hotărârii de Consiliu Local nr. 272/28 iulie 2009 are ca scop blocarea majorării prețului gigacaloriei, iar nu sistarea acordării de către Primărie a ajutoarelor de încălzire.

Primăria a acordat ajutoare de încălzire suplimentare față de cele acordate de Guvern datorită faptului că, atunci când s-a decis majorarea prețului energiei termice, la tarife cu mult mai mari față de alte orașe (București, Cluj, Oradea, Ploiești etc.), s-a venit cu motivarea că nu e corect să se subvenționeze energia termică pentru întreaga populație a Timișoarei, ci doar pentru persoanele cu venituri mici.

Precizăm că în anii anteriori au existat o serie de Hotărâri de Consiliu Local care aveau ca obiect doar ajutorul de încălzire, spre exemplu:

- HCL 381/30.10.2007 care, la articolul 1, prevede „Pentru perioada sezonului rece, noiembrie - decembrie 2007, se menține valoarea ajutorului social suplimentar acordat din bugetul local, conform Hotărârii Consiliului Local nr.543/2006”,

- HCL 434/28.10.2008 care, la articolul 1, prevede „Pentru perioada sezonului rece, noiembrie - decembrie 2008, se menține valoarea ajutorului social suplimentar acordat din bugetul local, conform Hotărârii Consiliului Local nr.449/18.12.2007”,

- HCL nr. 29/27.01.2009 care, la articolul 1, prevede „Pentru perioada sezonului rece, ianuarie - aprilie 2009, se menține valoarea ajutorului social suplimentar acordat din bugetul local, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 449/18.12.2007 privind acordarea ajutoarelor pentru încălzirea locuinței cu energie termică furnizată în sistem centralizat pentru perioada ianuarie - aprilie 2008”.

Astfel, este evident că, și de data aceasta, Primăria poate propune o nouă hotărâre asemănătoare care să se refere la noul sezon de încălzire, noiembrie 2009 - aprilie 2010, pe care Consiliul Local o poate aproba, fie în luna septembrie, fie în octombrie, fără ca cetățenii beneficiari de ajutor de încălzire să piardă acest ajutor.

La emiterea unei astfel de hotărâri se va ajunge și dacă Guvernul modifică prevederile Ordonanței de urgență nr. 5/2003 cu referire la plafoanele de venit, așa cum s-a întâmplat și în anul 2006, când au fost aprobate trei hotărâri consecutive. Mai mult, din punctul de vedere al metodologiei de acordare a ajutoarelor, chiar prin hotărârea emisă în luna iulie, s-a hotărât ca, în luna septembrie 2009, să fie aprobată o nouă hotărâre referitoare la metodologia de acordare a acestor ajutoare. Astfel, cu această ocazie, se poate prevedea acordarea ajutoarelor și în sezonul următor.

În concluzie, ajutoarele de încălzire suplimentare acordate de Primărie nu se pierd decât atunci când Primăria va dori acest lucru, fapt ce este greu de crezut că se va întâmpla.

FALT a solicitat Primăriei Timișoara să emită proiectul de hotărâre pentru ajutoarele de încălzire suplimentare și să-l supună aprobării Consiliului Local Timișoara în luna septembrie 2009, odată cu metodologia.

E.ON GAZ NU APLICĂ LEGEA



În zona de operare a E.ON GAZ nu se respectă prevederile legale privind procedura de racordare la instalația de gaz de pe casa scării a unui nou solicitant .

În urma numeroaselor sesizări adresate de cetățenii Timișoarei Biroului de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a solicitat sprijinul Agenției Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei pentru rezolvarea unei probleme care a apărut din nou în Timișoara și în zona în care operează E.On Gaz România, în legătură cu procedura de racordare la instalația de gaz de pe casa scării a unui nou solicitant.

Acest operator, spre deosebire de operatorul francez Distrigaz Sud, nu respectă art. 85 din Legea gazelor nr. 351/2004, care reglementează situația

proprietarului unui apartament dintr-un bloc de locuințe, care dorește să se racordeze la instalația de gaz de pe casa scării, instalație a cărei execuție a fost plătită de către un alt proprietar de apartament, conform aprobării adunării generale a proprietarilor de la acel moment.

Art. 85, alin. 1, lit. g) din Legea nr. 351/2004 prevede: „Pentru realizarea serviciului de transport sau de distribuție, în cazul utilizării bunurilor proprietate a terților care au fost puse în funcțiune până la data intrării în vigoare a prezentei legi, concesionarul are următoarele drepturi: ... g) să asigure accesul unor noi solicitanți, cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

1. prezentarea acceptului proprietarului;
2. prezentarea acordului solicitantului de acces privind despăgubirea proprietarului; acordul solicitantului se prezumă atunci când acesta consimte în scris, printr-un act autentic, să îl

despăgubească pe proprietar pentru partea ce îi revine din investiția făcută”

Articolul redat mai sus a fost introdus în Legea gazelor cu sprijinul ANRG, în 2004, din motive întemeiate, respectiv foarte mulți proprietari de coloane de gaz executate pe casa scării au pretins sume cu mult mai mari decât ar fi revenit conform costului investiției făcute în momentul în care li se cerea acordul pentru racordarea unui nou proprietar. Acesta este considerentul pentru care s-a introdus posibilitatea unei declarații notariale dată de către solicitant, prevedere care se respectă în zona de operare a Distrigaz Sud, însă E.On Gaz România nu respectă aceste reglementări.

FALT s-a adresat Agenției Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei abia după ce a purtat o corespondență scrisă nesatisfăcătoare cu reprezentanții S.C. E.On Gaz Distribuție S.A, Sediul central Târgu-Mureș.

În urma solicitării FALT de a primi lămuriri cu privire la documentele necesare în vederea obținerii accesului la sistemul de distribuție gaze naturale, concluzia răspunsului operatorului E.On Gaz a fost că „atâta vreme cât dispozițiile legale prevăd obligativitatea prezentării acordului proprietarului/propietarilor instalației de utilizare a gazelor naturale la care urmează a se realiza racordarea, orice alternativă ar contraveni prevederilor legale în vigoare”. Motivația prezentată este următoarea: „de vreme ce, potrivit dispozițiilor legale, instalația de încălzire nu face parte din sistemul de distribuție, modul în care sunt suportate costurile realizării unei instalații de utilizare a gazelor naturale ori cuantumul despăgubirilor ce urmează a fi plătite de către noii consumatori se stabilesc de comun acord de către proprietarii instalației de gaze naturale, fără vreo implicare din partea operatorului de distribuție gaze naturale, în speță E.On Gaz Distribuție S.A.”.

Din răspunsul E.On Gaz reiese că dâșii consideră definiția instalației de utilizare contrar definiției din Legea nr. 351/2004, art. 3, pct. 30, care prevede: „instalație de utilizare - ansamblul de conducte, aparate și accesorii, inclusiv focarul și coșul de evacuare a gazelor de ardere, situat după stația/postul de reglare a presiunii și măsurare a debitului, după caz, cu excepția aparatului de măsurare a debitului, care face parte din sistemul de distribuție”.

Se poate observa că legiuitorul a definit instalația de utilizare ca acea parte a instalației care este realizată după contorul de măsurare a debitului, iar în definiție se specifică clar că contorul/aparatul de măsurare a debitului face parte din sistemul de distribuție. Deci, legiuitorul a considerat că în acest caz avem de-a face cu un sistem de distribuție care deservește proprietarii de apartamente racordați la conducta de distribuție de pe casa scării (coloana de gaz), ca atare fiecare proprietar are contor propriu și contract individual de furnizare de gaz.

Dacă ne referim la art. 3 pct. 2, observăm că se definește termenul de acces ca: „acces la

sistemul de distribuție - dreptul unui furnizor și/sau consumator de a utiliza sistemul de distribuție”.

La art. 3 pct. 6, se definește „aparat de utilizare - sistemul complex destinat să consume gaze naturale (combustibil sau materie primă), cu îndeplinirea condițiilor legale pentru funcționare, parte componentă a instalației de utilizare a gazelor naturale”.

În Normativul aflat în vigoare la data apariției Legii gazelor, se definește foarte clar: „racordarea instalației cu contor pe apartamente” (schița anexată), unde apare coloana și se arată care sunt instalațiile de utilizare, adică acele instalații care deservește strict un proprietar de apartament.

Din faptul că operatorul E.On Gaz, prin răspunsurile comunicate, ne trimite la Regulament, rezultă că E.On gaz nu respectă legea care are o putere mai mare decât un regulament. În altă ordine de idei, legea a apărut ulterior regulamentului, venind cu precizarea de la art. 85, lit. g), tocmai pentru a rezolva o problemă pe care regulamentul nu o avea în vedere.

FALT a solicitat reprezentanților Agenției Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei să constate că operatorul E.On Gaz este în afara prevederilor art. 85, lit. g), pct. 2, deoarece adaugă de la sine putere că prevederile acestuia sunt aplicabile doar în legătură cu accesul la sistemul de distribuție, fără a recunoaște că instalația de pe casa scării este sistem de distribuție și mai adaugă că se aplică doar la realizarea unui nou bransament, lucru care nu se regăsește în lege.

Art. 3, pct. 51 definește sistemul de distribuție ca „rețea de distribuție, respectiv ansamblul compus din conducte, instalații de reglare-măsurare, aparate și accesorii, care funcționează la presiunea de lucru de până la 6 bari inclusiv, cu excepția instalației de utilizare”.

Deci, conducta de pe casa scării, cu aparatele de măsurare a debitului și cu alte accesorii funcționează la presiune de lucru de până la 6 bari și nu poate fi interpretată ca și instalație de utilizare dacă se analizează legea în ansamblul ei.

Având în vedere problema gravă care a apărut în foarte multe orașe datorită faptului că E.On Gaz nu respectă legea, interpretând-o cum îi convine, am solicitat Agenției Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei să ia de urgență măsurile legale care se impun pentru intrarea în legalitate și am rugat să ni se comence soluția, luându-se în considerare și abuzul pe care unii proprietari, care au realizat inițial conducta de gaz de pe casa scării, îl fac atunci când solicită sume de bani ce nu li se cuvin.

Precizăm că la toate întâlnirile naționale ale asociațiilor de proprietari membre ale Ligii HABITAT, la care au fost prezenți și reprezentanți ANRG, ni s-a spus că problema e rezolvată și că se aplică art. 85, lit. g) din Legea gazelor. Dacă nu ar fi fost așa, atunci reprezentanții ANRG ar fi trebuit să comunice că problema încă persistă și, până acum, s-ar fi

Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara - la final de Proiect

Începând cu 1 decembrie 2008, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara în parteneriat cu Primăria Municipiului Timișoara și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Timiș a implementat proiectul „**Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara – un serviciu public în interesul comunității**”, proiect finanțat de Uniunea Europeană prin Programul Phare 2006 - Creșterea rolului societății civile în procesul de integrare a României, componenta 1- Birouri de Consiliere pentru Cetățeni, 1.1 Consolidarea Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni.



Proiectul a fost finalizat cu succes în luna septembrie, devenind ce de-al cincilea proiect „**Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara – un serviciu public în interesul comunității**” derulat.

Pe durata celor peste șapte ani de la deschiderea sa, mai mult de 9700 de clienți au beneficiat de informare și consiliere gratuită la sediul Biroului de Consiliere pentru Cetățeni (BCC) Timișoara. Cele mai solicitate domenii au fost: regimul proprietății, servicii publice, asigurări sociale, drepturi și obligații civile.

În scopul consolidării și eficientizării activităților BCC Timișoara, prin intermediul proiectului care tocmai s-a finalizat, au fost continuate activitățile care au consacrat Biroul, și anume, informarea și consilierea cetățenilor și influențarea politicilor publice.

Chiar și după finalizarea proiectului, BCC Timișoara va continua să ofere gratuit cetățenilor servicii de informare și consiliere referitor la drepturile și obligațiile care le revin în vederea exercitării acestora în cunoștință de cauză.

Sediul Biroului de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara se află pe str. Brașov, nr. 8 și este deschis pentru public în programul: luni și miercuri, între orele 9.00-13.00, 16.00 -20.00, marți și joi, între orele 9.00 – 14.00, vineri, orele 9.00 - 13.00. Se poate beneficia de serviciile oferite atât la sediul biroului, cât și telefonic, sunând la numărul 0256/ 201237, sau prin e-mail: falt@falt.ro.



GHID JURIDIC

Care sunt drepturile proprietarilor membri ai asociațiilor de proprietari?

Conform art. 12, lit. A, din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi:

- să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației de proprietari;
- să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitatea deplină de exercițiu;
- să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;
- să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile;
- să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite;
- să își închirieze proprietatea, fără a fi afectate exercitarea drepturilor și îndeplinirea responsabilităților legate de asociația de proprietari.

COLECTIVUL DE REDACȚIE
Semnal nr. 43, Septembrie 2009

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

Program cu publicul

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