

LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI -HABITAT-

PARTENERI PENTRU DEZVOLTARE DURABILA!

ADRESA DE CORESPONDENTA: OP 49 CP 21 SECTOR 2 BUCURESTI
INIINTATA IN 1991, INSCRISA IN REGISTRUL PERSOANELOR JURIDICE FARA SCOP PATRIMONIAL LA POZITIA
NR. 34/16.10.2003, COD IBAN RO96BRDE441SV03929134410, COD FISCAL 8557733; NR OPERATOR DATE CU
CARACTER PERSONAL 17218

Nr. 083/18.05.2012

Catre: Guvernul României
În atentie: Domnului Prim-Ministru Victor PONTA

Spre stiinta: Ministerul Finantelor Publice
În atentie: Domnului Ministru Florin GEORGESCU

Spre stiinta: Ministerul Muncii, Familiei si Protectiei Sociale
În atentie: Doamnei Ministru Mariana C?MPEANU

Spre stiinta: Ministerul Muncii, Familiei si Protectiei Sociale
În atentie: Domnului Ministru Delegat pentru Dialog Social Liviu Marian POP

Spre stiinta: Ministerul Administratiei si Internelor
În atentie: Domnului Ministru Ioan RUS

Spre stiinta: Ministerul Administratiei si Internelor
În atentie: Domnului Ministru Delegat pentru Administratie Victor Paul DOBRE

Spre stiinta: Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului
În atentie: Domnului Ministru Eduard HELLVIG

Solicitarile reprezentantilor asociatiilor de proprietari din Romania intrunite in Conferinta Nationala, in data de 18 mai, la Turnu Magurele!

Stimate domnule,

Principalele subiecte aduse in discutie si propunerile asociatiilor de proprietari (intrunite in Conferinta Nationala, in data de 18 mai, la Turnu Magurele) vizeaza:

- Legislatia cu privire la organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari (Anexa A);
- Reabilitarea termica a blocurilor de locuinte (Anexa B);
- Strategiile de dezvoltare durabila si de eficienta energetica (Anexa C);
- Tarife, preturi si relatii contractuale pentru utilitatile publice (Anexa D);
- Transparenta decizionala, acces la informatiile de interes public (Anexa E);
- Consolidarea antiseismica (Anexa F);
- Pozitia Ligii Habitat in legatura cu problematica locuintelor (Anexa G);
- Modificarea Legii nr. 52 din 15/04/2011 privind exercitarea unor activitati cu caracter ocazional desfasurate de zilieri (Anexa H);
- Compensarea procentuala a valorii efective a facturii la energie termica pentru perioada 1 octombrie 2012 – 30 aprilie 2013 (Anexa I);
- Observatii la proiectul supus dezbaterii publice in dec 2011 de catre MDRT (Anexa J);

In nenumarate randuri (mai ales in ultimii doi ani) am înaintat fostelor administratii solicitarile celor 38 de federatii/uniuni si ale celor peste 15.000 de asociatii de proprietari membre ale Ligii Habitat.

Având în vedere situatia economica si sociala actuala si cresterile de tarife la utilitati, consideram ca masurile de simplificare si reducere a costurilor de administrare a imobilelor sunt esentiale pentru a sprijini categoriile vulnerabile de populatie sa depaseasca o perioada extrem de dificila. Masurile pe care le solicitam ar reduce

LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A
ASOCIATIILOR
LOCATIVE ARAD
(ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI FAGULUI
ORADEA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
BOTOSANI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA
PROPRIETARILOR DE
LOCUINTE SI A
OPERATORILOR DE
SERVICII DIN MUN.
BRASOV



considerabil si costurile bugetare de procesare a declaratiilor pe care le depun asociatiile de proprietari.

Faptul ca asociatiile de proprietari nu au capacitatea de a indeplini toate obligatiile genereaza haos si duc la desfiintarea acestora.

Solicitam ca propunerile noastre se regaseasca intr-un pachet de acte normative adoptate de urgenta!

Dialogul si argumentele rationale ar trebui sa fie suficiente pentru a corecta deciziile gresite, dar va informam ca nu mai acceptam continuarea situatiei prezente si asteptam adoptarea, de urgenta, a actelor normative care sa corecteze problemele semnalate!

Atasat va transmite anexele!

Multumindu-va anticipat pentru colaborare si sprijin, va asigur de deplina noastra consideratie.

**PRESEDINTE
MIHAI MEREUTA**

ANEXA A

Legislatia cu privire la organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

Ø Solicitam **recunoasterea** a asociatiilor de proprietari ca organizatii de utilitate publica!

Ø Solicitam **anularea** prevederilor cu privire la atestarea administratorilor de imobile de catre primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autoritatii administratiei publice locale, în baza unei hotarâri a consiliului local.

În acest sens exista si Hotarârea Consiliului National pentru Combaterea Discriminarii nr. 239/31.08.2005 care stabileste ca aceasta masura este discriminatorie si se recomanda Ministerului Internelor si Reformei Administrative depunerea diligentei necesare în vederea armonizarii cadrului legal privitor la atestarea administratorilor – persoane fizice cu prevederile Hotarârii amintite.

În multe localitati atestatul a fost folosit drept factor politic de presiune. Nu e normal ca atestarea sa fie facuta de o autoritate politica cu care viitorul administrator se poate afla in relatii conflictuale.

Mai mult aceasta prevedere este in contradictie cu legislatia ce prevede certificarea competentelor profesionale prin centre acreditate de CNFPA/ANC. Consideram ca absolvirea unui curs este suficienta.

Ø Solicitam **introducerea unor prevederi care sa stabileasca ca proiectele de acte normative care privesc în mod direct asociatiile de proprietari sa fie transmise presedintilor structurilor asociative ale acestora de catre autoritatea administratiei publice initiatoare, cu cel puțin 15 zile înainte de prezentarea, spre însusire, de catre conducatorul acesteia.**

Ø Solicitam simplificarea Legislatiei in domeniul Asociatiilor de proprietari;

Ø Solicitam o lege cadru a asociatiilor de proprietari dublata de hotarari ale consiliilor locale pentru adoptarea Normelor Specifice Locale de Aplicare. Nici o lege nu va putea acoperi toate problemele! Vom evita astfel zecile de mii de reclamatii-interventii din diferite zone.

Ø Solicitam abrogarea sanctiunilor pentru activitatea personalului ales in cadrul asociatiilor de proprietari: presedinte, membrii comitet, membrii comisiei de cenzori. Sanctiunea neindeplinirii atributiilor nu poate fi facuta decat de adunarea generala. Restul sanctiunilor raman conform legislatiei valabile pentru orice persoana juridica.

Ø Solicitam scoaterea prevederilor care se regasesc in alte legi (contabilitate, legislatia muncii, constructii etc) pentru a preintampina contradictiile inerente odata cu modificarea legislatiei conexe.

Ø Legislatia in domeniul locuintelor trebuie sa fie corelata cu prevederile legale în vigoare privind administratia publica locala, descentralizarea administrativa si financiara, dezvoltarea regionala, finantele publice locale si cu **respectarea principiilor**: a) responsabilitatii si legalitatii; b) asocierii intercomunitare; c) dezvoltarii durabile si corelarii cerintelor cu resursele; d) protectiei si conservarii mediului natural si construit; e) asigurarii igienei si sanatatii populatiei si a calitatii vietii f) administrarii eficiente a constructiilor din proprietatea publica sau privata; g) participarii si consultarii cetatenilor; h) liberului acces la informatiile privind problematica locuitului. i) protectia economica, juridica si sociala a locatarilor; j) functionarea optima, în

LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
IALOMITA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DIN
BUZAU
UNIUNEA MUNICIPALA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI CLUJ
NAPOCA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MANGALIA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NAVODARI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CONSTANTA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MEDGIDIA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
HARSOVA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE
INTEGRARE A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI MIHAI
EMINESCU BORSEC
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI IASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI SI
LOCATARI DIN MUN.
PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA
OLT A ASOCIATIILOR
DE PROPRIETARI SI
CHIRIASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
PRAHOVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NEGRESTI OAS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TIRGU
MURES
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TURNU
MAGURELE



conditii de siguranta, de rentabilitate si eficienta economica a constructiilor, instalatiilor, echipamentelor si dotarilor, corespunzator parametrilor proiectati si în conformitate cu instructiunile de exploatare; k) introducerea unor metode moderne de management; l) introducerea unor metode moderne de elaborare si implementare a strategiilor, politicilor, programelor si/sau proiectelor din sfera locuintelor; m) informarea si consultarea organizatiilor ale asociatiilor de proprietari. n) respectarea principiilor economiei de piata, asigurarea unui mediu concurential, restrangerea si reglementarea ariilor de monopol.

Ø Odata cu renuntarea la practica falimentara a alocarii de subventii publice companiilor furnizoare de servicii **solicitam** introducerea unui sistem eficient mixt de asistenta sociala acordata atat de autoritatile centrale dar si de autoritatile locale, directionat, pentru plata utilitatilor de catre familiile cele mai vulnerabile din punct de vedere social.

Ø **Strategiile nationale de eficienta energetica si de asistenta sociala ar trebui dublate de strategii locale adoptate prin consultarea cetatenilor.**

Ø Propunem crearea unui **grup de lucru** pentru analiza legislatiei in domeniu asociatiilor de proprietari, care sa aiba ca sarcina redactarea unei legi (inclusiv norme de aplicare) care sa cuprinda observatiile celor peste 15.000 de asociatii membre ale Ligii Habitat. Numai dupa aceea ii putem da drumul pe circuitul de aprobare. In fond este normal ca beneficiarii acestei legi, asociatiile de proprietari, sa aiba drept de veto asupra prevederilor cuprinse.

Ø **Reintroducerea**, clara si fara echivoc, a dreptului asociatiilor de proprietari de a utiliza **conventii civile** pentru activitatile desfasurate la asociatiile de proprietari, in beneficiul acestora;

Ø **Stoparea** masurilor de birocratizare si suprataxare excesiva a activitatilor desfasurate la asociatiile de proprietari, in beneficiul acestora;

Ø **Reintroducerea termenelor anuale** pentru declararea si plata impozitelor si contributiilor aferente si a impozitului retinut la sursa pentru asociatiile de proprietari;

Ø **Abrogarea obligativitatii depunerii declaratiilor prin mijloace electronice de transmitere la distanta de catre asociatiile de proprietari (obligativitatea depunerii online a declaratiei 112 ce a avut un efect devastator asupra asociatiilor de proprietari);** declaratiile sa se poata depune prin una dintre urmatoarele modalitati: direct la administratia financiara, prin posta sau online (in baza unei parole acordata de catre administratorul site-ului finantelor publice);

Ø **Organizarea** unei dezbateri publice pe problema fiscalitati / contabilitatii / legislatiei muncii pentru asociatiile de proprietari.

Daca veti analiza influenta modificarilor ?i completarii Codului Muncii, Codului Fiscal si cele ale Codului de Procedura Fiscala, modificari aduse in 2010 si 2011, veti constata ca aceste noi obligatii ale asociatiilor de proprietari, in majoritatea cazurilor, **nu** au putut fi respectate/aplicate.

Anexa B

Reabilitarea termica a blocurilor de locuinte / cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte;

Pe parcursul derularii **Programului National de Reabilitare Termica** (Programul privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte) au fost identificate trei tipuri de probleme:

Probleme juridice si de legislatie;

Probleme tehnice;

Probleme care tin de organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

1. Probleme juridice si de legislatie

Programul a fost conceput gresit prin accentuarea rolului autoritatilor locale/primariilor care sunt definite, in mod eronat, ca beneficiare ale reabilitarii termice, in detrimentul beneficiarilor reali ai programului, adica proprietarii apartamentelor care sunt reabilitate (organizati sau nu in asociatii de proprietari).

Astfel, practic proprietarii nu au nici un cuvânt de spus in alegerea executantului lucrarilor de reabilitare si, in marea majoritate a cazurilor, nu primesc devize complete cu privire la lucrarile efectuate sau sunt pusi in fata faptului implinit, primind inainte de momentul receptiei devize cu pana la 50% mai mari fata de devizul initial.

Legislatia privind reabilitarea termica nu prevede sanctiuni aplicabile autoritatilor locale care nu respecta drepturile proprietarilor de apartamente.

FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI LUGOJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI TIMISOARA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI RIMNICU
VILCEA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI FOCSANI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI R 64
OLTENITA
ASOCIATIA ROMANA
PENTRU LOCUINTE -
CASA PLUS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A
ASOCIATIILOR
LOCATIVE ARAD
(ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI FAGULUI
ORADEA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
BOTOSANI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA
PROPRIETARILOR DE
LOCUINTE SI A
OPERATORILOR DE
SERVICII DIN MUN.
BRASOV
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
IALOMITA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
DINBUZAU
UNIUNEA MUNICIPALA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI CLUJ
NAPOCA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MANGALIA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NAVODARI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI



Unele autoritati locale abordeaza acest program ca fiind o "pomana", uitand ca utilizeaza de fapt fonduri publice care sunt constituite, prin taxe si impozite, tot de beneficiarii reali ai programului – cetatenii – proprietari de apartamente.

Asa cum este conceput programul in prezent si aplicat de autoritatilor locale, nu se incurajeaza atragerea de fonduri din alte surse decat cele publice (atat de limitate in prezent si in viitor).

Solutii propuse:

Revizuirea cadrului legal prin consultarea obligatorie si reala a reprezentantilor asociatiilor de proprietari. Mentionam ca atat timp cat beneficiarii finali a prevederilor legii sunt cetatenii – proprietari de apartamente, consideram ca propunerile de modificare si completare venite din partea reprezentantilor acestora trebuie acceptate. Reamintim ca atunci cand legislatia actuala se afla in dezbatere publica, Liga Habitat a propus o serie de modificari pe baza opiniilor exprimate de membrii ligii si specialisti.

Trebuie reglementata posibilitatea de a atrage fonduri private pentru lucrarile de reabilitare:

- Asociatiile de proprietate care au resursele necesare pentru a realiza din banii lor lucrarile, sa beneficieze gratuit de auditul energetic si proiect;
- Proprietarii care investesc in masuri de eficienta energetica sa beneficieze de deducere din impozitul pe venit pana la contravaloarea de 500 Euro/an ;
- TVA "0" pentru lucrarile de reabilitare si pentru materialele de constructii folosite la reabilitare (in prezent, se inregistreaza situatia absurda in care lucrarile de reabilitare suportate din fonduri publice sunt supuse taxarii, cota contributiei din partea asociatiei echivaland cu valoarea TVA);
- Fondurile de reabilitare trebuie alocate direct proprietarilor (ca in Germania) si acestia trebuie sa decida ei insisi asupra executantului lucrarilor. Cofinantarea de 50% din partea Guvernului trebuie sa fie alocata direct asociatiilor de proprietari, urmand ca primariile care au posibilitatea sa suplimenteze sumele alocate cofinantarii. In toate cazurile, asociatia de proprietari trebuie sa fie cea care negocieaza si alege executantul avand in vedere ca lucrarile se executa pe proprietate privata (nu publica);
- Legislatia si Guvernul trebuie sa incurajeze obtinerea de credite garantate de stat/cu dobanda subventionata pentru accelerarea proiectelor de reabilitare termica. Alta solutie complementara ar putea fi achitarea in faza initiala de catre proprietari a lucrarilor de reabilitare, urmand ca autoritatile sa ramburseze in urmatoorii 5-10 ani banii investiti (inclusiv prin compensarea unor taxe si impozite locale datorate); **Pentru a sprijini autoritatile locale si asociatiile de proprietari ar trebui finantat/eficientizat de urgenta fondul de garantare a creditelor luate pentru masuri de eficienta energetica in sectorul rezidential; in acest moment schemele de creditare existente sunt sufocate de birocratie si de catre conditiile bancilor;**
- Sa se introduca clar interventiile la instalatiile interioare - a nu se uita cosurile de fum.
- De ce sunt permise reabilitările termice exterioare la nivel de apartament. Aceste initiative individuale trebuie sanctionate deoarece reprezinta un risc pentru echilibrul termic al cladirii si o incalcare a legislatiei cu privire la urbanism si autorizarea constructiilor;
- Agentii economici de la parterul sau etajul 1 cât si detinatorii de spatii cu alte destinatii din blocul respectiv indiferent de forma juridica sa fie obligati sa participe la programul de reabilitare;
- O persoana care are în proprietate mai multe apartamente sa primeasca ajutor de la stat si de la consiliul local pentru un singur apartament.
- Solicitam realizarea unei baze de date cu tipuri de proiecte de reabilitare deoarece si cartierele de blocuri sunt construite dupa proiecte tip. Costurile de proiectare ar scadea semnificativ.
- Trebuie standardizate pachete de masuri de reabilitare ce pot fi aplicate blocurilor construite dupa proiecte tip astfel incat sa scada costurile de auditare si proiectare.
- Programele administrate de catre MDRT (reabilitare termica, consolidare, etc) trebuie compatibilizate cu Programele administrate de Ministerul Mediului ("Casa verde", vanzari certificate verzi etc) deoarece obiectivele finale ale celor doua initiative converg. Din punct de vedere administrativ si al eficientei cheltuirii banului public, este important un management comun al celor doua programe. Din punct de vedere tehnic, integrarea solutiilor de utilizare a energiei din surse regenerabile se

CONSTANTA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MEDGIDIA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
HARSOVA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE
INTEGRARE A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI MIHAI
EMINESCU BORSEC
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI IASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI SI
LOCATARI DIN MUN.
PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA
OLT A ASOCIATIILOR
DE PROPRIETARI SI
CHIRIASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
PRAHOVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NEGRESTI OAS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TIRGU
MURES
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TURNU
MAGURELE
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI LUGOJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI TIMISOARA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI RIMNICU
VILCEA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI FOCSANI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI R 64
OLTENITA
ASOCIATIA ROMANA
PENTRU LOCUINTE –
CASA PLUS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A
ASOCIATIILOR
LOCATIVE ARAD
(ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA



poate face numai in acelasi timp cu lucrarile de reabilitare termica.

• **Cresterea cuantumului fondurilor alocate prin bugetul de stat este esentiala!**

Apreciind o medie de cheltuieli de **3600/Euro/apartament** pentru executarea lucrarilor de reabilitare termica necesarul de investitii pentru cele **1,4 milioane de apartamente** ce trebuie reabilitate de urgenta este de circa **5 miliarde EURO**, din care:

a) **50 % din alocatii de la bugetul stat, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul MDRT, adica: 2,5 miliarde EURO;**

b) **30 % din fonduri aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetele locale si din alte surse legal constituite, inclusiv fonduri ale Uniunii Europene, adica 1,5 miliarde EURO.**

c) **20 % din fondul de reparatii al asociatiei de proprietari si din alte surse legal constituite, inclusiv fonduri ale Uniunii Europene, adica 1 miliard EURO.**

Considerand ca **5 (cinci)** ani este perioada optima de realizare a reabilitarii termice a celor **1,4 milioane de apartamente** (adica aprox 280 de mii de apartamente / an) aflate intr-o situatie avansata de degradare atunci **bugetul anual** ar trebui sa fie de aproximativ: **500 de milioane de EURO.**

2. Probleme tehnice

Principalele probleme intalnite in programul de reabilitare termica sunt sau vor fi cauzate de utilizarea deficienta a materialelor de constructie/reabilitare, dupa cum urmeaza:

polistiren expandat cu rezistenta la compresiune mai mica de 70 kpa;
adezivi pentru placi ceramice ce nu intrunesc calitatile necesare lipirii placilor de polistiren;

nefolosirea plasei de armare sau folosirea uneia cu densitate mai mica de 145 g / mp;

dibluri ce nu au lungimea necesara pentru o penetrare optima a suportului.

Sunt unele cazuri cand s-a taiat din tija diblului la aceeasi dimensiune ca si placa polistirenului ; practic s-a aplicat un diblu cu rol decorativ;

in multe cazuri nu s-au folosit profile de colt, profile cu picurator, ele avand un rol extrem de important in stabilitatea si estetica cladirii;

neaplicarea amorsei pentru tencuiala decorativav ce are rol de inchidere a porilor si crestere a aderenței tencuiei decorative (in multe cazuri s-a aplicat vopsea lavabila de exterior, nerecomandata ca strat final pe termosistem nefiind rezistenta la socuri mecanice);

este recomandat a se folosi tencuiala decorativa acrilica sau siliconica, inasa din considerente de cost pe mp s-a folosit tencuiala minerala.

Aceste probleme apar din cauza ambiguitatii cu care sunt intocmite caietele de sarcini: nespecificarea rezistentei la compresiune a polistirenului, nesolicitarea datelor tehnice ale adezivilor (uscarea, rezistenta la tractiune, lucrabilitatea etc). De asemenea nu se specifica densitatea plasei de armare, una dintre cele mai importante componente din sistem, mai ales din punct de vedere al rezistentei la alcalinitate.

La tencuiala decorativa in caietele de sarcini nu se specifica faptul ca ar trebui sa fie acrilica sau siliconica. De multe ori se foloseste tencuiala minerala (din cauza formularii ce lasa loc de orice interpretare: "tencuiala decorativa in strat subtire"), cea mai nepotrivita solutie intr-un sistem de termoizolatie deoarece tencuiala minerala nu confera elasticitate si pot aparea fisuri care permit infiltratiile de apa.

Un alt aspect important este folosirea personalului necalificat in domeniu. Companiile consacrate care castiga licitatiile, nu executa aproape niciodata direct lucrarile, ci le predau subcontractorilor. Anteprenorii generali, care au castigat licitatiile dau in sub antepriza la terte firme, ajungandu-se ca firma ce realizeaza efectiv lucrarea sa fie nevoita sa o execute cu preturi mici ceea duce la intrebuintarea materialelor slab calitative.

Solutii propuse:

sa se foloseasca sisteme de termoizolatie complete, agrementate tehnic si nu cele hibride. Astfel, garantia calitatii va fi asigurata automat. Vor fi evitate efectele negative, ce vor aparea cu siguranta in urmatorii 1-2 ani cand vor incepe sa se vada cu adevarat problemele cauzate de utilizarea celor proaste materiale din punct de vedere calitativ.

implicarea Inspectiei de Stat in Constructii pentru verificarea santierelor (au fost cazuri in care lucrarea era contractata cu utilizarea anumitor materiale, inasa la

ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI FAGULUI
ORADEA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
BOTOSANI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA
PROPRIETARILOR DE
LOCUINTE SI A
OPERATORILOR DE
SERVICII DIN MUN.
BRASOV
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
IALOMITA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DIN
BUZAU
UNIUNEA MUNICIPALA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI CLUJ
NAPOCA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MANGALIA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NAVODARI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CONSTANTA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MEDGIDIA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
HARSOVA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE
INTEGRARE A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI MIHAI
EMINESCU BORSEC
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI IASI



magazia de materiale exista o cantitate mica din aceste produse, iar pe schela se aplicau altele). De exemplu, se refolosea sacul de materiale specificat in contract, insa acesta era reumplut cu un alt adeziv de o calitate inferioara. De asemenea a fost utilizat polistiren expandat cu rezistenta mai scazuta la compresiune fata de cea recomandata pentru izolarea termica;

Aplicarea cu rigurozitate principiilor de asigurare a calitatii.

3. Probleme care tin de organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari

Programul de reabilitare termica s-a aplicat intr-un context general in care drepturile si obligatiile asociatiilor de proprietari in calitate de beneficiari ai lucrarilor sunt putin cunoscute. Asociatiile nu au personal calificat care sa urmareasca in cunosnta de cauza toate etapele acestui program, mai ales executia. In aceste conditii, asociatiile pot fi usor pacalite cu privire la calitatea si durabilitatea lucrarilor executate. Au fost constatate vicii grave de executie care ar fi putut fi observate si remediate la timp daca asociatiile ar fi angajat un diriginte de santier autorizat

Solutii propuse:

asociatiile au nevoie de asistenta specializata de la semnarea initiala a contractului de mandat pana la semnarea tuturor fazelor de executie si a receptiei finale;

posibilitatea ca asociatiile de proprietari sa fie reprezentate in relatia cu tertii, inclusiv cu primariile, de formele asociative din care fac parte.

Reamintim ca Romania este stat membru al Uniunii Europene, avand o serie de obligatii extrem de serioase legate de cresterea eficientei energetice. Fondul locativ din Romania este unul dintre cei mai mari consumatori de resurse energetice. Bucurestiul consuma o cantitate dubla de energie pentru incalzire fata de o capitala a tarilor nordice (in ciuda diferentei enorme a conditiilor climatice).

Starea proasta a cladirilor, incoerenta guvernamentala, descurajarea initiativelor de eficienta energetica si, nu in ultimul rand, nivelul scazut al veniturilor populatiei afecteaza sansa ca Romania sa indeplineasca obligatiile asumate ca stat membru UE si sa se inscrie in randul tarilor civilizate.

Anexa C

Strategiile de dezvoltare durabila si de eficienta energetica

- **Orasele Romaniei nu au strategii energetice si reglementari locale care sa stimuleze eficienta energetica;**
- Lipsa strategiilor a facut ca investitiile in termoficare si alte servicii publice sa nu aiba un orizont bine definit, fara a fi stabilite obiective clare ce trebuie atinse;
- Bani europeni sunt in pericol de a fi ineficient si insuficient utilizati din cauza absentei cvasi-generale a strategiilor locale/regionale de dezvoltare durabila;
- Autoritatile locale au obligatia de a se implica si de a elabora strategii pentru o locuire de calitate (introducerea programelor integrate de regenerare urbana trebuie sa fie o prioritate);
- **Tragem un semnal de alarma fata de dezvoltarile imobiliare haotice, in afara normelor elementare de urbanism si de calitate a constructiilor si a infrastructurii de utilitati publice.**

Anexa D

Tarife, preturi si relatii contractuale pentru utilitatile publice;

- **Solicitam sistarea modificarii tarifelor/preturilor fara convenirea unui calendar pe termen mediu, fara prezentarea unor motivatii solide si fara consultarea consumatorilor;**
- **Reprezentantii asociatiilor de proprietari trebuie sa fie membri ai consiliilor de administratie ale companiilor furnizoare de utilitati publice deoarece acestea au un caracter de monopol natural si exista tendinta de a face abuz de pozitie dominanta;**

Anexa E

Transparenta decizionala, acces la informatiile de interes public.

- **Autoritatile locale nu promoveaza parteneriatul si implicarea cetatenilor in luarea deciziilor**

UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI SI
LOCATARI DIN MUN.
PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA
OLT A ASOCIATIILOR
DE PROPRIETARI SI
CHIRIASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
PRAHOVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NEGRESTI OAS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TIRGU
MURES
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TURNU
MAGURELE
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI LUGOJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI TIMISOARA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI RIMNICU
VILCEA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI FOCSANI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI R 64
OLTENITA
ASOCIATIA ROMANA
PENTRU LOCUINTE –
CASA PLUS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A
ASOCIATIILOR
LOCATIVE ARAD
(ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI FAGULUI
ORADEA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
BOTOSANI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA
PROPRIETARILOR DE
LOCUINTE SI A
OPERATORILOR DE
SERVICII DIN MUN.
BRASOV
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
IALOMITA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DIN
BUZAU



- *Adoptarea de urgenta a cadrului legislativ pentru elaborarea, promovarea si monitorizarea unor politici publice coerente si stabile pentru administratia publica locala, pe baza unei dezbateri publice cu toti factorii implicati, inclusiv cu societatea civila;*
- *îmbunatatirea procedurilor de aplicare si monitorizare a Legii privind transparenta decizionala nr. 52/ 2003, în cadrul legislativ al promovarii politicilor publice, prin instituirea obligativitatii respectarii de catre actele normative a concluziilor rezultate din dezbaterile publice*
- *Aplicarea riguroasa a principiului separarii deciziilor tehnico-manageriale de deciziile politice in toate institutiile publice,*
- *Restructurarea institutiilor publice cu scopul eliminarii suprapunerilor de competente si a excesului de birocratie, a verigilor birocratice inutile sau lipsite de responsabilitate.*

ANEXA F

Cu privire la consolidarea antiseismica

- *Consideram potrivite masurile de inasprire a legislatiei prin sanctionarea proprietarilor care impiedica desfasurarea programului dar sanctiunile ar trebui sa fie aplicate si autoritatilor locale cand:
Nu se pun la dispozitie locuinte pe perioada consolidarii.
Nu se respecta termenele in executarea lucrarilor de consolidare.
Nu se raporteaza transparent motivele intarzierilor.*
 - *Pentru intarzirea / blocarea consolidarii sa se aplice sanctiuni drastice primariilor / executantilor/ Asociatiilor de Proprietari si proprietarilor individuali.*
 - *Pentru proprietarii care solicita, trebuie sa se puna la dispozitie spatii de locuit pe perioada consolidarii. Nu se pot face eficient consolidările cu proprietarii in case.*
 - *Acolo unde cheltuielile sunt echivalente cu cele ale unei constructii noi trebuie sa se ia in calcul posibilitatea demolarii si reconstructiei.*
 - *O atentie deosebita trebuie acordata proprietarilor foarte in varsta, motivarea acestora pentru a intra in programul de consolidare fiind foarte dificila.*
 - *Ca modificare legislativa propunem: structura de rezistenta si instalatiile (integral) sa fie suportate de la bugetul de stat, iar finisajele sa fie platite de catre asociatiile de proprietari.*
 - *Multe asociatii vor avea probleme deosebite atat in inscrierea in programul de reabilitare cat si in cel de consolidare deoarece nu exista cartile tehnice ale cladirilor.*
 - *Asociatiile ar trebui sa fie implicate mai mult in toate etapele executiei.*
 - *Ar trebui facute analize detaliate cu privire la urmatoarele probleme semnalate de catre reprezentantii Asociatiilor de Proprietari:*
 - *Au fost sanctionati aceia care au returnat banii si nu i-au folosit?*
 - *De ce au existat nenumarate intarzieri in executie?*
 - *Unde se contabilizeaza obiectiunile asociatiilor pe parcursul executiei?*
 - *Ce fac proprietarii din apartamentele aflate in consolidare pe perioada de iarna fara instalatiile de incalzire si cu peretii desfacuti?*
- Asteptam ca autoritatilor locale sa manifeste macar 10% din entuziasmul aratat la „borduriada” si in domeniul consolidarii clădirilor încadrate în clasa I de risc seismic si care prezintă pericol public.*

ANEXA G

Pozitia Ligii Habitat in legatura cu problematica locuintelor

Avand in vedere (ca):

*Lipsa de locuinte decente la un pret accesibil influenteaza in mod direct viata cetatenilor, limitandu-le posibilitatea de integrare sociala si de mobilitate;
Mai bine de jumătate dintre cetateni traiesc in aglomerari urbane, desi multe orase se confrunta cu probleme importante in ceea ce priveste locuintele cum ar fi:
insuficienta ofertei,
costurile ridicate de cumparare si intretinere,
starea proasta a imobilelor;
Problema locuintelor urbane se inscrie in contextul mai larg al planificarii urbane*

UNIUNEA MUNICIPALA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI CLUJ
NAPOCA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MANGALIA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NAVODARI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CONSTANTA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MEDGIDIA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
HARSOVA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE
INTEGRARE A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI MIHAI
EMINESCU BORSEC
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI IASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI SI
LOCATARI DIN MUN.
PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA
OLT A ASOCIATIILOR
DE PROPRIETARI SI
CHIRIASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
PRAHOVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NEGRESTI OAS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TIRGU
MURES
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI TURNU
MAGURELE
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI LUGOJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI TIMISOARA
UNIUNEA JUDETEANA



si este legata asadar de problemele cum ar fi:
de pauperizare a anumitor cartiere,
de degradare a mediului (poluarea aerului si a apei, zgomotul,
deseurile, suprapopularea etc.),
de proasta functionare a serviciilor publice, de accesibilitate sau de
securitate etc.;

Dificultatile de acces la locuinte stau la baza fenomenelor de segregare sociala
si de transformare in ghetou;

Combinatia de venituri scazute, preturi ridicate la energie cu sisteme de incalzire
si de izolare inadecvate, da nastere unor fenomene precum saracia si deconectarea
de la energie;

Excluderea sociala contravine modelului social european;

Extinderea urbana genereaza numeroase probleme sociale si economice
afectand transporturile (congestia transporturilor in comun, dependenta de masina
personala), protectia mediului (consumul crescut de energie, poluarea) si
accesibilitatea serviciilor;

Problemele specifice legate de marile imobile prefabricate, atat in ceea ce
priveste calitatea spatiului de locuit, cat si in ceea ce priveste reabilitarea
infrastructurilor (finantarea lucrarilor de intretinere si renovare, dar si a cercetarii
privind tehnicile si tehnologiile adecvate) sunt accentuate de varsta fondului locativ –
peste 80% fiind mai vechi de 20 de ani si de imbatranirea populatiei (exista zone in
care peste 70% dintre ocupantii locuintelor sunt pensionari)!

Importanta regenerarii terenurilor industriale in paragina si a protectiei spatiilor
verzi;

Sectorul locuintelor reprezinta o sursa importanta de ocupare a fortei de munca
atat in domeniul constructiilor, cat si in domeniul renovarii, al amenajarii, al serviciilor
de proximitate si al serviciilor financiare,

Liga Asociatiilor de Proprietari Habitat considera ca:

1. Autoritatile publice trebuie sa asigure **reguli clare si usor de aplicat** pentru
accesul la locuinte si **sanse mai bune** pentru asigurarea si pastrarea unei locuinte
decente in cazul grupurilor vulnerabile.
2. Dreptul la o locuinta decenta accesibila ca pret este un drept fundamental al
fiecarui cetatean.
3. Este necesara identificarea unei serii de standarde de calitate minima care sa
definieasca notiunea de „locuinta decenta”.
4. Este necesara stabilirea dreptului la alocatie pentru locuinta, cat si consolidarea
tuturor drepturilor sociale, pentru a putea permite o mobilitate reala a lucratorilor.
6. Trebuie pus accentul pe importanta chestiunilor de securitate:
in ceea ce priveste criminalitatea, mai ales in cartierele defavorizate,
in ceea ce priveste cladirile (norme de constructie si de exploatare),
in ceea ce priveste infrastructurile pentru electricitate si gaz, dar si
pentru apa si canalizare (siguranta sistemelor existente si a tehnologiilor de
reabilitare);
7. Este necesara extinderea dezbaterii privind locuintele si asupra locuintelor din
mediul rural.
8. Este necesara o analiza mai detaliata privind costurile locuintelor pentru a putea
lua in calcul mai bine eterogenitatea ocuparii locuintelor si pentru a intelege problema
locuintelor din perspectiva globala a imbatranirii populatiei, a modificarii structurii
familiale traditionale si a situatiei speciale a tinerilor.
9. Politica locuintei nu trebuie facuta in afara politicilor de dezvoltare durabila a
localitatilor.
10. Politicile de locuire trebuie sa reprezinte parte a unei **abordari integrate** a tuturor
problemelor unei comunitati: sprijinirea simultana a activitatilor de renovare fizica a
mediului urban cu cele de reabilitare a infrastructurii de baza, precum si cu actiuni
pentru dezvoltarea economica, cresterea competitivitatii si ocuparii, integrarea
grupurilor etnice in conditiile protejarii mediului.
- Avantajul acestei abordari integrate – bazate pe principiile de subsidiaritate si de
proximitate – consta in faptul ca se pot rezolva simultan o serie de probleme intre
care exista relatii de interdependenta si care afecteaza atat zona urbana cat si
arealele adiacente ceea ce ar face posibila ameliorarea calitatii vietii si atractivitatea
mediilor urbane.
11. Politicile in domeniul locuintei trebuie realizate de catre autoritatile locale care pot

A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI RIMNICU
VILCEA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
LOCATARI FOCSANI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI R 64
OLTENITA
ASOCIATIA ROMANA
PENTRU LOCUINTE -
CASA PLUS
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A
ASOCIATIILOR
LOCATIVE ARAD
(ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI FAGULUI
ORADEA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
BOTOSANI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA
PROPRIETARILOR DE
LOCUINTE SI A
OPERATORILOR DE
SERVICII DIN MUN.
BRASOV
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
IALOMITA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
DINBUZAU
UNIUNEA MUNICIPALA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI CLUJ
NAPOCA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MANGALIA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NAVODARI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CONSTANTA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MEDGIDIA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE



asigura o viziune de ansamblu, o coordonare optima a politicilor si a initiativelor puse in aplicare in aglomerarile urbane si o viziune pe termen lung asupra dezvoltarii aglomerarii urbane.

Autoritatile administratiei publice locale împreuna cu toti actorii implicati si interesati de dezvoltarea urbana trebuie sa colaboreze pentru elaborarea unor planuri coerente, participative, integrate si durabile care sa conduca la rezolvarea problemelor sociale, economice si de mediu, tot mai numeroase în orasele si municipiile tarii, si în acelasi timp la cresterea atractivitatii oraselor si îmbunatatirea calitatii vietii în mediul urban.

Implicarea cetatenilor si a principalilor actori locali în elaborarea strategiilor de dezvoltare urbana constituie o preconditie pentru asigurarea sustenabilitatii acestor planuri integrate.

Dialogul si consultarea între diferitele niveluri ale autoritatii locale, regionale si guvernamentale, pot asigura coerenta interventiei publice, multumita unei coordonari orizontale (intre toate politicile privind locuintele), verticale (intre actorii care se ocupa de locuinte la diferite niveluri – national, local) si mixte (intre autoritatile publice, actorii socio-economici si societatea civila);

12. Planurile integrate de dezvoltare urbana vor trebui implementate prin proiecte care se refera la urmatoarele tipuri de activitati:

- Reabilitarea infrastructurii urbane si îmbunatatirea serviciilor urbane, inclusiv transportul public urban;
- Dezvoltarea unui mediu de afaceri durabil; Reabilitarea infrastructurii sociale, inclusiv a locuintelor sociale si îmbunatatirea serviciilor sociale.

13. Este necesara o ampla campanie de informare cu privire la programele guvernamentale in domeniul eficientei energetice in paralel cu raspandirea in sectorul locuintelor a noilor tehnologii si a materialelor de constructie mai eficiente care sa permita reducerea consumului de energie;

ANEXA H

Va rugam sa ne sprijiniti promovand modificarea Legii 52 propusa de catre Liga Habitat.

Forma actuala	Forma propusa	Motivatie
<p>Art. 11. - Se pot presta activitati cu caracter ocazional în urmatoarele domenii:</p> <p>a) agricultura; b) vânatoare si pescuit; c) silvicultura, exclusiv exploatari forestiere; d) piscicultura si acvacultura; e) pomicultura si viticultura; f) apicultura; g) zootehnie; h) spectacole, productii cinematografice si audiovizuale, publicitate, activitati cu caracter cultural; i) manipulari de marfuri; j) activitati de întretinere si curatenie.</p>	<p>Art. 11. - Se pot presta activitati cu caracter ocazional în urmatoarele domenii:</p> <p>a) agricultura; b) vânatoare si pescuit; c) silvicultura, exclusiv exploatari forestiere; d) piscicultura si acvacultura; e) pomicultura si viticultura; f) apicultura; g) zootehnie; h) spectacole, productii cinematografice si audiovizuale, publicitate, activitati cu caracter cultural; i) manipulari de marfuri; j) activitati de întretinere si curatenie; k) <u>activitati desfasurate avand ca</u></p>	<p>Avand în vedere situatia economica si sociala actuala si cresterile de tarife la utilitati, consideram ca masurile de simplificare si reducere a costurilor de administrare a imobilelor sunt esentiale pentru a sprijini categoriile vulnerabile de populatie sa depaseasca o perioada extrem de dificila. Modificarea pe care le solicitam ar reduce considerabil si costurile bugetare de procesare a declaratiilor pe care le depun asociatiile de proprietari. Se reduce impactul asupra costului întretinerii determinat de birocratizarea si taxarea excesiva. Exista nenumarate activitati, cu caracter ocazional, care se desfasoara la asociatiile de proprietari si pentru care ar trebui sa se aplice prevederile legii zilierilor. Întretinerea/adminstrarea fondului locativ este o activitate de utilitate publica. Fara simplificarea aceasta</p>

PROPRIETARI HARSOVA
UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE LOCATARI SI PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE INTEGRARE A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE PROPRIETARI MIHAI EMINESCU BORSEC
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI HABITAT FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI IASI
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI LOCATARI DIN MUN. PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA OLT A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI CHIRIASI
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI PRAHOVA
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI NEGRESTI OAS
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI TIRGU MURES
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI TURNU MAGURELE
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI LUGOJ
FEDERATIA ASOCIATIILOR DE LOCATARI TIMISOARA
UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI RIMNICU VILCEA
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE LOCATARI FOCSANI
ASOCIATIA DE PROPRIETARI R 64 OLTENITA
ASOCIATIA ROMANA PENTRU LOCUINTE – CASA PLUS
LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI HABITAT
UNIUNEA LOCALA A ASOCIATIILOR LOCATIVE ARAD (ULALA)
UNIUNEA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI ARGES
UNIUNEA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI CAMPULUNG MUSCEL
LIGA JUDETEANA A ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI BACAU
ASOCIATIA DE



beneficiar
asociațiile de
proprietari.

vom constata o reducere
lucrărilor curente ceea ce va
duce la degradarea fondului
locativ și la creșterea
costurilor locuitului.

ANEXA I

**Ref.: Compensarea procentuala a valorii efective a facturii la energie termica
pentru perioada 1 octombrie 2012 – 30 aprilie 2013**

In ultimii 3 ani bugetul locatarilor la bloc a fost agreat din mai multe directii

- am avut o politica de rationalizare a ajutoarelor sociale care a lovit mai ales in cei mai saraci beneficiari;
- s-au retras subventiile guvernamentale pentru compensarea costurilor de productie ale Gigacaloriei!
- s-au redus subventiile locale pentru compensarea costurilor de productie ale Gigacaloriei
- s-au plafonat ajutoarele la incalzire (in 3 ani a aparut doar un mic interval pentru care se acorda o compensare de 5%!)
- costurile energiei de orice tip au explodat

Solicitam ca, pentru perioada 1 octombrie 2012 – 30 aprilie 2013, compensarea procentuala a valorii efective a facturii la energie termica, se acorda dupa cum urmeaza:

TREPTÉ VENITURI	COMPENSARE	OBSERVATII
-familiile si persoanele singure al caror venit net mediu lunar pe membru de familie, respectiv al persoanei singure se situeaza in una dintre situatiile de mai jos		
< 300 lei	90%	PENTRU PERSOANA SINGURA COMPENSAREA SE MAJOREAZA CU 10%
300,1- 400 LEI	80%	
400,1- 500 LEI	70%	
500,1- 600 LEI	60%	
600,1- 700 LEI	50%	
700,1- 800 LEI	40%	
800,1- 900 LEI	30%	
900,1- 1.000 LEI	20%	
1000,1- 1.100 LEI	10%	

Consideram ca ajutoarele trebuie sa fie acordate in toata perioada in care se furnizeaza agent termic. Exista zone in tara in care sezonul rece este intre 01 octombrie si 30 aprilie.

Solicitam ca noua legislatie privind acordarea ajutoarelor de incalzire sa fie elaborata in colaborare cu reprezentantii autoritatilor publice locale, asociatiilor de proprietari si organizatiilor neguvernamentale active in domeniul protectiei sociale si sa se bazeze pe evaluari responsabile privind impactul social pe termen scurt si lung al masurilor planificate.

Atragem atentia ca rationalizarea ajutoarelor de incalzire numai pe pentru a se realiza "economii semnificative la buget" (500 milioane EURO) reprezinta o abordare profund eronata, cu efecte devastatoare asupra bunastarii populatiei, puterii de cumparare si, implicit, asupra sanselor de redresare economica.

De asemenea, consideram ca, pe termen mediu si lung, doar masurile de **eficienta energetica** vor dimensiona o factura suportabila atat pentru cetatean cat si pentru bugetul de protectie sociala.

Reamintim ca in Constitutie se prevede faptul ca Romania este un stat social si care are obligatia de a asigura cetatenilor un nivel de trai decent. Consideram ca in lipsa adoptarii masurilor propuse, in iarna 2012/2013 vom asista la un adevarat genocid in randul familiilor cu venituri reduse.

PROPRIETARI FAGULUI
ORADEA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
BOTOSANI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI BRAILA
ASOCIATIA
PROPRIETARILOR DE
LOCUINTE SI A
OPERATORILOR DE
SERVICII DIN MUN.
BRASOV
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
IALOMITA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DIN
BUZAU
UNIUNEA MUNICIPALA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI RESITA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI CLUJ
NAPOCA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEJ
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MANGALIA
FEDERATIA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
NAVODARI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
CONSTANTA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
MEDGIDIA
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI
HARSOVA
UNIUNEA JUDETEANA
A ASOCIATIILOR DE
LOCATARI SI
PROPRIETARI DOLJ
GRUPUL DE
INTEGRARE A
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI GALATI
ASOCIATIA DE
PROPRIETARI MIHAI
EMINESCU BORSEC
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI DEVA
LIGA ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI HABITAT
FILIALA IALOMITA
ASOCIATIA GRUPUL
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI IASI
UNIUNEA
ASOCIATIILOR DE
PROPRIETARI SI
LOCATARI DIN MUN.
PIATRA NEAMT
UNIUNEA JUDETEANA
OLT A ASOCIATIILOR



DE PROPRIETARI SI
 CHIRIASI
 UNIUNEA
 ASOCIATIILOR DE
 PROPRIETARI
 PRAHOVA
 LIGA ASOCIATIILOR DE
 PROPRIETARI
 NEGRESTI OAS
 LIGA ASOCIATIILOR DE
 PROPRIETARI TIRGU
 MURES
 LIGA ASOCIATIILOR DE
 PROPRIETARI TURNU
 MAGURELE
 FEDERATIA
 ASOCIATIILOR DE
 PROPRIETARI LUGOJ
 FEDERATIA
 ASOCIATIILOR DE
 LOCATARI TIMISOARA
 UNIUNEA JUDETEANA
 A ASOCIATIILOR DE
 PROPRIETARI RIMNICU
 VILCEA
 UNIUNEA
 ASOCIATIILOR DE
 LOCATARI FOCSANI
 ASOCIATIA DE
 PROPRIETARI R 64
 OLTENITA
 ASOCIATIA ROMANA
 PENTRU LOCUINTE –
 CASA PLUS

ANEXA J

**OBSERVATII LA PROIECTUL DE LEGE PRIVIND ÎNFIINTAREA, ORGANIZAREA SI
 FUNCTIONAREA
 ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI ADMINISTRAREA CONDOMINIILOR
 Ianuarie 2012**

Nr. crt.	Art.	Forma din proiect	Forma modificata	Motivatia
1. 1.	1.	(3) Daca numarul unitatilor de proprietate imobiliara scade sub 3 urmare a unor acte de înstrainare, asociatia de proprietari legal constituita în conditiile prezentei legi, isi pierde personalitatea juridica. În acest scop proprietarul sau proprietarii vor cere judecatoriei, în a carei circumscriptie teritoriala se afla imobilul, anulara personalitatii juridice.	(3) Daca numarul unitatilor de proprietate imobiliara scade sub 3 urmare a unor acte de înstrainare, asociatia de proprietari legal constituita în conditiile prezentei legi, isi pierde personalitatea juridica, de drept.	Pastrarea formei proiectului ar conduce la aglomerarea inutila a judecatoriilor, iar prin reglementarea pierderii, de drept, a personalitatii juridice în cazul în care numarul unitatilor de proprietate imobiliara scade sub 3, o procedura în fata instantei nu mai este necesara.
2. 2.	2.	h) Membru al asociatiei de proprietari – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unui act aditional la acordul de asociere;	h) Membru al asociatiei de proprietari – proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri de asociere;	S-ar înlatura birocratizarea inutila si aglomerarea instantelor. Aceasta procedura se aplica si înscrierii ulterioare în asociatii, fundatii, federatii, syndicate etc.
3. 3.	2.	o) Contract de administrare – acordul de vointa între o asociatie de proprietari si o persoana fizica autorizata, intreprindere individuala, intreprindere familiala sau o persoana juridica cu obiect principal de activitate administrarea condominiilor în vederea prestarii unor activitati si îndeplinirii unor obiective	o) Contract de administrare – acordul scris între o asociatie de proprietari, reprezentata de presedinte, si o persoana fizica ce a dobândit un certificat de calificare, o persoana fizica autorizata, intreprindere individuala, intreprindere familiala, o persoana juridica cu obiect principal de activitate administrarea condominiilor sau	În realitate, presedintele asociatiei reprezinta asociatia de proprietari la semnarea contractelor. Forma din proiect ar îngradi dreptul persoanelor fizice care detin certificat de calificare de a practica meseria în care au fost pregatite, obligându-le sa se constituie în persoane fizice autorizate. ONG-urile ar fi excluse pe nedrept, când prin legea au voie sa faca si



		stabilite de asociatia de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros si se încheie în forma scrisa, pe o perioada determinata.	un ONG al asociatiilor de locatari/prorietari , în vederea prestarii unor activitati si îndeplinirii unor obiective stabilite de asociatia de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros si se încheie în forma scrisa, pe o perioada determinata.	activitati economice.
4.	10.	Datorita starii de coproprietate fortata si perpetua, în scopul exercitarii drepturilor si obligatiilor ce le revin asupra proprietatii comune, proprietarii din condominii se constituie în asociatii de proprietari conform prevederilor prezentei legi.	Datorita starii de coproprietate fortata si perpetua, în scopul exercitarii drepturilor si obligatiilor ce le revin asupra proprietatii comune, proprietarii din condominii se pot constitui în asociatii de proprietari conform prevederilor prezentei legi.	Dreptul de asociere, consfintit de art. 40 din Constitutia României, nu poate fi transformat într-o obligatie.
5.	11.	(1) Asociatia de proprietari este forma juridica de organizare si de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridica, nonprofit, înfiintata în conditiile prezentei legi, având drept scop conservarea în buna stare a imobilului, administrarea si gestionarea proprietatii comune, respectarea drepturilor si asumarea obligatiilor de catre toti proprietarii. (2) Consecintele neluării masurilor de organizare si functionare cu privire la administrarea si gestiunea proprietatii comune, sunt, dupa caz, în raspunderea juridica a tuturor proprietarilor sau, a proprietarilor care s-au opus acestor masuri, conform procesului verbal al adunarii generale/adunarii proprietarilor în vederea constituirii asociatiei de proprietari.	Sa se analizeze. (1) Asociatia de proprietari este forma juridica de organizare si de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridica, nonprofit, înfiintata în conditiile prezentei legi, având drept scop conservarea în buna stare a imobilului, administrarea si gestionarea proprietatii comune, respectarea drepturilor si asumarea obligatiilor de catre toti proprietarii.	Aliniatul 2 al art. 11 din forma proiectului suna ca o amenintare. Eventual, se pot acorda unele facilitati asociatiilor de proprietari care sa determine proprietarii sa se asocieze. Prevederile împovatoare ale legislatiei actuale si ale proiectului determina proprietarii sa nu se asocieze, ci din contra, asociatiile se desfiinteaza. Nimeni nu mai vrea sa fie ales într-o asociatie de proprietari, a carei activitate sa fie reglementata de o asemenea lege.
6.	13.	(3) Divizarea unei asociatii de proprietari existente în doua sau mai multe asociatii, pe scari sau tronsoane, se face cu acordul majoritatii proprietarilor din asociatia ce urmeaza a se diviza, cu respectarea prevederilor alin. (2).	(3) Divizarea unei asociatii de proprietari existente în doua sau mai multe asociatii, pe scari sau tronsoane, se face cu acordul majoritatii proprietarilor din asociatia ce urmeaza a se înfiinta , cu respectarea prevederilor alin. (2).	Asocierea este un drept care nu poate fi îngradit. A se vedea art. 40 din Constitutie.
7.	16.	(7) Încheierea este supusa recursului în termen de 5 zile de la comunicare, presedintele asociatiei fiind obligat sa o comunice în scris tuturor proprietarilor în aceeasi zi. Recursul se judeca cu citarea partilor.	(7) Încheierea este supusa recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judeca cu citarea partilor. Presedintele asociatiei este obligat sa afiseze încheierea în ziua în care i-a fost comunicata.	Articolul este confuz si necesita reformulare. Presedintele asociatiei nu este o slujba cu norma întreaga, nu este o persoana care sa stea toata ziua în asociatie. Mai mult, pe lângă lipsa de timp, presedintele nu dispune de sumele necesare transmiterii corespondentei si nici de dotarile necesare multiplicării încheierii, astfel ca, într-o singura zi, aceasta sa fie comunicata în scris tuturor proprietarilor. Pe de alta parte, transmiterea prin posta poate ca ar dura mai mult decât termenul de 5 zile pentru recurs.
8.	16.	(8) Înscierea ulterioara în asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost	(8) Înscierea ulterioara în asociatia de proprietari a proprietarilor care nu au fost	Formulara pe care o propunem este în vigoare în prezent, înca de la înfiintarea asociatiilor de proprietari în



		prezenti 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 prezidentului 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.	prezenti 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, fără alte formalități.	România, și nu au fost probleme. Modificarea unei stări de fapt și de drept care a funcționat bine nu ar face altceva decât să genereze costuri suplimentare pentru asociații, timp pierdut și aglomerarea instanțelor de judecată. Această prevedere se regăsește și în cazul ONG-urilor, sindicatelor etc. și nu a creat probleme.
9.	17.	(1) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea prezidentului judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari vor cuprinde obligatoriu datele de identificare.	(1) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea prezidentului judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul sau orice alt document legal acordat la înființare și prin codul de identificare fiscală al asociației. Actele emise de către asociațiile de proprietari vor cuprinde obligatoriu datele de identificare.	Asociațiile de proprietari constituite până în prezent au primit următoarele documente, în funcție de momentul înființării: sentința, certificat de înregistrare, încheiere. Limitarea la un singur act - încheierea, ar crea probleme asociațiilor care au primit, la înființare alte acte. Legea în vigoare, nr. 230/2007, are aceeași formulare.
10.	17.	(2) Fiecare asociație de proprietari este obligată să dețină câte un singur cont bancar de venituri și cheltuieli care va fi comunicat tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de întreținere.	(2) Fiecare asociație de proprietari poate să dețină unul sau mai multe conturi bancare, în funcție de hotărârea asociației de proprietari, care vor fi comunicat tuturor proprietarilor prin afișare la avizier, odată cu lista de întreținere.	Este dreptul asociației de proprietari de a deschide conturi bancare la diferite bănci, în funcție de interesele asociației. Pot exista asociații mari, care dețin sume ce depășesc plafonul garantat de 100.000 euro, iar în caz de faliment al băncii risca pierderea sumelor depuse. Sunt cazuri în care, pentru plăți curente, asociația optează să folosească o bancă care este mai aproape de asociație, iar pentru constituire de depozit alege alta banca. Organele alese pot fi trase la răspundere penală sau civilă pentru infracțiuni sau prejudicii create asociației de proprietari, dar nu și pentru activitatea care rezultă din funcția aleasă. Pentru neîndeplinirea acestor atribuții trebuie să răspundă doar fața de adunarea generală. Dacă se admite o astfel de prevedere, atunci ar trebui ca și cetățenii care nu sunt mulțumiți de modul în care își îndeplinesc atribuțiile aleși locali, județeni sau parlamentari să se poată adresa Poliției și instanțelor de judecată.
11.	23.	(3) În caz de neîndeplinire a atribuțiilor de către prezident, membrii comitetului executiv, cenzor sau de către administrator, orice proprietar sau orice persoană care poate justifica un interes poate sesiza organele abilitate ale Poliției Române, și se poate adresa instanțelor de judecată.	(3) În caz de neîndeplinire a atribuțiilor de către organele alese ale asociației de proprietari, proprietarii nemulțumiți de activitatea celor pe care i-au ales pot solicita convocarea adunării generale pentru analizarea activității lor și, după caz, schimbarea organelor alese.	
12.	23.	(4) În cazul descoperirii unor nereguli în gestiunea financiar-contabilă a asociației de proprietari, oricare proprietar sau orice persoană care poate justifica un interes se poate adresa asociației de proprietari și organelor abilitate ale Poliției Române, iar asociația de proprietari este obligată să depună plângere împotriva persoanelor vinovate la organele abilitate ale Poliției Române și le poate acționa în instanță, inclusiv în baza unor	(4) În cazul descoperirii unor nereguli în gestiunea financiar-contabilă a asociației de proprietari, oricare proprietar sau orice persoană care se considera prejudiciată se poate adresa asociației de proprietari și organelor abilitate, iar asociația de proprietari poate să depună plângere împotriva persoanelor vinovate la organele abilitate și le poate acționa în instanță.	Asociația de proprietari este cea care trebuie să decida, în funcție de neregulile constatate, dacă e cazul să fie sesizată Poliția sau alte instituții. Pot fi unele nereguli minore, care se rezolvă la nivel de asociație, și ar fi absurd ca asociația de proprietari să fie obligată să se adreseze Poliției, în astfel de cazuri. Nu înțelegem care este intenția legii.



		constatari ulterioare.		
13.	25.	(1) Cu un preaviz scris de 5 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul unui delegat al asociatiei, în proprietatea individuala, atunci când este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se înlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuala.	(1) Cu un preaviz scris de 5 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul unui delegat al asociatiei, în proprietatea individuala, atunci când este necesar sa se inspecteze, sa se repare ori sa se înlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuala. Daca, din motive întemeiate, proprietarul solicita amânarea interventiei si acest lucru este posibil, termenul poate fi stabilit de comun acord cu proprietarul.	Stabilirea exacta a termenului, fara nicio exceptie, poate fi creata abuzuri, sicanari etc. De ex., proprietarul poate sa fie plecat din localitate, sa fie în concediu de odihna, medical etc., motiv pentru care nu ar putea sa se încadreze în termenul respectiv.
14.	25.	(4) Proprietarii care sufera un prejudiciu ca urmare a executarii de lucrari de interventie la elemente componente din proprietatea comuna, au dreptul la o despagubire a carei valoare este egala cu suma cheltuielilor stabilita pe baza facturilor întocmite de catre executantul reparatiei, si va fi repartizata proportional cu cota-parte din proprietatea comuna a fiecarui proprietar din condominiu.	(4) Proprietarii care sufera un prejudiciu ca urmare a executarii de lucrari de interventie la elemente componente din proprietatea comuna, au dreptul la o despagubire a carei valoare este egala cu suma cheltuielilor stabilita pe baza facturilor întocmite de catre executantul reparatiei si va fi repartizata proportional cu cota-parte din proprietatea comuna a fiecarui proprietar din condominiu. Prin reparatie se înțelege aducerea partii afectate la starea initiala, anterioara producerii evenimentului care a cauzat prejudiciul. Proprietarul prejudiciat va suporta diferenta de pret daca solicita executarea lucrarii de reparatie la un nivel calitativ superior starii initiale.	Precizarea este necesara pentru a nu lasa interpretari în ceea ce priveste calitatea reparatiei care trebuie sa fie cel puțin identica cu cea de dinainte de interventie. De asemenea, se da posibilitatea executarii unor reparatii de calitate superioara.
15.	25.	(7) În cazul producerii unui eveniment imprezibil care afecteaza folosinta normala a condominiilor si a instalatiilor aferente acestora, care poate pune în pericol viata proprietarilor din condominii si integritatea constructiei, este permis accesul pe proprietatea individuala pentru înlăturarea pericolelor aparute. În aceste cazuri, accesul pe proprietatea individuala se poate face în cel mai scurt timp de la constatare pericolului, de catre reprezentantii institutiei abilitate în solutionarea respectivului eveniment, conform legislatiei în vigoare, si în prezenta presedintelui sau a unui alt reprezentant al comitetului executiv al asociatiei de proprietari.	Solicitam precizarea institutiei pentru ca sa se stie la cine sa apeleze.	Sunt frecvente cazurile, cu exceptia incendiilor, când nicio institutie nu vrea sa vina la fata locului, iar în aceasta situatie nici proprietarii din asociatie nu pot interveni. De exemplu, în cazul unei inundatii provocate de spargerea unei conducte din apartament, membri asociatiei nu pot fi lasati zile întregi fara apa pâna este localizat proprietarul în apartamentul caruia s-a spart conducta. În acest caz, este necesar accesul pentru interventia în apartament.
16.	26.	(3) Înainte de modificarea fatadei condominiului, presedintele asociatiei de proprietari trebuie sa solicite autoritatii publice locale toate informatiile si restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele	Solicitam anulara.	Acest lucru se realizeaza prin certificatul de urbanism. O astfel de procedura ar fi inutila si ar îngreuna nejustificat activitatea autoritatilor locale.



		ase menea, stabilite prin regulamentul local de urbanism sau prin regulamentele de interventie aferente zonelor de interventie prioritara stabilite în cadrul programele multianuale privind cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor.		
17.	28.	(6) În cazul în care un proprietar doreste modificarea instalatiilor de distributie a utilitatilor în interiorul partilor comune ale unui condominiu, aceste lucrari se pot efectua numai în conditiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilitatii, în care se arata efectele modificarii instalatiei respective. Pe baza referatului tehnic, adunarea generala va hotari asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat.	Solicitam reformularea.	Prevederile aliniatului sunt confuze. Se necesita explicati, ce înseamna modificarea instalatiei de distributie a unitatilor în interiorul partilor comune.
18.	28.	(7) În cazul în care un proprietar din condominiu doreste modificarea instalatiilor de distributie a gazelor si a modificării caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietatii sale individuale, aceste lucrari se pot efectua numai în conditiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilitati publice, în care se arata efectele modificării instalatiei respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociatiei de proprietari va hotari asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat.	(7) În cazul în care un proprietar din condominiu doreste modificarea instalatiilor de distributie a gazelor si a modificării caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietatii sale individuale sau executarea unei instalatii noi de gaz , aceste lucrari se pot efectua numai în conditiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilitati publice, în care se arata efectele modificării instalatiei respective. Pe baza referatului tehnic, comitetul executiv al asociatiei de proprietari va hotari asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice si a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic mentionat.	Si la instalatiile noi ar trebui sa se procedeze ca si în cazul în care un proprietar din condominiu doreste modificarea instalatiilor de distributie a gazelor si a modificării caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietatii sale individuale.
19.	29.	Proprietatea comuna poate fi utilizata de catre terti, persoane fizice sau juridice, numai cu acordul majoritatii de doua treimi a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari si al proprietarilor direct afectati de vecinatate, în baza unui contract de închiriere sau de folosinta, semnat de presedinte în numele asociatiei si avizat de cenzor.	Proprietatea comuna poate fi utilizata de catre terti, persoane fizice sau juridice, numai cu acordul majoritatii de doua treimi a proprietarilor membri ai asociatiei de proprietari si al proprietarilor direct afectati de vecinatate, în baza unui contract de închiriere sau de folosinta, semnat de presedinte în numele asociatiei.	Presedintele are obligatia legala de a reprezenta asociatia fata de terti. În conditiile în care se prevede obligativitatea avizului cenzorului, acest lucru ar însemna ca cenzorul are un drept de veto al cenzorul, ori nu acesta nu este rolul cenzorului. Initiatorul legii pare ca nu mai are încredere în organele alese ale asociatiei, presedinte si comitetul executiv, ci doar în cenzor. În prea multe activitati se cere implicarea cenzorului, ceea ce ar duce la costuri suplimentare.
21.	31.	(3) O copie a conventiei mentionate la alin. (2) se înmâneaza presedintelui	(3) O copie a conventiei mentionate la alin. (2) se înmâneaza presedintelui	În cazul în care conventia se considera anexa la acordul de asociere, ar fi necesara depunerea conventiei la



		asociatiei de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.	asociatiei de proprietari în vederea anexării acesteia la baza de date .	instanța de judecată, fiind considerată o modificare a acordului. Acest lucru ar costa asociația timp și resurse financiare și materiale, fără să fie o necesitate.
22.	33.	În cazul închirierii proprietăților individuale către terți, în contractul de închiriere se va specifica modalitatea și partea în sarcina căreia revine achitarea cotelor de întreținere, proprietar sau chirias, după caz, iar o fotocopie a contractului de închiriere va fi depusă de către proprietar la prezedintele asociației.	În cazul închirierii proprietăților individuale către terți, proprietarul va depune la prezedintele asociației o fotocopie a contractului de închiriere	Asociația de proprietari relatează, în interiorul ei, cu proprietarii membri, care trebuie să își asume toate obligațiile față de asociație, inclusiv plata cheltuielilor comune. A se vedea art. 8 din proiectul de lege.
23.	36.	(1) La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din prezedintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor, și vor hotărâ numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți. Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 2 ani și pot fi reînnoite.	(1) La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din prezedintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor, și vor hotărâ numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor. Alegerea acestora se face cu jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți.	Este un drept al persoanei juridice de a stabili durata mandatului celor aleși și nu trebuie neglijat.
24.	36.	(6) Nu au dreptul de a fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare sau control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care deja ocupă aceste funcții.	Solicităm anularea.	Prevederea lezează dreptul unui cetățean de a fi ales. Dacă aici se solicită acest lucru, atunci de ce nu se instituie aceeași interdicție și în cazul aleșilor locali, județeni și parlamentari?
25.	36.	(8) Anterior alegerii sau numirii în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele candidate trebuie să facă dovada respectării prevederilor alin. (7) pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare.	(8) Persoanele alese în Comitetul Executiv sau Comisia de Cenzori vor depune o declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu au avut condamnări pentru infracțiuni de natură economico-financiară.	Prevederea este absurdă pentru că ar însemna că toți proprietarii să vină cu cazierul la adunarea generală de alegeri pentru că nu se știe cine va fi ales. <i>Numai la PCR se știe cine va fi ales.</i>
26.	37.	(5) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe baza de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 14 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunarilor generale extraordinare care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin. (4), cu cel mult 3 zile înainte de data stabilită.	Membrii asociației de proprietari sunt anunțați, prin afișare la avizier, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.	La asociațiile de proprietari este greu să găsești pe fiecare proprietar și să îl anunți pe baza de tabel nominal convocator, iar dacă initiatorul legii introduce obligativitatea afișării la avizier pentru atât de multe probleme, de ce să nu fie posibilă și convocarea pe baza de afiș la avizier închis. Anunțarea fiecărui proprietar cu tabel este imposibilă în condițiile în care foarte mulți proprietari nu mai sunt în țară, iar timpul scurt în care trebuie să fie găsiți nu permite anunțarea lor. Atât timp cât sunt proprietarii unui apartament, este de datoria lor de a-și rezolva problemele de comunicare. A se vedea și motivația art. 38, alin. 3.
27.	37.	(6) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de prezidente, membri comitetului executiv și de cenzor, se anunța.	(6) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de prezident sau, după caz, de comitetului executiv, ori de cei	Cei ce au dreptul să convoace Adunarea Generală sunt și în drept să semneze propunerea de ordine de zi. Nu se justifică necesitatea implicării



28.	38.	<p>se aproba si se completeaza prin hotarâre a adunarii generale.</p> <p>(3) La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada ca toti membri asociatiei de proprietari au fost convocati pe baza de tabel convocator si prin afisare la avizier, hotarârile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora.</p>	<p>20% din numarul de proprietari membri, se aproba si se completeaza prin hotarâre a adunarii generale.</p> <p>(3) La adunarea generala reconvocata, daca exista dovada convocarii membrilor asociatiei prin afisare la avizier, hotarârile pot fi adoptate, indiferent de numarul membrilor prezenti, prin votul majoritatii acestora.</p>	<p>cenzorului.</p> <p>Este foarte greu sa mergi la fiecare proprietar si sa îl cauti sa semneze tabelul nominal. Exista cazuri când unii dintre proprietari nu mai pot fi gasiti, ceea ce ar duce la imposibilitatea constituirii unei adunari statutare.</p> <p>În privinta propunerii de eliminare a conditiei obligatorii a tabelului nominal convocator semnat de toti proprietarii, în primul rând, înmarea majoritate a asociatiilor de proprietari (si locatari) exista cel puțin unul sau mai multi proprietari (membri ai asociatiei), care nu locuiesc efectiv acolo, nici nu împunemicesc alta persoana sa exercite si sa îndeplineasca, în numele lor, în general, drepturile si obligatiile pe care le au fata de asociatie, mai ales daca au închiriat spatiul si stiu ca chirasul achita întreținerea. De cele mai multe ori acesti proprietari nici nu înstinteaza asociatia unde pot fi contactati (domiciliu sau resedinta). Acestia nu pot fi deci gasiti sa semneze convocatorul pentru adunarea generala. Mai exista si situatia, frecventa, în care, în acele zile în care se face convocarea, unul sau mai multi proprietari membri fie sunt plecati de acasa, fie, fiind în conflict cu organele de conducere ale asociatiei, refuza sa semneze orice emite asociatia (în practica, exemplele sunt destul de numeroase). În conditiile în care proiectul introduce conditia cumulativa a convocarii prin afisare si tabel convocator, în cvasitotalitatea asociatiilor nu se va putea convoca legal nici o adunare generala (e de ajuns un refuz sau imposibilitate de semnare a tabelului convocator, din partea unui proprietar membru sau nu, fiindca sintagma „toti proprietarii sunt anuntati” se interpreteaza, în mod evident, inclusiv nemembri ai asociatiei, in actuala formulare. În actuala legislatie, unde aceasta conditie cumulativa este prevazuta pentru adunarile reconocate, s-a produs deja acest efect, în sensul ca, în aproape toate cazurile de adunare reconvocata, asociatiile nu pot realiza procedura valida de reconvocare.</p> <p>Mai exista si problema aprecierii semnaturii valide a unui proprietar, pe tabelul convocator: cine din organele asociatiei si cum certifica faptul ca semnatura unui proprietar de pe tabel este a acestuia si nu a sotului neproprietar, a unei rude sau afin neproprietari, a chirasului etc.?(asociatia are nevoie de o semnatura pentru fiecare apartament etc., nu exista neaparat experti grafoscopici în cadrul asociatiei, nici nu poate fi</p>
-----	-----	---	--	--



				angajat un asemenea expert la fiecare tabel convocator, iar de multe ori asociatia nici nu detine semnatura de comparatie a respectivului proprietar; sa certifice semnaturile prin angajarea unui notar pare imposibil de realizat; ar trebui sa aduci la sediul asociatiei, pe rând, câte un proprietar, în fata unui notar, iar onorariul acestuia pentru un astfel de serviciu ar fi oricum prohibitiv pentru asociatie). Mai exista si ratiunea de a stimula (obliga) proprietarii nediligenti sau/si rau-voitori în raporturile cu asociatia sa își exercite cu minim de diligență aceste obligatii, printre care si aceea de a citi ceea ce se afiseaza de asociatie (asa cum sunt obligati sa citeasca lista de întreținere, prin afisarea careia sunt notificati asupra obligatiilor banesti catre asociatie; cei absenti ar fi practic astfel obligati sa treaca periodic pe la respectiva proprietate, pentru informare, sau sa împuterniceasca pe cineva în raporturile cu respectiva asociatie, sau sa convinga cu asociatia sa li se trimita periodic corespondenta la o adresa comunicata, pe cheltuielile sa).
29.	38.	(5) Hotarârile luate, în conformitate cu prevederile alin. (1) – (4), obliga toti proprietarii sa participe, în proportiile stabilite de adunarea generala, la plata lucrarilor, precum si la cheltuielile de functionare, administrare, întreținere si de înlocuire a partilor comune sau a elementelor transformate sau create.	Solicitam corelarea cu art. 81 si art. 82.	Forma acestei prevederi din proiect contravine art. 81 si art. 82 din proiect. Solicitam corelarea acestor articole (repartizarea cheltuielilor pentru partile comune conform hotarârii adunarii generale vs. repartizarea cheltuielilor pentru partile comune conform cotelor-parti in divize).
30.	39.	(1) Hotarârile asociatiei de proprietari sunt luate în adunarea generala a proprietarilor, iar executarea lor este încredintata comitetului executiv si administratorului.	(1) Hotarârile asociatiei de proprietari sunt luate în adunarea generala a proprietarilor, iar executarea lor este încredintata comitetului executiv.	Administratorul este angajat al Comitetului Executiv si acesta este cel care raspunde si coordoneaza personalul retribuit al asociatiei, administrator, femeie serviciu, etc., iar nu adunarea generala.
31.	39.	(2) În vederea punerii în practica a hotarârilor adunarii generale a asociatiei de proprietari, presedintele, respectiv comitetul executiv al asociatiei de proprietari, emit decizii în conformitate cu prevederile legii.	(2) În vederea punerii în practica a hotarârilor adunarii generale a asociatiei de proprietari, presedintele, respectiv comitetul executiv al asociatiei de proprietari, pot emite, dupa caz, daca le considera necesare decizii în conformitate cu prevederile legii.	Nu se stie clar la ce decizii se refera sintagma „în conformitate cu prevederile legii”. Formularea este vaga si nu se specifica prin lege nimic clar. Daca se pastreaza formularea imperativa, oricând cineva poate aduce acuzatii ca nu s-a emis o decizie.
31.	39.	(3) Pentru adoptarea hotarârilor în adunarea generala a asociatiei de proprietari, se vor avea în vedere urmatoarele: f) presedintele, membri comitetului executiv, administratorul, cenzorul sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunarii generale;	Solicitam anularea.	Este dreptul persoanei care împuterniceste sa aleaga pe cine crede de cuviinta sa îl reprezinta cel mai bine.
32.	39.	(5) Hotarârile adunarilor generale se consemneaza, numai în timpul sedintei, în registrul unic de procese-	Hotarârile adunarilor generale se consemneaza în registrul de procese- verbale ale asociatiei de proprietari, se semneaza de	Spre exemplu, hotarârile sunt necesare în instanta. Si trebuie sa fie clare nu se poate redacta o hotarâre în momentul adunarii generale.



		verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membri prezenti ai adunării generale, de cenzor și se afișează la avizier.	ca tre persoana desemnata de adunarea generala sa redacteze procesul-verbal și de către membri Comitetului Executiv prezenti la adunarea generala. Hotărârile pot fi redactate pe calculator și îndosariate. Data afișării este data de la care curge termenul de atacare a hotărârii.	Nu se pot formula și definitivă hotărârile la sfârșitul adunării generale, pentru a fi semnate. Chiar dacă s-a întocmit anterior un „proiect de hotărâre”, chiar dacă a fost înmănat anterior proprietarilor, în timpul adunării pot să apară alte idei, propuneri, formulări. Transcrierea lor nu mai este așteptată de nici un proprietar, toți părăsesc sala și nu mai are cine să semneze !!!
33.	39.	(7) Procesul verbal al ședinței care descrie evenimentele în desfășurare, hotărârile adoptate și rezultatele voturilor va fi redactat de un membru al asociației numit secretar al adunării generale prin votul majorității celor prezenti. În termen de o săptămână de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul verbal al adunării generale va fi adus la cunostința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii date la avizierul asociației de proprietari. Dacă o propunere nu întrunește majoritatea voturilor sau a cotelor de proprietate, după caz, atunci președintele trebuie să informeze proprietarii cu extras din procesul verbal și să solicite un punct de vedere în scris referitor la rezolvarea problemei într-un termen determinat.	Solicitam anularea.	Este acoperit de prevederile din alineatul 5. Referitor la propunerea care nu a întrunit majoritatea voturilor, e absurd ca președintele să umble pe la proprietari ca să rezolve o problemă respinsă, mai ales când propunerea poate fi o aberație cu care Adunarea generală nu a fost de acord.
34.	40.		Sa se introduca c) În baza Hotărârii Comitetului executiv al asociației de proprietari, atunci când acesta este în drept să ia o decizie.	Angajarea persoanelor în asociație (administrator, femeie serviciu, etc. sau semnarea de contracte cu furnizorii.) este o problemă a Comitetului Executiv și nu se poate face de fiecare dată de adunarea generală, sau prin declarație scrisă și semnată de la fiecare proprietar. Peste tot în țară și în lume, angajarea se face de către executiv, nu de Adunarea Generală.
35.	41.	(2) Adunarea generală stabilește, cu jumătate plus unu din numărul total al proprietarilor din condominiu, membri ai asociației de proprietari, repartitia cheltuielilor de funcționare, de întreținere, de înlocuire a partilor comune sau a elementelor transformate sau nou realizate, precum și a cheltuielilor pentru modernizare, reparații, consolidare și reabilitare termică, eficiența energetică și creșterea calității ambiental-architecturale a clădirii.	Solicitam corelarea cu art. 81 și art. 82.	Forma din proiect contravine art. 81 și art. 82 din proiect. Solicitam corelarea acestor articole (repartizarea cheltuielilor pentru partile comune conform hotărârii adunării generale vs. repartizarea cheltuielilor pentru partile comune conform cotelor-partii indivize). Dacă este această precizare, de ce mai e nevoie ca pentru același tipuri de cheltuieli să mai fie impuse anumite criterii de repartizare a se vedea secțiunea 1-7 de la capitolul VII. Este foarte important să se stabilească ce poate hotărâ asociația de proprietari, referitor la repartizarea cheltuielilor și ce se impune prin lege. Confuzia din proiect este periculoasă având în vedere că la art. 42 (1) se precizează că o hotărâre contrară legii este nulă de drept.



36.	43.	Adopta hotărâri asupra cuantumului tuturor indemnizațiilor precum și asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă, convenție sau contract civil de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului, dar și asupra valorii și a modalităților de contractare, în limita bugetului de venituri și cheltuieli;	Adopta hotărâri asupra numărului și funcțiilor personalului încadrat cu contract individual de muncă, convenție sau contract civil de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari pentru buna administrare, gestionare și funcționare a condominiului;	Această atribuție trebuie să fie a comitetului executiv, aici fiind necesară această precizare: în limitele bugetului aprobat de adunarea generală. Adunării generale, fiind forul suprem, nici nu i s-ar putea impune o restricție de a hotărâ în limitele bugetului, când ea este cea care îl votează.
37.	43.	i) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;	Solicităm anularea.	Această atribuție trebuie să fie reformulată și încredințată comitetului executiv.
38.	44.	(2) Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri, nu mai mare de patru, astfel încât, numărul membrilor comitetului executiv să nu fie mai mare de cinci.	(2) Comitetul executiv este format din președintele asociației și un număr par de membri.	Este dreptul Adunării Generale să decida numărul de membri în comitet, așa cum prevede art. 36 (1) din proiectul de lege.
39.	45.	(1) r) notifică instituțiilor publice abilitate, cazurile în care se constată încălcarea prevederilor legale în vigoare;	Solicităm anularea.	Este confuz, nu e nevoie de o astfel de precizare în această lege, deoarece fiecare cetățean are drepturi și obligații de a se semna atunci când este încălcată o lege.
40.	45.		Să se introducă: (1) s) stabilește modalitățile și tranșele de plată a contribuțiilor fiecărui proprietar, pentru fiecare dintre categoriile de cheltuieli, conform reglementărilor în vigoare;	Sunt atribuții ale comitetului executiv și este necesar să fie precizate aici.
41.			Să se introducă: (1) t) pentru realizarea scopului și a activităților asociației de proprietari, angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice;	Sunt atribuții ale comitetului executiv și este necesar să fie precizate aici.
42.			Să se introducă: (1) t) inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației de proprietari, interesele legate de clădire;	Sunt atribuții ale comitetului executiv și este necesar să fie precizate aici.
43.	45.	(2) Comitetul executiv avizează toate documentele asociației de proprietari, corespondența și registrele privind gestiunea administratorului.	(2) Comitetul executiv avizează, după caz, documentele asociației de proprietari. Aproba lunar, prin președinte, lista cotelor de contribuție la plata cheltuielilor asociațiilor de proprietari.	Prevederea este confuză. Un registru nu se poate aviza. Nu poate comitetul executiv să avizeze raportul cenzorului. Cenzorul nu este subordonat Comitetului executiv.
44.	45.	(3) Sedințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Sedințele comitetului	(3) Sedințele comitetului executiv sunt legal întrunite dacă jumătate plus unu din numărul membrilor săi sunt prezenți. Sedințele comitetului executiv al asociației	Membrii Comitetului executiv sunt puțini și este simplu ca președintele să discute cu fiecare în parte data pentru care cei mai mulți dintre ei sunt disponibili să participe la sedința



		executiv al asociației de proprietari se convoacă pe baza de tabel convocator, de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor sai, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședința.	de proprietari se convoacă de președintele asociației de proprietari sau de jumătate plus unu din numărul membrilor sai.	Comitetului Executiv, fără a mai fi necesar tabelul convocator (risipa de hârtie, timp, etc.). Este dreptul lor să se adune când consideră că este nevoie și nu să aștepte 5 zile, dacă situația creată impune o întâlnire a Comitetului Executiv.
45.	45.	(4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membri prezenti, precum și de către cenzor. Comitetul executiv are casuta poștala amplasată lângă avizier, de la care ridică corespondența săptămânal.	(4) Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul de procese verbale și se semnează de toți membri prezenti. Procesul verbal poate fi redactat cu ajutorul tehnici de calcul și se îndosărează.	Ședințele sunt ale Comitetului Executiv și nu are ce căuta cenzorul la ședința Comitetului Executiv, iar, ca atare nici nu are ce să semneze. El nu poate cenzura ceea ce hotărăște Comitetul Executiv. Inițiatorul legii face o mare greșeală că nu acordă nicio încredere organului ales și nu recunoaște prezumția de nevinovăție, ca și cum ar avea de a face cu hoți. Dacă nu mai avem încredere în persoanele alese (președinte, membri Comitetului), atunci cum putem justifica încrederea doar în cenzor, care și el este tot o persoană aleasă. Reprezintă o aberație că legiuitorul se pronunță asupra activității de ridicare a corespondenței de către Comitetul Executiv. A se vedea art. 17, alin. 7, care prevede ridicarea săptămânală a corespondenței. În acest caz, cum mai poate președintele să intervină în termenul de 5 zile de recurs și să anunțe imediat proprietarii? Este problema asociației cum se redactează procesul-verbal, de mână sau pe imprimantă etc. Prezența cenzorului în toate activitățile asociației ar însemna că asociația sa dispune de bani pentru a-l plăti. În multe cazuri cenzorul nu poate fi găsit mai ales dacă este extern, atunci ce facem?
46.	45.	(5) Administratorul, reprezentantul/ reprezentanții administratorului, sotul/sotia, ascendenții, descendenții săi, precum și cenzorul, chiar dacă sunt proprietari, nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 36 alin. (4).	Administratorul și Cenzorul nu pot fi membri ai comitetului executiv al asociației de proprietari, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 36 alin(4).	Nu se poate lua dreptul unui proprietar de a fi ales, eventual nu poate vota dacă e un conflict de interese.
47.	45.	(6) În cazul schimbării sau demisiei comitetului executiv al asociației de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat să transmită noului comitet executiv, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari și de către cenzor, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului sau, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare și în folosință.	(6) În cazul schimbării sau demisiei comitetului executiv al asociației de proprietari, vechiul comitet executiv este obligat să transmită noului comitet executiv, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de președintele asociației de proprietari, într-un termen de 5 zile de la încetarea mandatului sau, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare	Prezența cenzorului în toate activitățile asociației ar însemna că asociația sa dispune de bani pentru a-l plăti. În multe cazuri cenzorul nu poate fi găsit, mai ales dacă este extern, atunci ce facem? Asociația nu da bunuri în folosință, ci în administrare, dacă este cazul. Iar se face confuzie cu societățile comerciale care dau în folosință anumite bunuri (mașina, telefon, etc.).
48.	45.	(7) În cazul schimbării sau demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, acesta este obligat să transmită în termen de 5 zile de la încetarea	Solicităm anularea.	Membrii comitetului Executiv, cu excepția Președintelui, nu dețin documente și bunuri ale asociației în folosință proprie. Arhiva asociației este păstrată de către președinte, inclusiv stampila. Este



		mandatului sau, celorlalti membri ai comitetului executiv, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de presedintele asociatiei de proprietari si de catre cenzor, toate documentele si bunurile asociatiei pe care le-a avut în administrare sau în folosinta.		absurd ca membrii Comitetului Executiv sa detina bunuri ale asociatiei în folosinta proprie.
49.	46.	(3) În cazul schimbarii presedintelui asociatiei de proprietari, vechiul presedinte este obligat sa transmita noului presedinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului sau, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv si de catre cenzor, toate documentele si bunurile asociatiei pe care le-a avut în administrare sau în folosinta.	(3) În cazul schimbarii presedintelui asociatiei de proprietari, vechiul presedinte este obligat sa transmita noului presedinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului sau, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv, toate documentele si bunurile asociatiei pe care le-a avut în administrare.	Aceasta formulare ar putea crea probleme, în sensul ca cineva ar putea sa detina bunuri ale asociatiei în folosinta proprie. Prezenta cenzorului în toate activitatile asociatiei ar însemna ca asociatia sa dispuna de bani pentru a-l plati. În multe cazuri cenzorul nu poate fi gasit mai ales daca este extern, atunci ce facem?
50.	46.	(4) În cazul în care adunarea generala a asociatiei de proprietari decide în acest sens, si cu acordul presedintelui în functie, asociatia de proprietari poate finanta participarea presedintelui la cursuri de perfectionare acreditate conform legii, referitoare la constituirea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.	(4) În cazul în care adunarea generala a asociatiei de proprietari decide în acest sens, si cu acordul presedintelui în functie, asociatia de proprietari poate finanta participarea presedintelui, administratorului sau cenzorului , la cursuri de perfectionare acreditate conform legii, referitoare la constituirea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.	A se vedea art. 50 alin 1. Daca asociatia are aceasta posibilitate, de ce sa i se interzica prin lege, ca doar nu sunt bani publici?
51.	47.	a) în baza mandatului acordat de adunarea generala, reprezinta asociatia de proprietari în relatiile cu tertii, inclusiv în actiunile în instanta;	(a) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia în relatiile cu tertii, inclusiv în actiunile initiate de asociatie împotriva unui proprietar care nu si-a îndeplinit obligatiile fata de asociatie sau în procesele initiate de un proprietar care contesta o hotarâre a adunarii generale a proprietarilor.	Forma propusa este mai clara, fiind formularea din HG nr. 1588/2007 si nu a creat probleme în timp.
52.	47.		Sa se introduca (a¹) Presedintele asociatiei de proprietari reprezinta asociatia în derularea contractelor angajate de aceasta si își asuma obligatii în numele acesteia.	Forma propusa este mai clara pentru a nu fi interpretata diferit si este preluata din HG 1588/2007.
53.	47.	j) pastreaza si asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei, precum si a celorlalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari;	j) pastreaza si asigura completarea la zi a cartii tehnice a constructiei, precum si a celorlalte documente privitoare la activitatea asociatiei de proprietari, inclusiv stampila asociatiei;	Forma di proiect are o scapare fata de ce a fost pâna în prezent. Pastrarea de catre presedinte a stampilei ofera siguranta.
54.	47.	m) afiseaza programul de încasari si datele de contact ale administratorului;	Solicitam anularea.	Programul de încasari se precizeaza pe lista de cheltuieli care este semnata de presedinte si cenzor si se afiseaza de catre administrator. Este regretabil ca initiatorul legii nici pâna în momentul de fata nu cunoaste situatia reala din asociatie si crede ca asociatia are presedinti care nu au ce face si îi confunda cu un functionar public care este 8 ore la serviciu. În realitate, în asociatie nimeni nu dorreste sa fie presedinte din cauza birocratiei impuse de lege si sunt foarte multe cazuri în care asociatiile vin si întreaba



55.	47.	p) informeaza proprietarii din condominiu cu privire la toate restrictiile referitoare la culoare, aspect, materiale si altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informatiilor furnizate de autoritatile administratiei publice locale.	Solicitam anulara.	daca pot sa aiba presedinte din afara asociatiei, întrucât nimeni din asociatie nu mai vrea sa fie presedinte, membru în comitet sau cenzor. Este non-sens, nu proprietarii sunt cei ce se ocupa de reabilitare, ci asociatia de proprietari, împreuna cu dirigintele de santier, pe baza certificatului de urbanism, autorizatiei de constructie si contractului de executie a lucrarii.
56.	48.	(1) Presedintele asociatiei de proprietari si membri comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotarârii adunarii generale a proprietarilor, consemnata în procesul-verbal, la data adoptarii bugetului anual de venituri si cheltuieli.	Membrii comitetului executiv pot fi remunerati pe baza unui contract de mandat, conform hotarârii adunarii generale a proprietarilor, consemnata în procesul-verbal.	Se poate hotârâ si în alta luna plata membrilor comitetului executiv. Forma proiectului presupune ca, daca acest lucru nu s-a prevazut de la început de an, ei nu mai pot fi platiti decât din anul urmator.
57.	50.	(1) În cazul în care cenzorul este o persoana fizica, acesta trebuie sa aiba studii superioare în domeniul economic, tehnic sau juridic. În cazul în care cenzorul are numai studii medii la momentul alegerii acestuia în functie, acesta trebuie sa faca dovada ca a urmat un curs de formare profesionala pe probleme specifice asociatiilor de proprietari într-o institutie autorizata de Ministerul Muncii, Familiei si Protectiei Sociale, sau sa urmeze un astfel de curs în urmatoarele 120 zile de la data alegerii în functie.	(1) În cazul în care cenzorul este o persoana fizica, acesta trebuie sa aiba minim studii medii.	Formulara este complet inoportuna. O persoana cu studii medii este suficient de calificata sa poata sa citeasca si sa faca niste operatii matematice simple care au fost învatate în clasele primare. Cenzorul nu este gestionar, nu mânuieste valori materiale si financiare. Propunerile sunt prevederi total rupte de realitate. În conditiile acestea, nimeni din asociatie nu accepta sa fie cenzor, oricâta remuneratie va stabili adunarea generala! Obligatia de a accede la persoane din afara (fizice sau juridice) nici atât nu va determina „garantie”, nimeni nu va accepta sa plateasca o astfel de garantie.
58.	50.	(6) În cazul constatarii unor nereguli în gestiunea asociatiei de proprietari sau referitoare la legalitatea hotarârilor adunarii generale sau comitetului executiv, cenzorul, înstiinteaza proprietarii prin afisare la avizierul asociatiei de proprietari, si notifica organele abilitate ale Politiei Române în termen de 5 zile de la constatare.	(6) În cazul constatarii unor nereguli în gestiunea asociatiei de proprietari, cenzorul, înstiinteaza proprietarii prin afisare la avizierul asociatiei de proprietari si le prezinta adunarii generale, care va hotârâ masurile ce se impun.	Cenzorul urmareste gestiunea asociatiei de proprietari, verificarea legalitatii unor hotarâri este atributia instantelor de judecata. Cenzorul nu este oficiu juridic. Asociatiile de proprietari nu își pot permite sa plateasca astfel de servicii.
59.	50.	(7) Cenzorul este remunerat pe baza unui contract de mandat sau contract de prestari servicii, conform hotarârii adunarii generale a asociatiei de proprietari, consemnata în procesul verbal.	(7) Cenzorul poate fi remunerat pe baza unui contract de mandat sau contract de prestari servicii, conform hotarârii adunarii generale a asociatiei de proprietari, consemnata în procesul verbal.	Si daca este voluntar?
60.	51.	Cenzorul asociatiei de proprietari are, în principal, urmatoarele atributii: a) verifica lunar legalitatea actelor si a documentelor, a hotarârilor si a deciziilor;	Cenzorul asociatiei de proprietari are, în principal, urmatoarele atributii: a) verifica lunar documentele financiar-contabile;	Legalitatea actelor nu poate fi verificata de catre cenzor: el nu este jurist si nici instanta de judecata. Nu credem ca la o asociatie de proprietari ne permitem sa avem un „oficiu juridic”, care sa semneze de legalitate.
61.	51.	d) executa controale inopinate la casieria asociatiei de proprietari împreuna cu 2 membri ai comitetului executiv, consemnând rezultatele	Solicitam anulara.	<i>Numai sub dictatura s-a facut acest lucru.</i> Asociatiile de proprietari nu au casierie. De cele mai multe ori nici nu exista un spatiu unde sa se adune cheltuielile de întretinere, se merge din



		controalelor în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari;		usa în usa. Ce facem? Nu mai adunam cheltuielile? Ne oprim ca sa poata fi efectuat controlul inopinat? Ce impresie vor avea proprietarii si ce încredere vor mai avea în administrator? Îl vor considera un hot! Asta se dorește?
62.	51.	e) participa la adunarile generale ale asociației si ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfasurării acestora.	e) participa la adunarile generale ale asociației asigurând buna desfasurare a acestora, daca nu este membru în asociatie poate fi invitat sa participe la adunarile generale ale asociației.	Asociația de proprietari nu are fonduri suficiente sa plateasca un om care sa participe la sedintele comitetului, atâta timp cât nu este necesar. În cazul în care comitetul are nevoie de cenzor la sedintele comitetului poate sa îl invite.
63.	52.	(2) În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale si asociatiile de proprietari, presedintii asociatiilor de proprietari sunt obligati sa transmita, anual, autoritatilor administrației publice locale datele de contact actualizate privind presedintele si administratorul asociației de proprietari.	(2) În vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale si asociatiile de proprietari, presedintii asociatiilor de proprietari pot sa transmita, anual, autoritatilor administrației publice locale datele de contact actualizate privind presedintele si administratorul asociației de proprietari.	Ar fi inutil ca majoritatea asociatiilor de proprietari care nu au nici o comunicare cu Primaria sa transmita aceste date la Primarie. Acolo unde exista legaturi cu primaria, ex. la reabilitarea termica exista o comunicare permanenta, iar presedintele din asociatie si cei din Primarie își au datele de contact, nu e nevoie sa se mai transmita aceste date. Asociatiile de proprietari care beneficiaza de programe de reabilitare sunt în procent foarte mic si nu are rost sa se facem arhiva la Primarie cu date care nu le sunt necesare. Aceste date le-ar fi necesare doar în campania electorala pentru a folosi presedintii si administratorii în lupta politica. La fiecare campanie electorala, ONG-urile asociatiilor de proprietari sunt bombardate cu solicitari camuflate prin care se solicita numarul de telefon al presedintilor sau administratorilor.
64.	53.	(2) În scopul administrării si întreinerii condominiului, asociatia de proprietari poate încheia contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale sau cu persoane juridice cu obiect principal de activitate administrarea condominiilor, înfiintate potrivit prevederilor legale în vigoare.	(2) În scopul administrării si întreinerii condominiului, asociatia de proprietari poate încheia contracte cu persoane fizice care detin un certificat de calificare , persoane fizice autorizate, organizatii neguvernamentale a asociatiilor de locatari/proprietari întreprinderi individuale, întreprinderi familiale sau cu persoane juridice cu obiect principal de activitate administrarea condominiilor, înfiintate potrivit prevederilor legale în vigoare.	Forma din proiect ar îngradi dreptul persoanelor fizice care detin certificat de calificare de a practica meseria în care au fost pregatiti, obligându-le sa se constituie în persoane fizice autorizate. Organizatiile neguvernamentale care reprezinta interesele asociatiilor de locatari/proprietari au capacitatea suficienta si expertiza necesara sa faca administratie.
65.	53.	(3) Desemnarea administratorului si încheierea contractului de administrare se aproba în cadrul adunării generale, cu acordul a jumătate plus unu din numarul total al membrilor asociației de proprietari.	(3) Desemnarea administratorului si încheierea contractului de administrare este atributia Comitetului Executiv.	Administratorul face parte din personalul executiv, nu este organ ales al Adunării generale (a se vedea art. 36 (1) referitor la functiile alese). Numai înainte de 1989 administratorul era ales de adunarea generala. Unde s-a mai vazut ca AGA sa aleaga personalul? AGA alege consiliul de administratie, care la rândul lui se ocupa de angajarea personalului. <i>Oare cei care vor sa revina la vremurile anterioare nu au învatat nici atâta lucru si spun în motivatie ca au specialisti care s-au ocupat de acest proiect? Ce fel de specialisti sunt ei?</i>
66.	54.	(1) Administrarea condominiului poate fi realizata de catre persoane fizice autorizate, întreprinderi	Solicitam anularea.	Acest articol este acoperit de art. 53 (2), care este mai complet. <u>În acest articol se vede incoerenta celor ce au facut acest proiect si au uitat ce au</u>



67.	54.	individuale, întreprinderi familiale sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii. (2) Activitatea de administrare include activitati de administrare tehnica, de contabilitate, casierie, întreținere, investiții și reparații privind proprietatea comuna.	(2) Activitatea de administrare include activitati de administrare tehnica, de contabilitate, casierie.	<u>scris în articolul anterior.</u> În proiect se face o confuzie foarte mare, adică administratorul ar face întreținerea, investiții și reparații privind partea comuna. Aceste lucruri se contractează cu firme de specialitate și nu se execută de către administrator.
68.	54.	(3) Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației, sunt condiționate de acordul adunării generale a asociației de proprietari.	Solicităm anularea.	Atâta timp cât activitatea de administrare cuprinde cele trei componente, nu mai este cazul să se facă această precizare.
69.	54.	(5) Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari, certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare privind formarea profesională a adulților, documentele prevăzute de lege, dacă adunarea generală hotărăște în acest sens, administratorul trebuie să depună garanții profesionale și materiale, și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească ramasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.	(5) Candidații pentru funcția de administrator de imobile trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari, certificatul de calificare profesională obținut în conformitate cu legislația în vigoare, documentele prevăzute de lege, și trebuie să nu fi suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească ramasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.	Este suficientă precizarea „legislația în vigoare”. Poate că ulterior se schimbă denumirea actului normativ și atunci trebuie să se modifice și legea. Problema garanțiilor este o problemă a asociației și a cere garanție face imposibilă angajarea administratorului.
70.	54.	(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect principal de activitate administrarea condominiilor.	Solicităm anularea Sau Sa reformularea: (6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect principal de activitate administrarea condominiilor, și ONG-urile care reprezintă asociațiile de locatari/prorietari.	Solicităm eliminarea deoarece este acoperit de art. 53 (2). Dacă cei necoerenți doresc prevederea de trei ori a unui aspect, atunci să se adauge și ONG-urile care reprezintă asociațiile de locatari/prorietari, întrucât au expertiză și sunt suficient de capabile să facă administrație.
71.	54.	(7) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la alin. (6) au obligația obținerii certificatului de calificare profesională eliberat în condițiile legii pentru minim 2 dintre angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.	(7) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligația obținerii certificatului de calificare profesională eliberat în condițiile legii pentru minim 2 dintre angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.	Solicitarea certificatului profesional pentru toți angajații este o aberație atât vreme cât nu se solicită nici la societățile comerciale. Nu toți angajații execută aceeași muncă. Sunt persoane care fac operațiuni pentru care nu se cere un curs de administrator, de exemplu o persoană care introduce date în calculator, corespondența etc. Este absurd ca aceștia să fie obligați să facă curs de administrator.
72.	54.	(8) Certificatul de calificare profesională are drept scop certificarea calitatilor profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor și se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.	Solicităm anularea.	Este o absurditate ca la avizier să se afișeze certificatul de calificare când el se păstrează în copie la dosarul de angajare. Probabil că cei ce mereu obligă asociația să afișeze tot felul de documente la avizier, își închipuie că asociația are un avizier tip panou în care se face reclama și ca acolo se poate nula informația în orice cantitate. <i>Aici se vede că cei ce au făcut această propunere nu dau nicio crezare</i>



				<i>organelor alese din asociatie.</i>
73.	55.	(1) Urmare a hotarârii adunarii generale a asociatiei de proprietari, administratorul, conform contractului de administrare si în baza mandatului special acordat de adunarea generala a asociatiei, poate negocia contractele de prestari de servicii între furnizori si asociatia de proprietari.	Conform contractului de administrare, administratorul efectueaza formalitatile necesare pentru încheierea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea si întretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte.	Aceasta prevedere se regaseste si în HG 1588/2007. În practica, la ora actuala contractele sunt impuse si nu se pot negocia., În conformitate cu art. 47, presedintele reprezinta asociatia fata de terti, ca atare, el semneaza si contractele, tot el negociaza. A lasa în seama administratorului acest lucru ar însemna ca pentru fiecare contract sa se tina adunare generala si sa acorde un mandat, lucru greu de stabilit. A se vedea si art. 56, alin. 1, litera j, care prevede aceasta forma.
74.	55.	(2) Pentru îndeplinirea mandatului prevazut la alin. (1), administratorul repartizeaza facturile catre proprietari prin lista de plata lunara, încaseaza si plateste sumele reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de catre furnizori.	(2) Pentru îndeplinirea atributiilor, administratorul repartizeaza facturile catre proprietari prin lista de plata lunara, încaseaza si plateste sumele reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de catre furnizori.	Aceasta activitate este data de contractul de administrare si nu de cel de mandat, sa negocieze.
75.	56.	(1) f) asigura activitatea de casierie si contabilitatea numai în partida simpla;	f) asigura activitatea de încasare a cheltuielilor comune si contabilitatea conform legislatiei în vigoare.	Este dreptul asociatiei de a stabili modalitatile de tinere a contabilitatii în functie de specificul ei si de legea în vigoare. Legea contabilitatii în vigoare are doua optiuni, dar, poate ca între timp, apare o alta reglementare. De fapt, chiar art. 101 (2) prevede: „În termen de 3 luni de la data intrarii în vigoare a prezentei legi, va fi emis un ordin comun al ministrului administratiei si intemelor si al ministrului finantelor publice privind aprobarea reglementarilor contabile pentru asociatiile de proprietari.” Precizam ca la ora actuala exista reglementari contabile pentru asociatiile de proprietari, dar ca e necesara simplificarea lor. Precizarea „numai în partida simpla”, asa cum este în prezent, e incorecta si nu face decât sa scoata mai multi bani din partea celor care stau la bloc. Formularea corecta ar fi fost: „conform reglementarilor contabile pentru asociatiile de proprietari”. Din pacate, au uitat ca mai este propria lor propunere în art. 101 (2), care prevede simplificarea acestor reglementari.
76.	56.	(1) g) tine pentru fiecare asociatie o contabilitate separata în care trebuie sa fie prezentata situatia fiecarui proprietar în raport cu asociatia;	Solicitam anularea.	Fiecare persoana juridica este obligata sa tina propria contabilitate. Nu se poate amesteca contabilitatea unei asociatii cu a altei asociatii. Din contabilitate reiese situatia fiecarui proprietar. Este prezentata pe lista de cheltuieli, pe lista de restantieri, pe evidenta fondului de rulment, pe lista fondului de reparatii, pe lista fondului de penalitati, etc. Ce contabilitate sa se mai tina? Se vrea alta birocratie?
77.	56.	(1) i) propune, cel târziu pâna la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale si prognoze pe termen mediu în care trebuie sa includa sumele achitate, lucrarile de întretinere si lucrarile de reabilitare si îmbunatatire, sumele necesare	i) propune dupa caz , bugete anuale si prognoze pe termen mediu în care trebuie sa includa sumele achitate, lucrarile de întretinere si lucrarile de reabilitare si îmbunatatire, sumele necesare din fondurile asociatiei, alte cheltuieli previzibile si o estimare generala a cheltuielilor	La asociatii nu exista perioada de recalculare. Notiunea este prost tradusa de cei din Austria, care au încasat bani frumosi din asistenta cu câtiva ani în urma, în guvemarea trecuta.



78.	56.	din fondurile asociatiei, alte cheltuieli previzibile si o estimare generala a cheltuielilor asociatiei de proprietari; (1) k) prezinta proprietarilor, trimestrial, o recalculare a costurilor, realizata conform prevederilor legale;	asociatiei de proprietari; Solicitam anulara.	Nu se înțelege ce fel de recalculare a costurilor, nu este definit niciunde ce înseamna recalcularea costurilor. Acest lucru nu se potrivește la asociațiile de proprietari, nu avem ce costuri sa recalculam. În România, se platesc facturile de la furnizori pe baza unor masurari si nu se fac regularizari la sfârșit de an, ca în Germania, unde, o perioada de timp se face plata conform unor previziuni, iar la sfârșit de an se face citirea si se fac recalcularile. Cetatenii care stau la bloc nu pot sa își permita sa plateasca precum cei din Occident si credem ca si aici cei care au asigurat consultanta nu au înțeles prea multe, mai ales ca a fost necesara traducerea din alta limba.
79.	56.	(1) m) are obligatia prezentarii tuturor datelor, documentelor si informatiilor privind continutul si respectarea contractului de administrare, precum si a acordurilor de plata în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestatilor convenite, la solicitarea oricarui proprietar, în orice moment;	m) are obligatia prezentarii tuturor datelor, documentelor si informatiilor privind continutul si respectarea contractului de administrare, precum si a acordurilor de plata în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestatilor convenite, la solicitarea oricarui proprietar, pe baza solicitarii scrise, în termen de 10 zile lucratoare si pe cheltuiala proprie.	Initiatorii propunerii ar trebui sa se gândeasca la faptul ca si administratorul este om, are si el viata personala, mai face si el altceva în decursul celor 24 ore, nu poate fi în orice moment la dispozitia oricui. Ce se întâmpla daca în asociatie sunt multi proprietari care solicita asa ceva? Mai sta cineva administrator când tot timpul este deranjat? A se vedea si art. 22, alin 1.
80.	56.	(1) p) întocmeste lunar si depune semestrial la administratia financiara, pe a carei raza teritoriala se afla condominiul, situatia soldurilor elementelor de activ si pasiv;	Solicitam anulara	Sa se stabileasca, atunci când se vor emite reglementarile contabile pentru asociatiile de proprietari, conform art. 101 (2).
81.	56.	(1) q) afiseaza lunar, la avizier, lista de venituri si cheltuieli ale asociatiei, inclusiv cheltuielile obtinute din exploatarea proprietatii comune;	q) afiseaza, la avizier, lista cu cheltuielile comune ale asociatiei de proprietari;	Traducere proasta, nu se înțelege ce se vrea. Din exploatare nu se obtin cheltuieli, ci eventual venituri. A se vedea art. 60, alin.1.
82.	56.	(2) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociatiei de proprietari, fara hotarârea scrisa a adunarii generale sau a deciziei comitetului executiv, dupa caz.	(2) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociatiei de proprietari, fara hotarârea scrisa a adunarii generale sau a deciziei comitetului executiv, dupa caz, cu exceptia fondului de rulment.	Fondul de rulment este destinat pentru platile curente. Solicitarea aprobarii adunarii generale este o aberatie, ar însemna ca pentru orice plata administratorul sa ceara acordul adunarii generale sau a comitetului.
83.	57.	(2) Administratorul este obligat sa foloseasca pentru platile cheltuielilor si pentru încasari contul asociatiei mentionat la art. 17 alin. (2), la care au acces pentru informare, prin tiparire de extrase de cont, toti proprietarii. În acest cont vor fi varsate, în termen de 24 de ore de la primirea acestora, toate sumele sau valorile primite în numele sau în contul asociatiei. Acelasi cont va putea fi utilizat si pentru plata cotelor lunare de contributie la cheltuielile asociatiei de catre proprietari.	Solicitam anulara.	Este confuz, abuziv, înoportun, aberant. Se spune „sa foloseasca pentru platile cheltuielilor si pentru încasari”. Care cheltuieli, care încasari? Cheltuielile pe care le platesc proprietarii sunt cheltuieli comune, atunci ce încasari? Aceasta ar însemna ca toate încasarile sa se faca doar prin cont bancar. Cine este dispus sa mearga sa plateasca prin cont? Proprietarii au timp de asa ceva? Doar foarte putini proprietari. Ce banca tipareste extrase de cont pentru toti proprietarii? Daca, încasarile se fac doar prin cont bancar, ce bani sa mai verse în 24 ore? Cum s-ar putea respecta acest termen, daca totusi s-ar



				permite încasarea prin emiterea de chitanțe, atunci când încasarile se fac vineri seara sau în zile de sărbători legale.
84.	58.	Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile încheie, pe cheltuiela proprie, polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.	Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare într-un condominiu, administratorii de imobile pot încheia , pe cheltuiela proprie, polițe de asigurare de răspundere civilă profesională.	Niciun administrator nu este dispus să plătească de la el costurile pentru asigurare. Chiar dacă ar face asta ar ridica costurile de întreținere.
85.	59.	(1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită noului administrator, în baza unui proces verbal de predare-primire vizat de președintele asociației și de către cenzor, într-un termen de 5 zile de la încetarea contractului sau, situația financiar contabilă, totalitatea fondurilor imediat disponibile, situația conturilor fiecărui proprietar și al asociației, situația soldurilor elementelor activ-pasiv la predare, precum și totalitatea documentelor și bunurilor aflate în administrarea sau în gestiunea sa. Procesul verbal va cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele restanțierilor, sumele restante, contractele în derulare, platile ce urmează a fi făcute după data predării.	(1) În cazul schimbării administratorului, vechiul administrator este obligat să transmită președintelui asociației , în baza unui proces verbal de predare-primire semnat de președintele asociației și de administratorul care predă , într-un termen de 5 zile lucrătoare de la încetarea contractului sau, situația financiar contabilă, totalitatea fondurilor imediat disponibile, situația conturilor asociației, situația soldurilor elementelor activ-pasiv la predare, precum și totalitatea documentelor și bunurilor aflate în administrarea sau în gestiunea sa. Procesul verbal va cuprinde și chitanța de plată cu care s-a făcut ultima încasare, numele restanțierilor, sumele restante, contractele în derulare, platile ce urmează a fi făcute după data predării.	Proprietarii în România nu au conturi în cadrul asociației, ci doar asociația. Este o greșeală de traducere. O predare nu se poate face așa de repede, pot fi sărbători legale, alte evenimente. Cine suportă costurile? Se confundă asociațiile de proprietari cu instituțiile publice și societățile comerciale. Predarea se face președintelui asociației întrucât el posedă documentele conform art. 47 care la rândul lui pastrează ce este pentru arhivă și ceea ce este necesar pentru noul administrator le va predă acestuia. Există situații în care administratorul a plecat, iar asociația nu poate stabili cine este noul administrator. Atunci ce facem? Nu mai predăm și așteptăm să treacă cele 5 zile? E absurd!
86.	60.	(2) Veniturile prevăzute la alin (1) alimentează numai fondul de reparatii al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial, într-un raport afișat la avizierul asociației, și se tin în registrul unic de venituri și cheltuieli al asociației de proprietari.	(2) Veniturile prevăzute la alin (1) alimentează, de regulă , fondul de reparatii al asociației de proprietari și nu se plătesc proprietarilor.	Avizierul nu poate suporta atâtea informații din lipsa de spațiu. Asociația de proprietari nu are registrul unic de venituri și cheltuieli. Acest lucru se reglementează în reglementările contabile pentru asociațiile de proprietari și atunci e necesar să se schimbe și legea contabilității. Sunt asociații noi sau asociații care au făcut reabilitarea și care nu mai au nevoie pentru o perioadă de timp de fondul de reparatii. Astfel, blocarea veniturilor asociației într-un fond care nu se folosește nu are sens. Asociația ar trebui să aibă dreptul să utilizeze veniturile proprii conform necesităților.
87.	61.	(3) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparatii se depun, în conformitate cu prevederile prezentei legi, în contul asociației de proprietari menționat la art. 17 alin (2).	(3) Sumele încasate pentru constituirea fondului de reparatii se depun, în conformitate cu prevederile prezentei legi, în contul asociației de proprietari, dupa caz .	Pot fi asociații în clădiri noi sau reabilitate, care nu mai necesită fonduri de reparatie, decât pentru mici reparatii. Contravaloarea este foarte mică și nu este nevoie să se pună în banca. Se poate păstra în casa și folosii la nevoie. Comisiunile bancare, timpul pierdut pe la banca, negăsirea președintelui sau cenzorului pentru semnarea ordinului de plată, timp pierdut pentru completarea ordinului de plată, greșeli care pot apărea, alte evenimente, care nu fac altceva decât să ridice costurile întreținerii și sa



88.	61.	(4) Pentru încasarea fondului de reparatii, administratorul asociatiei de proprietari elibereaza chitanta nominala separata.	Solicitam anularea.	favorizeze bancile. Nu credem ca prin asta România va salva bancile. Este problema asociatiilor ce fac cu banii, nu este grija autoritatilor. Prea multe chitante, costuri inutile, ar trebui taiate mai mult de 5 chitante si se îngreuneaza si încasarea cheltuielilor, iar evidenta o avem pe lista de cheltuieli, pe evidenta fondului de reparatii, etc.
89.	61.	(5) La încheierea contractului de administrare, administratorul este obligat sa prezinte fara nicio întârziere contabilitatea fondului de reparatii si sa o transfere noului administrator.	(5) La încheierea contractului de administrare, administratorul este obligat sa prezinte fara nicio întârziere situatia fondului de reparatii si sa o predea presedintelui.	Contabilitate este una singura, a întregii asociatii. Predarea se face presedintelui asociatiei, întrucât el posedea documentele, conform art. 47, care la rândul lui pastreaza ce este pentru arhiva, iar ceea ce este necesar pentru noul administrator le va preda acestuia.
90.	62.	(1) În scopul asigurarii sumelor necesare pentru plati curente, asociatia de proprietari este obligata sa stabileasca cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se dimensioneaza astfel încât sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul unei luni calendaristice. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor lunare înregistrate de asociatia de proprietari în anul anterior, la nivelul lunii cu cheltuielile cele mai mari, majorate cu rata inflatiei, iar în cazurile asociatiilor de proprietari nou-înfiintate, prin constatarea si însusirea experientei în domeniu a unor asociatii de proprietari echivalente ca marime.	(1) În scopul asigurarii sumelor necesare pentru plati curente, asociatia de proprietari este obligata sa stabileasca cuantumul si cota de participare a proprietarilor la constituirea fondului de rulment. Fondul de rulment se dimensioneaza astfel încât sa poata acoperi cheltuielile curente ale condominiului la nivelul a 75 de zile, consecutive din perioada cea mai încarcata a anului. Stabilirea cuantumului se face prin echivalare cu suma care a fost necesara pentru acoperirea cheltuielilor a 75 de zile înregistrate de asociatia de proprietari în anul anterior, la nivelul a 75 de zile, consecutive din perioada cea mai încarcata a anului , majorate cu rata inflatiei, iar în cazurile asociatiilor de proprietari nou-înfiintate, prin constatarea si însusirea experientei în domeniu a unor asociatii de proprietari echivalente ca marime.	Prin art. 68 alin 1 si 2 se acorda 30 de zile, termen de plata de la afisare, si alte 30 de zile, perioada pentru care nu se pot aplica penalitati, iar lista de cheltuieli nu se poate afisa mai repede de minim 15-20 de zile de la data emiterii facturilor data de la care curg termenele de plata catre fumizori. Astfel se ajunge la minim 75 zile. Perioada de 15-20 de zile este determinata de faptul ca furnizorii aduc facturile cu mare întârziere fata de data emiterii, data de la care curge termenul de plata fata de fumizori, iar din momentul primirii facturilor asociatia mai trebuie sa faca repartizarea lor, sa prezinte lista de cheltuieli pentru aprobare la cenzor si presedinte, comitet, persoane care nu pot fi gasite în orice moment, astfel ca aceasta perioada poate fi chiar mai mare. Daca se mentine articolul 68 alin 1 si 2 în forma propusa în proiect nu vedem de unde sa aiba asociatia bani sa faca la timp platile catre fumizori. Daca se doresc astfel de termene, atunci fie se obliga proprietarii la un fond corespunzator propus de noi, fie se maresc termenele la fumizori ca sa îi „terminam economic” si pe acestia pentru populism.
91.	62.	(2) Fondul de rulment se depune în contul asociatiei de proprietari, mentionat la art. 17 alin 1.	Fondul de rulment se foloseste pentru plata cheltuielilor curente.	Daca se depune în cont, cu ce se mai fac plati? Obligatia ca totul sa se faca prin banca este absurda. Costuri mari cu comisioane, timp pierdut prin banca, negasirea presedintelui sau cenzorului pentru semnarea ordinelor de plata pentru fumizori, întocmirea lor gresita etc. Daca totusi se permit încasari în numerar si sumele de bani trebuie depuse în 24 ore, asta ar însemna ca în momentul când un proprietar face o plata, în fiecare zi administratorul ar trebui sa mearga la banca. Cine suporta costurile? Nici institutiile publice si societatile comerciale nu mai au aceasta obligatie.
92.	62.	(4) Pentru încasarea fondului de rulment, administratorul asociatiei de proprietari elibereaza chitanta nominala	Solicitam anularea.	Prea multe chitante, costuri inutile, ar trebui taiate 5 chitante si se îngreuneaza si încasarea cheltuielilor, iar evidenta o avem pe lista de



		separata.		cheltuieli, pe evidenta fondului de reparatii, etc.
93.	63.	(2) Toate fondurile speciale ale asociatiei de proprietari se depun în contul asociatiei de proprietari, mentionat la art. 17 alin (2), au evidenta separata si pentru fiecare se emite chitanta separata.	Solicitam anulara.	Costuri mari cu comisioane, timp pierdut prin banca, negasirea presedintelui sau cenzorului pentru semnarea ordinelor de plata pentru fumizori, întocmirea lor gresita, etc. Daca sunt mai multe fonduri se ajunge ca la un proprietar sa îi emiti în loc de o chitanta cel puțin cinci chitante, asta costa timp si bani. Pentru ce?
94.	64.	(1) Contabilitatea veniturilor si cheltuielilor asociatiilor de proprietari se tine de catre administrator, numai în partida simpla si urmeaza prevederile legale în vigoare privind legislatia financiar-contabila.	(1) Contabilitatea veniturilor si cheltuielilor asociatiilor de proprietari se tine de catre administrator, si urmeaza prevederile legale în vigoare privind legislatia financiar-contabila.	A se vedea motivatia de la art. 56, alin 1, litera f).
95.	64.	(2) Daca din calculele efectuate rezulta un surplus, în sensul ca sumele platite depasesc în valoare totalul cheltuielilor, acesta trebuie rambursat proprietarilor îndreptatii în termen de maxim 30 de zile de la informarea acestora.	Solicitam anulara.	A se vedea motivatia de la art. 56, alin 1, litera k).
96.	64.	(3) În cazul în care din calculele efectuate rezulta un debit fata de sumele încasate, acesta trebuie acoperit de cei în drept în termen de 30 de zile de la informare.	Solicitam anulara.	A se vedea motivatia de la art. 56, alin 1, litera k).
97.	65.	(1) Cheltuielile asociatiei de proprietari sunt cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întretinerea proprietatii comune, si cheltuielile cu serviciile de care beneficiaza proprietarii si care nu sunt facturate individual catre proprietatile individuale.	Cheltuielile asociatiei de proprietari sunt cheltuieli legate de folosirea, repararea sau întretinerea proprietatii comune, si cheltuielile cu serviciile de care beneficiaza proprietarii si care nu sunt facturate individual catre proprietatile individuale.	Înlocuirea cu vântului „exploatare” cu „folosire” conduce la clarificarea întelesului articolului. Mai mult, din exploatare se obtin venituri, conform art. 60, alin. 1.
98.	67.	(1) Stabilirea si repartizarea sumei care priveste proprietatea comuna ce revine fiecarui proprietar din cadrul condominiului se fac în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (5).	Solicitam anulara.	Acest aspect este clarificat de prevederile art. 38 alin 5 si art. 41 alin 2.
99.	68.	(2) Termenul de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, afisate pe lista lunara de plata, este de maximum 30 de zile calendaristice de la data afisarii.	Termenul de plata a cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari este cel afișat pe lista de cheltuieli.	Introducerea unui termen de 30 de zile ar face ca penalizarea sa se aplice dupa 61 de zile de la afisare, în conditiile în care, în general, fond de rulment nu exista, iar fumizorii trebuie platiti în termen destul de scurt, de maxim 45 zile de la emiterea facturii, care soseste la asociatie cu întâzieri de aproximativ 15-20 zile. Articolul trebuie corelat cu art. 62, alin. 1.
100.	69.	(2) Asociatia de proprietari, prin presedinte, poate actiona în instanta proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei mai mult de 90 de zile de la termenul scadent, respectiv 110 zile de la afisarea listei, informând membri asociatiei prin afisare la avizier.	(2) Asociatia de proprietari, prin presedinte, poate actiona în instanta proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contributie la cheltuielile asociatiei mai mult de 90 de zile de la termenul scadent.	Termenul de 110 zile se va corela cu art. 68, alin. 2 si cu art. 62, alin 1.



101.	70.	Unitatile administrative-teritoriale, autoritatile administratiei publice locale au drept de preemtiune la pret egal asupra locuintelor aflate in procedura de executare silita pentru recuperarea datoriilor proprietarilor la cotele de contributie la cheltuielile asociatiei, cu respectarea normelor de procedura civila in vigoare. Aceste locuinte vor fi folosite ulterior numai ca locuinte sociale, proprietarii executati silit avand prioritate la repartizarea acestora, numai daca indeplinesc conditiile de acces la locuintele sociale, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.	Solicitam anularea.	Nu este normal ca intr-un bloc cu apartamente proprietate personala sa vina primaria sa detina locuinte sociale, iar ulterior asociatiile de proprietari sa aiba alte probleme cu plata, cat si cu noii locatari. Introducerea unor beneficiari de locuinte sociale intr-un condominiu in care ceilalti proprietari au venituri cu mult mai mari decat ale lor, i-ar face pe primii si mai vulnerabili pentru ca proprietarii de acolo isi permit unele lucruri pe care acestia nu le pot suporta din punct de vedere financiar, creandu-le o situatie si mai grea.
102.	73.	(2) Modul de repartizare a cheltuielilor prevazute la alin. (1) se stabileste printr-o conventie aprobata de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.	(2) Modul de repartizare a cheltuielilor prevazute la alin. (1), pentru persoanele care desfasoara activitati in proprietati individuale , se stabileste printr-o conventie aprobata de comitetul executiv al asociatiei de proprietari.	A se vedea art. 75, alin. 1, care face trimitere la art. 73, alin. 2, dar aici nu apare aceasta completare.
103.	73.	(3) Comitetul executiv stabileste cotele de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul in cladire si pentru persoanele care locuiesc temporar, minimum 15 zile pe luna, si stabileste perioada pentru care proprietarii, respectiv chirasii, pot solicita in scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana si care trebuie sa fie de cel putin 15 zile pe luna, conform hotarârii adunarii generale.	Comitetul executiv stabileste cotele de participare pe persoana la cheltuielile aferente persoanelor cu domiciliul in cladire si pentru persoanele care locuiesc temporar, si stabileste perioada pentru care proprietarii, respectiv chirasii, pot solicita in scris scutirea de la plata cheltuielilor pe persoana si conform hotarârii adunarii generale.	In ziua de azi, orice servicii se platesc, indiferent de numarul de zile de care se beneficiaza. Ca atare, cei care beneficiaza de servicii trebuie sa plateasca si nu pot fi scutiti luni la rand de plata serviciilor, motivand ca nu locuiesc 15 zile in condominiu.
104.	75.	(5) In situatia in care, la notificarea scrisa a proprietarului, conducerea asociatiei de proprietari refuza incheierea conventiei, este aplicabil criteriul prevazut la art. 65 lit. a) sau b), dupa caz, cu obligatia proprietarului de a declara, in scris, numarul persoanelor angajate sau care desfasoara activitati in spatiul sau.	Solicitam reformularea.	E necesara clarificarea prevederii deoarece formularea e confuza: refuzul e una si a nu fi de acord cu ceva/propone proprietarul este alta.
105.	77.	(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizeaza in functie de indexul contoarelor individuale, in functie de indexul repartitoarelor de costuri, conform normei tehnice si metodologiei elaborate de Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilitati Publice sau in functie de alte criterii in baza carora se pot individualiza consumurile.	Solicitam reformularea.	De clarificat la care norme se face referire si care sunt celelalte criterii si cine le stabileste. Este confuz, nu spune ce se intampla cu repartizarea energiei termice acolo unde nu sunt montate in apartamente contoare/repartitoare pentru energie termica.
106.	78.	(1) Daca sunt intrunite conditiile prevazute in actele normative in vigoare cu privire	Solicitam reformularea.	Acest articol este confuz, fiind in contradictie cu Ordinul nr. 343/2010 pentru aprobarea Normei tehnice



		la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apa sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.		privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apa caldă de consum, care reglementează aceste aspecte. Stabilește comitetul executiv ori se aplică ordinul respectiv?
107.	79.	În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de proprietate individuală reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună.	În cazul distribuției orizontale a energiei termice pentru încălzire, diferența dintre consumul înregistrat de contorul montat la bransament și suma consumurilor înregistrate de contoarele individuale montate la nivel de proprietate individuală reprezintă consum comun și se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună. Pentru justa repartizare, adunarea generală va stabili coeficientii de amplasare cu care se vor corecta consumurile efective ale fiecărui apartament.	Este necesară prevederea coeficienților de corecție în funcție de amplasare, la fel ca și la repartitoarele de costuri montate pe calorifere la distribuție verticală. Dacă nu se introduce coeficientul de corecție vor fi dezavantajați proprietarii care sunt situați cu apartamente la parter, ultimul nivel, nord, care au pereți exteriori, și vor fi avantați cei situați spre răsărit în interiorul blocului, creându-se mari nedreptăți.
108.	80.	(1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire și apa caldă menajeră, separat pentru fiecare proprietate individuală, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.	(1) Asociațiile de proprietari vor evidenția cheltuielile cu energia termică pentru încălzire, separat pentru fiecare proprietate individuală, pe un borderou special, care va fi afișat împreună cu lista pentru defalcarea celorlalte cheltuieli de întreținere.	În condițiile legislației în vigoare, ajutorul pentru energie termică se acordă numai pentru energia termică consumată în scopul încălzirii locuinței și nu include energia termică consumată în scopul preparării apei calde menajere (H G nr. 920/2011, art. 10, alin. 2). Astfel, forma proiectului nu este corectă, deoarece nu se acordă ajutor pentru energia din apa caldă și, ca atare, nu poate fi evidențiată în borderou întrucât ar fi încălcata legislația în vigoare. E bine ca proiectul de lege propune luarea în calcul și a energiei termice din apa caldă, astfel cum a fost reglementat prin O G nr. 5/2003, dar Guvernul, care a propus aceasta, ar trebui să își modifice propriile hotărâri, respectiv H G nr. 920/2011, așa cum, de altfel, i-a solicitat Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării cu ceva timp în urmă, fiind vorba de o discriminare față de cei ce se încălzesc cu gaz care beneficiază de ajutor și pentru apa caldă și pentru gătire. În cazul când se modifică H G nr. 920/2011 atunci forma din proiect este bine venită.
109.	80.	(2) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire și prepararea apei calde menajere pe fiecare proprietate individuală, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social, precum și a facilităților acordate	(2) În borderoul prevăzut la alin. (1) se vor înscrie obligațiile de plată a energiei termice consumate pentru încălzire pe fiecare proprietate individuală, așa cum rezultă din defalcarea facturii primite de la furnizorul de energie termică, și separat cuantumul ajutorului social.	A se vedea motivația de mai sus. Nu sunt alte facilități și ca atare nu e cazul.



		populației pentru plata energiei termice, în conformitate cu legislația în vigoare.		
110.	80.	(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldura pe beneficiari se vor mentiona pe chitante aceste sume, beneficiarii urmând sa achite diferenta dintre cota de întreținere afisata pe lista de plata si ajutorul social.	(3) La primirea borderoului cuprinzând ajutoarele de caldura pe beneficiari, acestia vor achita diferenta dintre cota de întreținere afisata pe lista de plata si ajutorul social.	Ajutoarele de caldura sunt prevazute în borderou, pe lista de cheltuieli si nu se pot scrie pe chitanta. Pe chitanta se scrie suma efectiva care s-a încasat.
111.	81.	Cheltuielile pe cota-parte de proprietate, în functie de suprafata utila a proprietatilor individuale din condominiu, reprezinta cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea si, dupa caz, consolidarea partilor de constructii si instalatii din condominiu aflate în proprietate comuna.	Solicitam corelarea cu art. 38 (5) si 41 (2).	Articolul este în contradicție cu art. 38 (5) si 41 (2).
112.	82.	(1) Cheltuielile pe cota-parte de proprietate reprezinta cheltuielile asociatiei cu privire la proprietatea comuna, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrari de întreținere, service, reparatii si, dupa caz, de consolidare, reabilitare, eficienta energetica, modernizare la partile de constructii si instalatii aflate în si pe proprietatea comuna, astfel cum este descrisa în cartea tehnica a constructiei si în acordul de asociere: subsolul; conductele de distributie si coloanele instalatiilor de apa, canalizare, încălzire, energie electrica; casa scarii; podul; spalatoria; uscatoria; terasa; ascensorul; interfonul - partea de instalatie de pe proprietatea comuna; centrala termica proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deseurilor menajere; structura de rezistenta; fatadele; acoperisul si altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociatiei: salarii sau remuneratii pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curatenie etc.; indemnizatii acordate membrilor asociatiei de proprietari ori persoanelor alese: presedintele, membri comitetului executiv si cenoului; prime; credite bancare; contracte sau polite de asigurari; alte servicii administrative catre proprietatea comuna.	Solicitam corelarea cu art. 38 (5) si 41 (2).	Articolul este în contradicție cu art. 38 (5) si 41 (2).
113.	86.	Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul si gestiunea	Solicitam anulara.	Articolul este confuz. Necesita a fi clarificat sau eliminat. Nu se înțelege de ce repartizeaza



		consumurilor individuale de apa rece, apa caldă, căldură, gaze, energie electrică, deseuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu gheena, terasa etc.; gestiunea ajutoarelor banesti; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul proprietății individuale; 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		cheltuieli pe beneficiari energia electrică, deseuri municipale, chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spații, gheena, terasa, întreținerea interfonului, gestiunea ajutoarelor banesti.
114.	87.	Pentru proprietarii care beneficiază de anumite servicii și determină consumuri suplimentare, în condițiile în care nu există nicio interdicție legală în acest sens, calculul cotei de contribuție aferente cheltuielilor pe beneficiari se face conform baremelor stabilite prin normele tehnice în vigoare sau, în lipsa acestora, conform deciziei comitetului executiv, în funcție de cantitatea consumată.	Solicităm reformularea sau anularea.	Prevederea este confuză și este necesară clarificarea sau eliminarea.
115.	88.	Cheltuielile pe consumatori tehnici reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: încălzirea proprietăților individuale - locuințe sau 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).	Solicităm reformularea și corelarea cu art. 93.	Dacă aici intră și cheltuielile cu încălzirea centralizată a proprietăților individuale și a spațiilor cu altă destinație, atunci aici ar trebui să fie reglementat și modul de repartizare al acestor cheltuieli. A se vedea art. 93.
116.	89.	(2) Pentru calculul cheltuielilor cu încălzirea spațiilor comune, precum și pentru alocarea, încasarea și plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice, societatea prestatoare poate încheia un contract de prestări de servicii cu asociația de proprietari. Valoarea contractului se negociază între părți.	Solicităm reformularea.	Nu înțelegem la ce se referă „plata sumelor aferente contractului individual de prestări de servicii energetice”.
117.	89.	(3) Dacă un proprietar din condominiu modifică suprafața echivalentă termică de încălzire din proprietatea sa individuală, cota 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-parte din		Propunem să se precizeze care sunt normele tehnice. Până la ora actuală, ANRSC a elaborat norme doar pentru blocurile cu repartitoare. Pentru cele fără repartitoare nu a elaborat astfel de norme și nici măcar în cele elaborate pentru repartitoare nu a prevăzut ca se pot aplica măcar în parte și la blocurile fără repartitoare.



		proprietatea comuna. Coeficientul se calculeaza conform normelor tehnice elaborate de Autoritatea Nationala de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilitati Publice, pe baza unui studiu de specialitate.		
118.	93.	Cheltuielile privind serviciile pentru incalzirea centrala si prepararea apei calde menajere asigurate prin centrale termice proprii sau aflate in exploatarea directa a asociatiei de proprietari cuprind: costul combustibilului, costul transportului acestuia pana la locul de consum, cheltuielile efectuate cu indepartarea reziduurilor, costul energiei electrice consumate pentru functionarea instalatiilor aferente si iluminatul incaperilor in care sunt amplasate acestea, costul echipamentului de lucru si protectie pentru fochistii care deservesc centralele termice, indemnizatiile, respectiv salariile acestora, inclusiv contributiile catre bugetul de stat, costul materialelor necesare pentru pastrarea curateniei in centralele termice, costul apei pentru umplerea instalatiei.	Solicitam reformularea si corelarea cu art. 88.	Se suprapune partial cu art. 88. Propunem ca art. 88 sa se refere la incalzirea centralizata.
119.	95.	(3) Asociatia de proprietari poate fi desfiintata doar in conditiile prevazute la art. 1 alin. (3), sau dupa lichidarea condominiului.	Solicitam anularea.	Asocierea este un drept constitutional, la fel ca si desfiintarea, conform art. 40 din Constitutie.
120.	96.	(1) a) neconvocarea adunarii generale, conform prevederilor prezentului act normativ;	Solicitam anularea.	Convocarea adunarii generale se poate face de catre: presedinte, comitet, proprietari. Daca nicioare nu doreste o adunare generala, este optiunea lor, nu a Guvernului sau a altor autoritati, asociatia fiind o persoana juridica de drept privat.
121.	96.	(1) b) necomunicarea de catre proprietar a modificarii suprafetei utile catre asociatia de proprietari si administratia financiara locala;	Solicitam anularea.	Nu este necesara deoarece rezulta din actul de proprietate initial iar la modificare rezulta din documentatia tehnica referitoare la modificare. La asociatie rezulta din documentatia tehnica care se preda la asociatie iar fata de administratia financiara locala este o obligatie a fiecarui cetatean si ca atare nu trebuie precizate aici.
122.	96.	(1) c) neluarea de catre asociatia de proprietari, de presedinte sau de catre comitetul executiv al asociatiei de proprietari a tuturor masurilor necesare pentru repararea, reabilitarea si mentinerea in stare de siguranta si functionare a condominiului si a instalatiilor comune aferente pe toata durata existentei acestora, conform prevederilor legale in vigoare;	Solicitam reformularea – specificarea „masurilor necesare” si, concret, pentru ce fapte se sanctioneaza presedintele, respectiv comitetul executiv, si asociatia de proprietari, in calitate de persoana juridica.	Presedintele sau comitetul executiv nu pot face reparatii, lucrari de reabilitare etc., daca proprietarii nu au bani sa contribuie. In aceasta situatie, amendarea presedintelui ar fi nedreapta. Legea trebuie sa precizeze clar care sunt faptele care se sanctioneaza.
123.	96.	(1) e) Nerespectarea statutului, a acordului de asociere, a	Solicitam anularea.	Organele alese pot fi sanctionate pentru activitatea impusa de functie



		prevederilor prezentei legi, precum si neîndeplinirea sau depasirea atributiilor de catre presedinte, membri comitetului executiv, cenzor sau de catre administrator;		doar de catre cei care i-au ales, exceptie fac cazurile penale. Organele alese pot fi trase la raspundere penala sau civila pentru infractiuni sau prejudicii create asociatiei de proprietari, dar nu si pentru activitatea care rezulta din functia aleasa. Pentru efectuarea acestor activitati trebuie sa raspunda doar fata de adunarea generala. Daca se admite o astfel de prevedere, atunci ar trebui ca si alesii locali, judeteni sau parlamentarii sa fie sanctionati cu amenda. Actualmente, singura sanctiunea alesilor locali, judeteni, parlamentarilor este ca risca sa nu mai fie alesti la urmatoarele alegeri. Atunci, de ce sa fie amendati amarâtii alesti din asociatiile de proprietari? Se cauta noi surse de finantare la buget?
124.	96.	(1) j) neluarea masurilor în scopul constituirii fondului de reparatii sau a fondului de rulment;	Solicitam anulara.	Este problema asociatiei sa hotarasca când constituie fondul si în ce cuantum.
125.	96.	(1) k) neîncheierea de catre administrator a asigurarii pentru raspunderea civila profesionala a administratorului condominiului;	Solicitam anulara.	Nici administratorul, nici asociatia nu au bani pentru încheierea obligatorie a asigurarii pentru raspunderea civila profesionala a administratorului condominiului. Prin aceasta prevedere se face lobby pentru societatile de asigurare. Oare toti profesionistii din tara asta, care au gestiune mult mai mare ca si administratorii, sunt asigurati?
126.	96.	(1) l) utilizarea cu alta destinatie a fondului de rulment sau a fondului de reparatii, altfel decât este prevazut la art. 61 si respectiv la art. 62 din prezenta lege;	Solicitam anulara.	Dam un exemplu de absurditate: Într-o asociatie de proprietari, unul dintre proprietari nu îsi plateste cheltuielile din motive sociale, iar asociatia este somata ca, daca nu îsi plateste apa rece, i se taie apa. În conditiile în care asociatia respectiva a adunat un fond de reparatii si reparatia nu se face imediat, de ce nu se poate lua din fondul de reparatii sau din alte fonduri, pentru o scurta perioada de timp, o suma cu care sa platim apa rece, iar când recuperam suma de la cel care nu a platit, sa depunem înapoi banii în fondul din care am împrumutat. Guvernul ne obliga sa punem banii în banca, unde se devalorizeaza si sunt folositi dupa bunul plac al bancii, iar eu, asociatia de proprietari, eventual, sa ma împrumut de la o banca sau dintr-o alta sursa ca sa pot plati apa. Nu e absurda o astfel de obligatie si, pe deasupra sa ma mai si amendeze cu o suma între 5.000-10.000 lei? Unde s-a mai pomenit în lume ca o persoana privata sa nu dispuna liber de banii ei, si sa dispuna statul cum sa îsi foloseasca banii proprii?
127.	96.	(1) m) utilizarea si gestionarea veniturilor asociatiei de proprietari, altfel decât este prevazut la art. 17 alin. (2), art. 60 si respectiv la art. 64;	Solicitam anulara.	A se vedea motivatia de la art. 60 si 64.
128.	96.	(1) p) oricare alte situatii de încalcare a prezentei legi sau	Solicitam anulara.	Nu poate fi mentinuta o astfel de prevedere. Faptele care sunt



		care pot afecta buna administrare si functionare a condominiului.		sanctionate trebuie sa fie clar specificate. Formulare ar da nastere la abuzuri din partea celui care aplica sanctiune si la foarte multe contestatii si controverse.
129.	98.	În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele și administratorul asociației de proprietari.	Solicităm anularea.	A se vedea motivația de la art. 52, alin. 2.
130.	100.	În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, datorită stării de coproprietate forțată și perpetua, în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, proprietarii din condominii care nu sunt constituiți în asociații de proprietari la data intrării în vigoare a prezentei legi, urmează să se constituie în asociații de proprietari conform prezentei legi.	Solicităm anularea.	Dreptul de asociere, consfinit de art. 40 din Constituția României, nu poate fi transformat într-o obligație.
131.	101.	(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va fi emis un ordin comun al ministrului administrației și internelor și al ministrului finanțelor publice privind aprobarea reglementărilor contabile pentru asociațiile de proprietari.	(2) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va fi emis un ordin comun al ministrului administrației și internelor și al ministrului finanțelor publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari , privind aprobarea reglementărilor contabile pentru asociațiile de proprietari.	Consultarea ONG-urilor care reprezintă interesele asociațiilor de locatari/prorietari este o stare de normalitate într-o societate democratică. A se vedea și art. 101 alin 1 care conține această prevedere.
132.	101.	(3) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va fi emis un ordin comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului administrației și internelor privind aprobarea conținutului regulamentului de condominiu.	(3) În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de proprietari vor elabora și adopta un regulament de condominiu în funcție de specificul fiecărei asociații.	Doar pe vremea <i>dictatorului</i> s-a impus un statut unic în țară. Acum se dorește, în mod similar, un regulament unic. Specificul fiecărui bloc sau asociație impune și un regulament diferențiat. În țările civilizate există un astfel de regulament propriu fiecărei asociații, <i>dar acolo e democrație</i> . La noi încă se mai încearcă <i>supunerea la dictatura</i> și intrarea cu bocancii în asociațiile de proprietari.

Observații generale:

1. Legea nu ar trebui să prevadă sancțiuni pentru fapte care sunt sancționate deja în alte acte normative.


2. Sa nu mai repetam prevederi din alte legi: legislatia muncii, legislatia contabila, legislatia in constructii, legislatia de convietuire sociala etc. Este vorba de o lege nu de o instructiune in care facem un compendium de legi in domeniul condominiilor

Ne puteți contacta la: mihai.mereuta@habitaturban.ro, sau fax 021.319.07.99, sau mobil 0744.751.416, sau adresa corespondența: OP 49, CP 21 Sector 2 București. www.habitaturban.ro, www.regenerareurbana.ro

PRESEDINTE: MIHAI MEREUTA - 0744.751.416; mihai.mereuta@habitaturban.ro;

DIRECTOR EXECUTIV: TATIANA MUSTEATA - 0726.373.000; tatiana.musteata@habitaturban.ro;



 LIGA HABITAT	LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI-HABITAT-
	<p>⇒ CONSILIERE GRATUITA: PROBLEME GENERALE, FINANCIAR-CONTABILA, LEGISLATIA MUNCII, JURIDICA, TEHNICA;</p> <p>⇒ SEMINARII GRATUITE SAPTAMANALE LA PRIMARIA SECTORULUI 4 SI LA PRIMARIA SECTORULUI 5;</p> <p>⇒ PROGRAM DE FORMARE –MANAGEMENT DE PROIECT;</p> <p>⇒ PROGRAM DE FORMARE – ADMINISTRATOR IMOBILE;</p> <p>⇒ PROGRAM DE CALIFICARE – ADMINISTRATOR IMOBILE;</p> <p>⇒ ASIGURARI LOCUINTE;</p>

ACTIUNI REALIZATE CU SPRIJINUL: ARCON, ELSACO, ISTA ROMANIA, SPERANTA SRL, 3D ROMANIA, APA NOVA BUCURESTI, GRAWE ROMANIA. PARTENER MEDIA: RADIO ROMANIA ACTUALITATI – BUCURESTI FM 98,3; BURSA CONSTRUCTIILOR

