

Avantajele înființării asociațiilor de proprietari



Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii. Ca formă juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor unui imobil, înființarea unei asociații de proprietari prezintă următoarele avantaje:

* Calitatea de persoană juridică cu drepturi depline în fața oricărei instituții publice de stat sau private;

- * Scutire de impozit pe veniturile obținute de asociație din închirieri ale spațiilor comune, din activități economice de orice natură etc., în condițiile legii;
- * Scutire la plata T.V.A. pentru activitățile desfășurate de asociația de proprietari;
- * Scutire la plata taxei judiciare de timbru pentru acțiunile în instanță împotriva restanțierilor;
- * Scutire la plata taxei judiciare de timbru pentru acțiunile în instanță împotriva furnizorilor de servicii publice privind respectarea drepturilor consumatorilor;
- * Privilegiu imobiliar asupra bunurilor mobile și imobile ale restanțierilor, la judecătorie, astfel încât la data vânzării apartamentelor/spațiilor, această operațiune să nu se poată face decât după achitarea datoriilor către asociație;
- * Negocierea directă a contractelor de furnizare și intermediere a serviciilor publice de utilități;
- * Aplicarea unui sistem propriu de penalizări, aducător de venituri, compensatoare pierderilor, pentru asociație, în limita a 0,2 %, potrivit legii;
- * Eliminarea fraudelor financiar-contabile și a „muncii la negru”;
- * Obținerea de credite avantajoase, cu dobândă subvenționată, pentru lucrări de reabilitare, consolidare, modernizare;
- * Obținere de finanțări nerambursabile pentru proiecte în interesul asociației de proprietari;
- * Posibilitatea deschiderii de conturi la orice bancă;
- * Posibilitatea retribuirii tuturor celor care se implică în activități practice sau cu răspundere în cadrul asociației;
- * Aplicarea unor programe sociale de sprijinire a persoanelor cu dificultăți financiare;
- * Posibilitatea contorizării individuale a consumurilor de apă, gaze etc.;
- * Posibilitatea asociației de a deveni intermediar de servicii publice și colector de taxe și impozite locale, activități aducătoare de venituri;
- * Posibilitatea concesiunii/închirierii spațiilor verzi din jurul clădirii.
- * Posibilitatea de a intra în programul de reabilitare.

Înființarea, organizarea, funcționarea și administrarea asociațiilor de proprietari se realizează în temeiul Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și a Hotărârii de Guvern nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Scutire de impozit pentru panouri solare

Prin HCL nr. 196/26.05.2009 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale în Municipiul Timișoara pentru anul 2010, se acordă pentru prima dată facilități fiscale pentru punerea în funcțiune a unor instalații solare.

Astfel, din acest an, 2010, contribuabilii persoane fizice beneficiază de scutire în proporție de 100% la plata impozitului pe clădire datorat pentru locuința de domiciliu, aferent anului 2010, în cazul în care realizează următoarele lucrări :

- montarea și punerea în funcțiune a instalațiilor de tip panouri solare pentru încălzirea apei calde menajere și/sau încălzirii locuințelor;
- montarea și punerea în funcțiune de panouri fotovoltaice pentru producerea/stocarea energiei electrice.

Se va solicita autorizație de construire pentru imobilele care fac parte din categoria monument istoric/ansamblu/sit/zonă de protecție. Nu se acordă această facilitate beneficiarilor Programului de înlocuire sau completare a sistemelor clasice de încălzire cu sisteme care utilizează energie solară, energie geotermală sau alte sisteme, finanțate de către Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile prin AFM.



Lucrările vor fi executate de contribuabilii ce beneficiază de scutire în cursul anului 2010. Suma rezultată ca facilitate fiscală nu poate depăși cuantumul impozitului datorat de către contribuabili pentru anul fiscal 2010. Scutirea se acordă persoanelor fizice numai pentru locuința de domiciliu, dovedită prin cartea de identitate/buletinul de identitate al solicitantului.

După terminarea lucrării, persoanele fizice care solicită scutirea trebuie să depună la Primăria Municipiului Timișoara, Direcția de Mediu, Serviciul Protecția Mediului următoarele documente justificative: copii după facturile și chitanțele fiscale; copiile actelor de identitate ale proprietarilor, cu adresa de domiciliu; copia autorizației de construire (dacă este cazul), extras de carte funciară nu mai vechi de 30 de zile; fotografiile realizate înainte și după finalizarea lucrărilor.

Consilierii Direcției de Mediu vor verifica, la fața locului, realizarea investiției și funcționarea ei, după care se va încheia un document de constatare la fața locului. Consilierii Serviciului Protecția Mediului vor întocmi și un referat de specialitate care va cuprinde propunerile de acordare/neacordare a facilităților fiscale, documente care vor completa dosarul depus de contribuabilul solicitant și va fi transmis Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara. Contribuabilii beneficiază de această facilitate în cazul în care, la data depunerii dosarului, nu figurează în evidențele fiscale cu restanțe

PROIECTE DE HOTĂRÂRI DE CONSILIU LOCAL - RESPINSE !

Există și consilieri locali care nu pot fi obligați să voteze împotriva conștiinței lor. Datorită lor, timișorenii nu trebuie să plătească mai mult decât o fac deja pentru staționarea în „zonele de staționare limitată”.

Prin Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea prevederilor Regulamentului de funcționare a sistemului de parcare a autovehiculelor în Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL nr. 241/11.11.2003 completat prin HCL nr. 215/30.05.2006, s-a intenționat, printre altele, extinderea perioadei de limitare a staționării zilnic, cu două ore, și sâmbăta, respectiv de la orele 08.00-19.00, de luni până vineri, iar sâmbăta de la orele 08.00-13.30. Datorită unor consilieri locali, care au votat în funcție de conștiința civică, și nu de apartenența politică, proiectul fost respins cu 13 voturi împotriva (Romeo Bârlea, Adriana Blaj, Ciprian Bogdan, Claudia Borza, Ovidiu Ciuhandu, N. Horablaga, Ciprian Jichici, R. Jumanca, Radu Paul, Mihai Ritivoiu, Constantin Sandu, Maria Saracan, Traian Stoia) și 2 abțineri, în timp ce doar 9 consilieri locali au votat pentru aprobarea proiectului, în ședința Consiliului Local Timișoara din data de 30.03.2010.

De asemenea, din cauza faptului că erau necesare mai multe voturi pentru aprobarea reglementărilor privind taxe, proiectul de hotărâre pentru completarea Anexei la HCL nr. 371/30.10.2007 privind constatarea și sancționarea contravențiilor pe teritoriul Municipiului Timișoara nu a fost adoptat, deși au fost 12 voturi pentru și 11 voturi împotriva.

Repartizarea cheltuielilor de întreținere – o activitate cu mari răspunderi pentru administratori

În prezent, sunt foarte mulți administratori care nu respectă legislația privind repartizarea cheltuielilor, ceea ce poate atrage răspundere civilă sau chiar penală a acestora.



Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, conform art. 32, alin. 2 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, atragem atenția acestora să respecte criteriile de repartizare prevăzute de legislația în vigoare.

Cheltuielile asociației de proprietari trebuie repartizate și calculate cu respectarea criteriilor prevăzute de H.G. nr. 1588/2007, evitându-se astfel săvârșirea de abuzuri sau erori, precum și contestații din partea proprietarilor. De cele mai multe ori apar probleme la repartizarea cheltuielilor de personal (administrator, femeie de serviciu, etc.) și a cheltuielilor pentru energia termică.

De asemenea, este importantă respectarea legislației și în cazul listei de plată, care trebuie semnată de administrator și de un membru al comisiei de cenzori și să fie aprobată de președinte prin semnătură și aplicarea ștampilei asociației, persoanele semnatare certificând și răspunzând de corectitudinea listei de plată.

Pentru evitarea oricăror interpretări, redăm criteriile de repartizare și calcul prevăzute de H.G. 1588/2007.

A. Repartizarea cheltuielilor pe număr de persoane

Cheltuielile care sunt determinate de numărul persoanelor care locuiesc în condominiu și 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 și

reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere, vidanjarie.

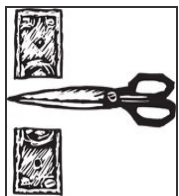
Prin hotărâre a adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum și la etajul 1 din clădirile fără mezanin. 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.

B. Repartizarea cheltuielilor pe consumuri individuale

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energia termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință.

Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile.

C. Repartizarea cheltuielilor pe cota-parte indiviză de proprietate



Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună, astfel cum este descrisă în cartea tehnică a construcției și în acordul de asociere: subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

Dacă facturarea serviciilor publice de utilități este individuală, pentru consumurile de pe spațiile comune furnizorii vor încheia contracte de furnizare cu asociația de proprietari, în condițiile stabilite de comun acord.

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 bază de măsurători și înscrise într-o documentație cadastrală recepționată de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent.

D. Repartizarea cheltuielilor pe beneficiari

Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari. Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea ajutoarelor bănești; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul apartamentului; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari.

E. Repartizarea cheltuielilor pe consumatori tehnici

Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - apartamente, spații cu altă destinație decât aceea de locuință (energia termică sub formă de căldură; combustibilul și energia electrică pentru încălzire; salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru; costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală).

Cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.

F. Repartizarea cheltuielilor de altă natură

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile efectuate pentru plata unor servicii care nu pot fi repartizate după criteriile de mai sus.

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena ori antenele colective de televiziune, care se repartizează în raport cu numărul prizelor de televizoare aflate în locuințe și în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, în condițiile în care nu există o hotărâre a adunării generale prin care sistemul de antenă colectivă să fie desființat sau casat; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, care se repartizează în raport cu numărul proprietarilor; alte cheltuieli, repartizarea făcându-se în conformitate cu clauzele contractuale sau conform modului de facturare; curățatul coșurilor de fum, care se repartizează fiecărui proprietar proporțional cu numărul sobelor și al mașinilor de gătit racordate la coșurile de fum ale clădirii.

EUROPA ÎN DIALOG CU CETĂȚEANUL



Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara, în parteneriat cu Fundația Konrad Adenauer, biroul din București, și Asociația Națională a Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni a organizat în data de 23.04.2010, dezbaterile „EUROPA ÎN DIALOG CU CETĂȚEANUL! PARLAMENTUL EUROPEAN ÎN ANUL COMBATERII SĂRĂCIEI ȘI A EXCLUZIUNII SOCIALE”, la Hotel Timișoara.

Familiarizarea cetățenilor români cu instituțiile europene, cu drepturile, libertățile, dar și cu obligațiile care le revin prin statutul de cetățeni ai Uniunii Europene este o condiție esențială pentru derularea unui proces de integrare susținut și pentru stimularea acțiunilor participative ale cetățenilor și transpunerea acestora în plan european. De aceea, la trei ani de la data aderării României la Uniunea Europeană, Biroul de Consiliere pentru Cetățeni Timișoara, Fundația Konrad Adenauer și Asociația Națională a Birourilor de Consiliere pentru Cetățeni doresc să aducă Europa mai aproape de cetățeanul român-cetățean european.

Ce fac instituțiile europene? Care este rolul Parlamentului European? Ce aduce nou „2010 - Anul European de luptă împotriva sărăciei și a excluziunii sociale”? – sunt câteva din întrebările la care am încercat să găsim răspuns în cadrul dezbaterii EUROPA ÎN DIALOG CU CETĂȚEANUL! 2010 - ANUL EUROPEAN DE LUPTĂ ÎMPOTRIVA SĂRĂCIEI ȘI A EXCLUZIUNII SOCIALE.

La eveniment au participat aproximativ 60 de persoane. Printre aceștia, reprezentanți ai autorităților locale, respectiv, Instituția Prefectului Timiș, Primăria Municipiului Timișoara, Direcția de Asistență Socială Comunitară a Municipiului Timișoara, Direcția Dezvoltare – Serviciul Dezvoltare Locală și Integrare europeană, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Timiș, Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă Timiș și mai multe organizații neguvernamentale din regiune.

GHID JURIDIC



Raportul dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari

Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, în capitolul V, reglementează raporturile dintre administrația publică locală și centrală și asociațiile de proprietari, astfel:

„Art. 52. - (1) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București sprijină activitatea asociațiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. (2) Consiliile locale organizează în cadrul aparatului propriu, un compartiment specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari.

Art. 53. - (1) Compartimentele specializate înființate în cadrul autorității publice locale îndrumă și sprijină proprietarii pentru a se constitui în asociații de proprietari. (2) Consiliile locale ale municipiilor, orașelor, comunelor și ale sectoarelor municipiului București îndrumă și sprijină asociațiile de proprietari pentru îndeplinirea obligațiilor locale ce le revin asupra proprietății comune.

Art. 58. - (1) Instituțiile administrației publice locale ori centrale sau orice alte societăți de stat, care dețin în proprietate apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință în clădirile de locuințe, au aceleași drepturi și obligații ca oricare alt proprietar din condominiu și au obligația să mandateze persoane fizice sau juridice pentru a colabora cu asociația de proprietari. (2) Raporturile juridice ale proprietarului, stabilite de comun acord cu chiriașul, indiferent de statutul locuinței, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către chiriaș, nu absolvă proprietarul de la obligațiile sale față de asociația de proprietari, prevăzute în prezenta lege.”

COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 50, Aprilie 2010

Petru Olariu

Miriam Lazăr, Anca Moțica

Anamaria Soplontai, Andrei Stanciu

Program cu publicul

Luni	9-13	
Marți	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	4

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)