Asociaţia de Proprietari

Str. Fântânele nr. 46

Bl. G2 Cluj Napoca

**Către Primăria Cluj Napoca**

Dnei. Ana Maria Perşa

Dnei. Norica Crişan

In legatura cu informatiile pe care le-ati cerut cu privire la administrarea Asociatiei de Proprietari Fantanele 46 in adresa 8649/305/09.01.2012 si a notei de constatare 17/305/23.01.2012, dorim sa va facem cunoscute urmatoarele.

Asociatia de Proprietari in acest moment nu are nici o obligaţie financiara faţă de terţi, fiind achitate toate facturile de utilitati, toate facturile către Primărie, toate lucrările efectuate pentru izolarea termică a blocului, etc. Subliniez acest lucru pentru a reflecta seriozitatea cu care privim obligaţiile Asociaţiei de Proprietari faţă de instituţiile creditoare. În acest moment nu avem nici un fel de datorii.

De asemenea in cadrul Asociatiei de Proprietari nu am avem inregistrata nici un fel de plangere a vreunui membru al Asociatiei noastre cu privire la modul de organizare al acesteia, cu privire la cheltuirea banilor pentru lucrarile curente sau de reparatii, cu privire la modul de repartizare al cheltuielilor individuale si comune, cu privire la modul de repartizare al cheltuielilor pentru lucrarile de izoare termica a blocului, etc, etc. Modul de distribuire a acestor cheltuieli se face după Statutul Asociaţiei, după Acordul de Asociere iar acolo unde acestea se pot interpreta, sau sunt lăsate la latitudinea Asociaţiei, după hotărârile luate în cadrul şedintelor Adunării Generale a Proprietarilor.

Dorim sa mentionam ca hotararile pe care le-am adoptat în ultimii 3 ani au fost luate cu majoritate de 90-100% din părerile/voturile exprimate de cei prezenţi la şedinţele Adunarii Generale, fiind reprezentaţi cel puţin 83% dintre Proprietari, adică cel puţin 10 din cele 12 apartamente care compun Asociaţia noastră. Dorim să subliniem de asemenea dreptul nostru, al Asociaţiei de Proprietari de a lua aceste decizii care privesc direct modul nostru de organizare, de convieţuire armonioasă.

Subliniem acest drept suveran al Proprietarilor de a ne organiza, de a distribui in interiorul Asociaţiei de Proprietari costurile generate de aceasta administrare, de a adopta hotărâri cu privire la lucrarile necesare pe care trebuie sa le facem pentru menţinerea în bună stare a Proprietăţii noastre, de rezolvare a problemelor şi litigiilor apărute între membrii Asociaţiei sau între Asociaţie şi terţi, etc. Acest aspect dorim să-l percepeţi ca pe un exerciţiu democratic pe care-l practicăm cu succes. Nu dorim să fim deasupra legii, DAR aşa cum am subliniat în nenumărate rânduri în şedinţele Adunarii Generale dorim să ne organizăm aşa cum dorim, pentru ca de exemplu pe furnizorii de utilităţi nu-i interesează absolut deloc modul în care împărţim cheltuielile aferente acestor facturi, ci îi interesează ca aceste facturi să fie plătite. Iar pe noi ne interesează ca aceste chltuieli să fie distribuite cât mai corect, după consumul fiecărui membru al Asociaţiei. Modul în care repartizăm aceste costuri în interiorul Asociaţiei este alegerea noastră, conform Statutului şi a hotărârilor din Adunările Generale. Nu dorim să înţelegeţi că suntem opaci din acest punct de vedere. Dimpotrivă, aşa cum veţi vedea transparenţa este totală, fiecare din întrebările membrilor Asociaţiei primind răspuns în cadrul Adunărilor Generale, fiecare repartizare a cheltuielilor fiind justificată după formule clare, algoritmi si formule matematice care au fost de principiu adoptate in cadrul acestor Adunări Generale şi se regăsesc explicit în tabelele de calcul. În unele cazuri care s-au impus prin natura lor, urgenţe în ceea ce priveşte reparaţiile care trebuiau facute imperativ, respectiv colectarea sumelor necesare acestor reparaţii, etc., măsurile adoptate au fost conforme, pentru rezolvarea cât mai rapidă a acestor situaţii.

Pentru că în cadrul şedinţelor Asociaţiei de Proprietari am avut de fiecare dată o participare de 80-90% considerăm că aceasta este mai mult decât reprezentativă. Preşedintele, administratorul, comitetul executiv, cenzorii (toţi cu grad onorific) au fost prezenţi la oricare din aceste şedinţe ale Adunării Generale. Ca atare ei au fost informaţi şi au fost deacord (prin votul exprimat) cu hotărârile Adunării Generale la fel ca toţi ceilalţi membri ai Asociaţiei.

Ca să răspundacum punctual la adresa Dumneavoastră 8649/305/09.01.2012:

- *Certificatul de atestare al calităţii de administrator de imobile eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca*;Nu pot să vă prezint acest atestat, până acum am exercitat această funcţie onorific, nu am luat bani pentru acest serviciu facut pentru comunitatea noastră, vom analiza acest aspect în şedinţele viitoare ale Adunării Generale respectiv dacă vom angaja un administrator cu atestat sau dacă cineva din cadrul Asociaţiei, subsemnatul sau altcineva va urma să obţină acest atestat. Doresc însă să subliniez un aspect important. Modul în care sunt acum distribuite utilităţile pe apartamente face extrem de uşor calculul distribuirii acestora pe membrii Asociaţiei, întrucât: fiecare apartament este contorizat individual pentru consumul de apa rece, curent electric, gaz metan. La serviciul de termoficare nu mai suntem conectaţi; pentru acest serviciu şi pentru apă caldă menajeră fiecare apartament are instalată centrală termică individuală. Ca urmare sarcina administratorului este una foarte simplă, de a împărţi consumul de apă rece (în totalitate contorizat), cel de curent electric (de pe scara blocului) şi salubritatea. Pentru externalizarea serviciului de adminstraţie ar trebui să plătim pe cineva cu cel putin 300 RON ca să facă aceste împărţiri simple. Pe de altă parte, dacă externalizăm acest serviciu nu avem nici o garanţie, dimpotrivă, că vom putea găsi o rezolvare promptă a eventualelor probleme cu care ne putem confrunta, că persoana sau instituţia respectivă va fi interesată de problemele cotidiene ale comunităţii, de gradul de curăţenie, de iluminatul pe casa scării, de amenajarea spaţiului verde, etc.

- *registrele de evidenţă a fondurilor Asociaţiei: rulment, reparaţii, penalităţi şi închirieri*; Asociaţia noastră nu colectază nici unul din aceste fonduri. Fondul de rulment nu este necesar, încasările fiind colectate prompt, facturile fiind achitate la zi. Reparaţiile le-am achitat punctual şi apar într-o formă transparentă pe tabelul de cheltuieli. De asemenea pentru sumele pentru izolaţia blocului, program derulat cu Primăria. Penalităţi nu am aplicat pentru nici un locatar. Închirieri ale Asociaţiei către terţi nu sunt, doar la apartamentul nr. 3 ştim că sunt 2 chiriaşi dar este treaba proprietarei şi de altfel a fiecărui proprietar în parte.

 - *listele de plată a cheltuielilor din perioada August-Decembrie 2011, cu documentaţia justificativă aferentă (facturi şi chitanţe) precum şi metodologia de repartizare a cheltuielilor*; Le vom anexa ulterior. Apa calda/rece (până la contorizarea totală individuală a apartamentelor) după persoane, gazele după persoane (până la contorizarea totală individuală a apartamentelor), iluminatul scării după persoane, salubritatea după persoane, încălzirea după suprafaţa utilă a apartamentelor. Toate acestea conform Statutului Asociaţiei şi a hotărârilor adoptate in cadrul şedinţelor Adunarii Generale.

 *- registrul de casă/bancă, documentele de încasări/plăţi în numerar şi prin conturi;* le vom anexa ulterior. Din luna Decembrie 2011 pentru o mai bună transparenţă şi o evidenţă mai uşoară a acestor venituri şi cheltuieli ale Asociaţiei, am deschis un cont la banca ING. Plăţile se fac astfel on-line (fară deplasare la ghişeu) la toţi furnizorii de utilităţi, extrasele de cont sunt disponibile la orice ora pe aproape orice perioadă. Încasările se depun numerar la bancomatul bancii în contul Asociaţiei, urmând ca plăţile să se facă direct din cont. Astfel nu se mai ţin bani în casă, încasările şi plăţile sunt transparente.

 - *contracte de muncă şi/sau presări servicii ale angajaţilor Asociaţiei, statele de plată şi viramentele aferente*; Nu avem personal angajat în cadrul Asociaţiei.

 - *documentaţia privind lucrările efectuate la nivelul Asociaţiei pentru anul 2011*; Au fost două lucrări mari. Respectiv reabilitarea scarilor de la intrarea în bloc (acoperirea acestora cu gresie) şi reabilitarea instalaţiei de apă rece din subsolul blocului. Pentru aceasta din urmă noi, membri asociaţiei am adunat bani în cotă fixă pe fiecare apartament. Fiind instalaţie comună cu Grădiniţa 68 (membru al Asociaţiei după Statut, având ca proprietar Statul Român şi ca reprezentant Primăria Cluj) după ce vom recupera de la Primărie partea ce revine acesteia după cota indiviză, banii vor fi redistribuiţi membrilor Asociaţiei. Instalaţia de apă rece şi-a depăşit durata de viaţă şi nu am putut aştepta acceptul Gradiniţei, fiind în pericol să rămânem întreg blocul (inclusiv Gradiniţa cu aproximativ 100 de copii) fără apă şi cu pierderi considerabile dacă instalaţia ar fi cedat. Am cerut oferte de la doua firme pentru manoperă şi devizul de materiale (nu am cerut de la 3 firme aşa cum ne-aţi impus Dumneavoastră după criterii care ne scapă), am optat pentru cea mai ieftină şi am executat urgent lucrarea. Diferenţa faţă de cealaltă firmă a fost de aproximativ 500 RON.

 - *metodologia de repartizare a cheltuielilor cu încălzirea, metodologia de calcul a penalităţilor şi metodologia de repartizare a pierderilor la consumul de apă*. Încălzire centralizată nu am mai avut din Aprilie 2011. În vara – toamna 2011 toate apartamentele şi-au montat centrale termice individuale şi contoare de gaz, apă rece. Penalităţi nu am aplicat niciodată, nu au fost întârzieri individuale la plata cheltuielilor de întreţinere care să ducă la rândul lor la întârzierea plăţilor către furnizorii de utilităţi. Facturile au fost plătite la timp şi nu au generat penalităţi. Pierderile la consumul de apă s-au aplicat proporţional pe cantitatea consumată indicată de contoarele individuale. Nu s-au aplicat după numărul de persoane pentru că acest lucru este irelevant atâta timp cât se ştie exact consumul fiecarui apartament.

În legătură cu Nota de Constatare 17/305/23.01.2012

Am fost profund dezamăgit de modul în care am fost tratat eu personal cât şi domnul Preşedinte, chiar în calitatea onorifică în care ne aflam la sediul Primăriei. Am fost vădit intimidat, şi luat peste picior de dumneavoastră.

Am fost presat să semnez nota abuzivă de constatare fără să mi se dea voie să o citesc (citez: “haideţi repede semnaţi că mai aşteaptă afară încă o Asociaţie”). După ce am fost lăsat să o citesc, numai la insistenţele mele şi la refuzul de a o semna, am descoperit pe lângă multele greşeli de ortografie, scuzabile şi inerente în cursul redactării, multe lucruri neadevărate de natură să mă compromită, dar şi multe lipsite de logică şi sens, fraze care nu au nici o legătură cu ideile din conţinutul fragmentului respectiv. Pentru ca dna. Perşa şi dna. Crişan au refuzat să facă corecturile pe care le-am subliniat explicit şi care mă priveau personal, am refuzat la rândul meu să semnez această notă. Dacă semnam această nota consider că îmi aduceam singur un prejudiciu prin acceptarea acestei redactări mincinoase şi pe alocuri lipsite de sens. Ca simplu argument vă rog să citiţi cu atenţie copia acestei note de constatare şi vă veţi lămuri de caliteatea redactării.

Mai mult, după ce am am refuzat semnarea notei, doamnele m-au ameninţat ca-l cheamă pe “şefu’”, chemându-l în birou pe dl. Bobină pe care atunci îl vedeam pentru prima dată. Care iritat la rândul lui că nu vreau să semnez nota ne-a ameninţat ţipând în timp ce mi se adresa: “tu ştii cine-s eu?” ieşind apoi din birou trântind uşa. Am apucat sa-i răspund că “nu”. Consider că acesta nu este un comportament demn de un funcţionar al Primăriei care este plătit din banii noştri ai contribuabililor să fie la dispoziţia noastră, nu invers cum observ că greşit se interpretează.

Consider acest tratament un abuz din partea angajaţilor Primăriei şi pe viitor îmi rezerv dreptul de a-mi proteja imaginea şi interesele faţă de aceste abuzuri.

De la început le-am întrebat pe cele două doamne care este scopul acestui control. Dacă au avut vreo reclamaţie în ce priveşte Asociaţia de Proprietari, daca au avut vreo nelămurire. Ni s-a răspuns că este un control aleator (?) şi că am fost selctaţi “la întâmplare”, lucru care avea să se dovedească neadevărat. Nu era nici un fel de problemă dacă ne spuneau că acest control era de fapt ca urmare a reclamaţiei care o priveşte pe colega lor de birou, respectiv dna. Irimuş Loredana. De altfel este unul din fragmentele fără logică ale notei de constatare:



Nu are nici un sens pentru că eu nu am prezentat nici un document în care se constată că a fost o inundaţie la Grădiniţă şi nu înţeleg ce legătură are cu controlul efectuat de Primărie. De asemenea NU am declarat că nu ar fi fost vreo defecţiune, ci că nu am depistat natura acesteia din motive pur tehnice, ceea ce este o mare diferenţă.

Se face probabil referire la un răspuns al meu ca urmare a unei adrese trimisă de Primarie în care ni se cerea să reparăm stricăciunile generate de o inundaţie produsă în cursul lunii Decembrie, când din apartamentul 3 de la etajul 2 situat deasupra Gradinitei şi aflat în proprietatea dnei Irimuş sau a mamei acesteia dna. Fina Viorica (apartament dat în chirie unor studenţi) s-a produs o inundatie la Gradiniţa situată la etajul 1. Eu ceream în acea adresă ca Primaria să se adreseze direct dnei. Irimuş pentru a stabili cauza şi responsabilitatea pentru inundaţie, întrucât nu este o problemă a Asociaţiei de Proprietari. *Am argumentat cu următoarele:*

***În statutul Asociaţiei de Proprietari se specifică foarte clar că:***

***“Art. 18: Fiecare proprietar este obligat să-şi menţinăproprietăţile imobiliare individuale şi cota parte din proprietatea comună individăîn bună stare şieste răspunzător de daunele produse din cauza neîndeplinirii acestor obligatii.”***

***“Art. 19: Proprietarul unui apartament, precum şi membrii familiilor acestora dacă provoacă daune proprietăţii comune sau proprietăţii individuale trebuie să plătească cheltuielile pentru reparaţii.”***

*Dna. Irimuş a fost anunţată de mine personal şi de catre administraţia Grădiniţei încă din Noimebrie 2010 să-şi repare şi să-şi supravegheze instalaţiile. Dar nu a făcut acest lucru. Din rea voinţă NU a participat la nici o şedinţă a Adunarii Generale pe care le-am ţinut special pentru a discuta aceste aspecte.*

*Mai mult, referire la aceste aspecte le găsim şi în legea 230/2007:*

***În legea 230/2007:***

***“ART. 14 Proprietarul este obligat să menţină proprietatea sa individuală, apartament sau spaţiu cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalţi proprietari din condominiu.”***

*Prin faptul că nu şi-a menţinut proprietatea sa individuală în stare bună, a încălcat dreptul de proprietate şi bună folosire a unor săli de clasă ale Grădiniţei, care este un alt membru al condominiului nostru respectiv Grădiniţa a trebuit să-şi suspende sau să limiteze cursurile cu copii preşcolari pe care ar fi trebuit ţinute în aceste clase (a trebuit sa trimita copii la alta gradiniţă).*

 ***“ART. 17 Dacă proprietarul unui apartament ori spaţiu sau oricare altă persoană care acţionează în numele său provoacă daune oricărei părţi din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spaţiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligaţia să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparaţii”***

 *Cum spuneam şi mai sus, prin pasivitatea cu care a tratat această problemă, a cărei rezolvare am căutat-o şi am discutat-o în nenumărate şedinţe ale Adunării Generale, dar la care dna. Irimuş nu a binevoit să participe, proprietara apartamentului 3 se face responsabilă de acest incident. Nu a făcut nimic chiar dacă a fost anunţată de Gradniţă şi de mine personal.*

Iată în schimb argumentaţia dnelor. Perşa şi Crişan din care eu personal nu înţeleg nimic(?!?) conform căreia responsabilitatea pagubelor acestei inundaţii revine Asociaţiei de Proprietari:



Conform acestui citat, responsabilitatea inundaţiei de la apartamentul 3 ar reveni Asociaţiei de Proprietari, care ar trebui să plătească pagubele (?!?). Din punctul nostru de vedere nu are nici o legătură faptul că aceste conducte trec prin spaţiul comun. Nici măcar nu este relevant că aceste conducte ţin de proprietatea comună, atâta timp cât responsabilitatea pentru acest tip de incidente nedorite de altfel, este reglementată clar de articolele mai sus citate. Proprietatea individuală este cea a proprietarului asupra apartamentului său. Proprietatea comună se referă de fapt la distribuirea proprietăţii elementelor constitutive ale Asociaţiei (altele decât cele individuale) între proprietarii individuali, membri ai Asociaţiei de Proprietari.

Chiar şi aşa, noţiunea de “proprietatea comună” în interiorul unui condominiu, NU se referă la proprietatea tuturor locatarilor asupra unei instalaţii ci mai nuanţat se referă la **împărţirea** acestei proprietăţi comune (în cotă parte indiviză) pentru fiecare membru al condominiului; astfel încât fiecare din aceste cote reprezintă defapt o răspundere, o responsabilitate sau “proprietate” individuală (iar suma acestor „proprietăţi” individuale asupra părţilor comune definesc de fapt proprietatea comună). Toate aceste cote părţi indivize (care de fapt sunt proprietăţi şi răspunderi individuale asupra proprietăţii comune) sunt esenţiale pentru funcţionarea unitară a proprietăţii (deci şi a instalaţiilor) comune. Dacă considerăm mai departe că fiecărui membru al Asociaţiei îi revine o cotă parte din instalaţia comună pe care o foloseşte, este normal ca acea cotă din instalaţie să îi fie considerată în primul rând cea care se află pe proprietatea sa, cea care-l deserveşte direct, urmând a-i fi repartizată şi o cotă parte din instalaţia care se află şi pe proprietăţile comune ale Asociaţiei 9casa scarii, uscatoare, spatiu verde, etc). Astfel ca suma totală a acestei “proprietăţi” este în concordanţă cu proporţionalitatea cotei părţi indivize care îi este repartizată conform legii. Adică mai concret, confor algoritmului cotei părţi indivize, mie îmi revin 20 de metri de ţeavă de apă rece. Este ilogic să consider ca din cei 20 de metri de ţeavă de instalaţie de apă rece de exemplu care îmi revin după algoritmul cotei părţi indivize, 15 metri se află la vecinul din stânga şi 5 metri se află la vecinul din dreapta iar pe proprietatea mea nu se regăseşte nici un metru din respectiva ţeavă. Normal este să consider că din această cotă parte de 20 de metri, 15 metri este instalaţia comună care se află pe proprietatea mea individuală/apartament şi ceilalţi 5 metri care sunt în afara proprietăţii mele reprezintă contribuţia mea la proprietatea comună, prin continuarea traseului acestei instalaţii care mă deserveşte.

***Art. 3 Legea 230/2007:***

***b) proprietate individuală - apartamentul sau spaţiul cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activităţi, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepţia unor situaţii pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăţi individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în acelaşi mod ca şi dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;***

 ***c) proprietate comună - toate părţile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă;***

 ***e) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăţi individuale din proprietatea comună şi este egală cu raportul dintre suprafaţa utilă a proprietăţii individuale şi totalul suprafeţelor utile ale tuturor proprietăţilor individuale;***

Sigur că în cazul în care va trebui schimbată toată această instalaţie de către proprietarii care o folosesc este importantă contribuţia generală după cota parte indiviză şi realizarea instalaţiei în ansamblu şi nu pe bucăţi, dar am considerat necesar să explic cum se face cât mai corect din punctul nostru de vedere această repartizare pentru proprietatea comună.

În acest mod consider că este corect făcută şi repartizarea cotei părţi indivize.De asemenea considerând argumentele de mai sus,se responsabilizează proprietarii asupra proprietăţii comune.

Şi în acest caz consider că am demonstratcă responsabilitatea incidentelor care se petrec pe proprietatile individuale sunt numai răspunderea proprietarilor. Fiecare dintre ei este responsabil de instalaţia comună de pe proprietatea sa individuală, care se consideră ca făcând parte din cota sa parte indiviză pentru respectiva instalaţie, deci se află pe şi înproprietatea sa. Numai eventualele pagube produse de instalaţiile comune care se află în spaţiile comune şi care intră în administrarea Asociaţiei sunt resposabilitatea acesteia şi se repartizează tuturor membrilor după algoritmul cotei părţi indivize. Orice incident dintr-un condominiu/proprietate individuală este responsabilitatea acelui proprietar. Proprietatea individuală nu se suprapune cu proprietatea comună, fiecare dintre ele sunt distincte şi ca proprietăţi şi ca responsabilităţi.

Am subliniat în exemplele de mai sus şi noţiunea de instalaţie comună care deserveşte membrii Asociaţiei, pentru că prin modernizarea instalaţiilor şi înlocuirea celor vechi această noţiune are nevoie de clarificări. În discuţiile şedinţelor Adunării Generale membrii Asociaţiei au adus argumente pro şi contra pentru instalaţiile considerate “comune”. Întrucât se discuta problema înlocuirii ţevilor instalaţiei de termoficare iar jumatate dintre proprietari aveau montată centrală termică individuală, aceştia din urmă nu au fost deacord să plătească pentru costurile înlocuirii acestor ţevi. Cei care erau în continuare conectaţi la sistemul centralizat au considerat ca toţi membrii Asociaţiei să contribuie la costurile inlocuirii acestei instalaţii indiferent dacă nu o folosesc sau nu, lucru considerat incorect de către posesorii de centrale individuale întrucât le este impusă o obligaţie de mai multe ori (voi detalia mai jos). De asemenea, la unele apartamente de la etajul 4 care şi-au montat centrale individuale, şi-au taiat ţevile din apartamente, din motive funcţionale sau estetice întrucât erau capăt de coloane (nu i-au afectat pe proprietarii de mai jos); statutul lor era în acest caz ciudat, ar fi trebuit conform legii să plătească pentru o instalaţie care ar fi trebuit să fie tăiată după montare, sau să plătească pentru ea dar să nu le fie montată în apartamente(?). Un aspect foarte important al acestor instalaţii este că ele şi-au depăşit durata de viaţă, deci trebuiau taiate/demontate în totalitate şi reanalizate oportunitatea păstrarii lor şi a traseelor instalaţiei vechi sau renunţarea cu totul la sistemul centralizat. NU am găsit referiri în legislaţie pentru instalaţii care şi-au depăşit durata de viaţă, atunci le-am considerat ca fiind instalţii noi, care se vor realiza pentru confortul anumitor locatari.

Ca să sintetizez argumentele contra instalaţiei de termoficare (ale posesorilor de centrale) adica cel puţin opoziţia faţă de traseul acestora prin toate apartamentele şi contribuţia tuturor locatarilor pentru reabilitarea acestei instalaţii, respectiv pentru a sublinia obligaţiile impuse de o lege considerată incompletă de către noi şi abuzurile care sunt făcute asupra proprietari prin aplicarea ei:

* *obligaţia de a suporta cheltuieli pentru o instalaţie care nu-i deserveşte şi nu le foloseşte.*
* *obligaţia de a investi intr-un sistem centralizat ineficient cu pierderi foarte mari în reţeaua de distribuţie (60-70% pierderi pe traseu).*
* *obligaţia de a suporta costurile foarte mari ale acestui sistem, a cărui subvenţionare (a gigacaloriei) este chiar şi acum scumpă iar pe viitor incertă; costurile calculate estimativ au fost de 1.500-2.000 RON-apartament în cazul în care am fi contribuit toţi membri Asociaţiei, respectiv dublu dacă ar fi contribuit numai cei care beneficiază de sistemul centralizat.*
* *obligaţia de a permite trecerea prin apartament a acestor conducte care vor crea disconfort tehnic (la montare şi riscurile ulterioare de inundaţii).*
* *obligaţia de a plăti pentru o instalaţie care nici macar nu va trece prin apartament (cei de la etajele superioare).*
* *obligaţia ulterioară de a plăti agentul termic proporţional care tranzitează aceste conducte, chiar dacă avem centrale individuale (considerând că în primul rând nu am dorit ca aceste instalaţii să ne tranziteze apartamentele).*
* *obligaţia de a păstra acelaşi traseu al conductelor chiar dacă tehnic acest lucru nu se impune.*
* *obligaţia de a plăti pentru confortul celorlalţi proprietari atâta timp cât noi, cei care şi-au montat centrale individuale şi-au suportat integral şi individual costurile.*

Argumentele celor conectaţi la sistemul centralizat (unul singur):

* *aceste instalaţii sunt considerate “parte comună”şi toţi locatarii trebuie să participe la reabilitarea acesteia*

Acest din urmă argument îl sonsider absurd. În primul rând pentru ca instalaţia de termoficare veche şi-a încheiat durata de viaţă. Atunci putem considera că noua instalaţie în eventualitatea în care mai dorim sa pastrăm în unele apartamente sistemul centralizat, se consideră ca o instalaţie nouă, care va avea traseul şi funcţionalitate numai pentru cei care sunt deserviţi de această instalaţie. Întrucât aceste discuţii au dus până la urmă la renunţarea la sistemul centralizat de termoficare prin montarea centralelor individuale, aucontribuit şi la clarificarea acestei noţiuni de “instalaţie comună”. Am subliniat în şedinţele Adunării Generale că noţiunea de instalaţie comună este completă numai cu amendamentul că această instalaţie şi deserveşte (**in mod voluntar**) proprietăţile respective. Corect şi moral este ca numai cel care foloseşte acea instalaţie să plătească pentru realizarea sau reabilitarea ei, nu şi ceilalţi care nu o folosesc sau care nu mai doresc să o folosească, sau mai mult, să fie obligaţi să o folosească. Altfel se permit abuzuri grave asupra proprietarilor, conform exemplelor de mai jos.

Dacă se generalizează noţiunea de proprietate comună şi instalaţii comune, fără a detalia însă responsabilităţile se ajung la următoarele situaţii anormale:

* Dacă alţi doi proprietari se inundă între ei, toţi proprietarii (inclusiv cei doi) vor trebui să plătească pentru pagube, conform legii? Este absurd!
* Dacă un singur proprietar se inundă mai mult sau mai puţin intenţionat, toţi ceilalţi proprietari trebuie să-l despagubească, conform legii? Aberant!
* Dacă de exemplu câţiva membri ai Asociaţiei (nu toţi) decid să-şi facă o separaţie de gaz pentru contorizare individuală atunci toţi ceilalţi membri trebuie să plătească după cota parte indiviză, chiar dacă nu folosesc această instalaţie? Pentru că prin definiţie aceasta este o instalaţie comună, care deserveşte mai mulţi membri. Dacă se generalizează din nou acest concept de “instalaţie comună” atunci conform legii toţi membri trebuie să plătească, indiferent de traseul acestei instalaţii; legea nu face referire sau diferenţe între instalaţii vechi sau noi, care au fost făcute odată cu construcţia sau realizate ulterior, dacă deserveşte 2 sau 15 proprietari.
* Dacă de exemplu trei membri îşi monteză o centrală termică individuală care îi deserveşte numai pe ei trei, atunci şi ceilalţi membri ai Asociaţiei trebuie să plătească costurile instalării acesteia? Conform definiţiei incomplete a „instalaţiei comune” aceast lucru este obligatoriu.Dar este absurd!

**Am dat aceste exemple pentru a sublinia faptul că legile în vigoare nu oferă un suport corect sau real cu situaţiile întâlnite sau sunt depăşite de realităţile tehnice cotidiene. Ca urmare aceste aspecte trebuie corectate sau completate de hotărârile pe care le luăm în cadrul şedinţelor Adunării Generale a Proprietarilor.**

Am dat aceste exemple şi pentru a ilustra modul democratic şi corect, al distribuirii costurilor în interiorul Asociaţiei de Proprietari, astfel încât toţi membri Asociaţiei să fie convinşi că s-au luat cele mai corecte decizii. Acolo unde legea lasă loc intrepretărilor preferăm să discutăm aceste aspecte şi să hotărâm pentru noi cele mai bune soluţii. Daca Dumneavoastră consideraţi că nu sunt corecte sau aveţi observaţii cu privire la argumentele de mai sus, vă rugăm să ni le prezentaţi.

**Subliniem încă o data dreptul nostru suveran de a ne organiza după criterii pe care le considerăm corecte şi reale, aducând şi argumente solide în acest sens, completate cu voturile prosau contra exprimate în şedinţele Adunărilor Generale a Proprietarilor.**

Asociaţia de Proprietari este o entitate juridică nepatrimonială şi non-profit. Nu avem TVA de plătit/regularizat faţă de Stat, nu avem alte impozite de achitat, suntem la zi cu toate plăţile pentru toate utilităţile ba chiar în avans, nu avem nici o reclamaţie din partea vreunui membru al Asociaţiei sau care să rămână nesoluţionată, modul în care se împart cheltuielile este cât se poate de transparent, fiecare membru a primit şi va primi toate detaliile legate de distribuţia costurilor, a drepturilor şi obligaţiilor sale.

Din acest motiv controlul aleator şi cu totul întâmplător pe care susţineţi că-l faceţi nu este real. Nu vrem să vedem acest lucru ca o pedeapsă prin care veţi încerca să găsiţi cu tot dinadinsul inadvertenţe atâta timp cât din punctul nostru de vedere şi de organizare nu sunt semenea aspecte. Ca să observaţi modul abuziv în care aţi procedat

Vă mai dau un singur exemplu.Citez din nota de constatare în care spuneţi că eu personal am plătit o parte din banii pentru reabilitarea scărilor de la intrarea blocului şi a instalaţiei de apă rece de la subsol, şi că mi-am recuperat ulterior banii de la proprietari dar că aceştia au rămas în conturile Asociaţiei. Cred că ar trebui să lamuriţi sensul acestei fraze, adică i-am recuperat sau nu?



Pentru că dacă au rămas în conturile Asociaţiei atunci nu cred că i-am recuperat. Este un exerciţiu de logică.

Vă rog să nu uitaţi că prima obligaţie a Dumneavoastră este:

**ART. 52**

 ***(1) Consiliile locale ale municipiilor, oraşelor, comunelor şi ale sectoarelor municipiului Bucureşti sprijină activitatea asociaţiilor de proprietari pentru realizarea scopurilor şi sarcinilor ce le revin, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.***

Am incercat să prezentăm argumente pertintente, prin articole de lege care fac referire la situaţiile concrete discutate sau situaţii reale prezentate cât mai corect. Vă rugăm ca eventualele propuneri pe care le faceţi să fie la fel argumentate.

Viorel Boca 15Februarie 2011

Administrator (onorific)

Asociaţia de Proprietari

Fântânele 46/4