

PRECIZĂRI REFERITOARE LA ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI.

ADUNĂRILE GENERALE ALE ASOCIAȚIILOR

Asociația de proprietari reprezintă forma de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor unui (unor) condominiu(i), care se constituie și are personalitate juridică potrivit Legii locuinței 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Asociația de proprietari se constituie în scopul asigurării condițiilor de funcționare normală a locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință precum și a părților comune, care alcătuiesc împreună un condominiu.

Asociația de proprietari răspunde de administrarea și de funcționarea clădirii/clădirilor și de întreținerea, repararea, renovarea și înlocuirea părților comune iar costurile aferente vor fi calculate conform cotei-părți din proprietatea comună aferente fiecărui proprietar.

Asociația de proprietari este condusă de adunarea generală a proprietarilor care este formată din câte un reprezentant al fiecărei familii de proprietari.

Adunarea generală se ține obligatoriu, cel puțin o dată pe an, de regulă în primul trimestru, și la care au dreptul și obligația să participe toți membrii săi. Pentru situații speciale adunarea generală a asociației de proprietari poate fi convocată oricând de către comitetul executiv sau de către membri ai asociației care dețin în total 20% din cotele de proprietate comună.

Toți proprietarii trebuie anunțați despre convocarea oricărei adunări generale cu cel puțin 10 zile înainte ca aceasta să aibă loc.

Asociația de proprietari poate adopta hotărâri dacă majoritatea membrilor sunt prezenți personal sau prin reprezentant. Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi suspendată și reconvocată. La adunarea reconvocată, dacă există dovada că toți membrii asociației au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate prin votul majorității celor prezenți. Dovada convocării membrilor asociației de proprietari se face cu afișul de la avizierul asociației și convocatorul semnat de aceștia.

Adunarea generală a asociației de proprietari analizează principalele aspecte și adoptă hotărâri cu privire la:

- activitatea de administrare și de întreținere a condominiului,
- aprobarea lucrărilor de reparații capitale și reparații curente ce urmează a se efectua în cursul anului,
- încheierea contractelor cu agenții economici furnizori ai serviciilor și lucrărilor de care beneficiază asociația,
- bugetul de venituri și cheltuieli,
- modul de folosire a spațiilor comune sau de schimbare a destinației acestora (schimbarea destinației acestor spații se face cu acordul majorității membrilor asociației și, în mod obligatoriu, cu acordul celor direct afectați din vecinătate, atât pe verticală cât și pe orizontală,

-activitatea de administrare a condominiului, respectiv prin persoană fizică atestată ori persoana juridică specializată,

-condițiile de angajare a administratorului,

-cuantumul garanției materiale care trebuie depus de către administrator,

-alegerea comisiei de cenzori precum și stabilirea sarcinilor detaliate a acesteia,

-numărul și funcțiile persoanelor necesare pentru administrarea și gospodărirea clădirii, funcțiile care se remunerează, cuantumul și modalitatea de actualizare a remunerațiilor,

-activitatea președintelui și a comitetului executiv,

-expertizarea tehnică a clădirii care prezintă niveluri insuficiente de protecție la degradări sau avarieri și a lucrărilor de intervenție,

-orice altă problemă de interes pentru asociație.

Comitetul executiv al asociației este format dintr-un număr de 3-11 membri aleși de către adunarea generală și are următoarele atribuții:

-acționează operativ în legătură cu activitatea curentă de administrare și întreținere a condominiilor, încheierea și derularea contractelor încheiate cu agenții economici furnizori, repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate, angajarea personalului de administrare, întreținere și curățenie conform legii, aprobarea cheltuielilor curente, urmărirea funcționării instalațiilor sau spațiilor comune și stabilirea măsurilor pentru a asigura funcționarea în bune condiții a acestora, rezolvarea problemelor ridicate de membrii asociației, organizarea adunării generale,

-pregătește și supune spre aprobare adunării generale bugetul anual de venituri și cheltuieli și urmărește derularea acestuia.

Comitetul executiv este condus de către un președinte, care va fi desemnat în persoana celui care întrunește numărul cel mai mare de voturi la alegerea comitetului executiv.

Președintele asociației conduce ședințele comitetului executiv și ale adunării generale.

Președintele angajează prin semnătura sa asociația de proprietari în relațiile cu terții.

În situația în care președintele este în imposibilitate de exercitare a atribuțiilor, sarcinile acestuia sunt îndeplinite de către vicepreședinte desemnat de către comitetul executiv, cu majoritate de voturi.

Ordinea de zi a unei adunări generale are, orientativ, următoarea structură:

-raportul anual al asociației (darea de seamă a activității),

-raportul comisiei de cenzori,

-bugetul de venituri și cheltuieli,

-diverse

A.RAPORTUL ANUAL AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Raportul anual al asociației de proprietari este un mijloc de analiză a eficienței activității asociației și un instrument de informare a proprietarilor asupra gestiunii proprietății comune.

Raportul anual prezintă modul de gestionare a resurselor și bunurilor asociației și oglindește activitatea asociației pe ansamblu, de-a lungul unui an calendaristic. La întocmirea lui participă întreaga echipă de conducere a asociației: președintele și comitetul executiv, cu sprijinul administratorului, contabilului și casierului.

Raportul anual de activitate se întocmește:

- pentru ca proprietarii care locuiesc în bloc să cunoască problemele tehnice ale clădirii, de organizare și funcționare ale asociației și modul în care le sunt gestionate banii,

- pentru ca proprietarii să-și aleagă reprezentanții în cunoștință de cauză, să știe ce așteaptă de la ei și ce pot să le pretindă,

- pentru ca proprietarii să știe dacă echipa de conducere și administratorul au acționat responsabil și profesionist în anul încheiat și să ia decizii în consecință,

- pentru ca proprietarii să se implice în mod activ și responsabil în deciziile asociației, participând la adunările generale și chiar având inițiativa de a le convoca,

- pentru ca proprietarii să cunoască instituțiile, procedurile și acțiunile prin care pot interveni în buna funcționare a asociației.

Raportul este analizat și comentat de proprietari în cadrul adunării generale.

Rezultatele analizei, concluziile și recomandările raportului anual sunt elementele de bază pentru stabilirea acțiunilor și elaborarea bugetului pentru anul următor.

Proprietarii pot consulta documentul oricând solicită acest lucru.

Raportul anual conține, orientativ, câteva componente care oglesc performanța managerială și financiară a asociației prin reprezentanții aleși sau angajați. Aceste componente sunt:

- analiza situației financiare (pe componentele de venituri și cheltuieli),
- analiza stării tehnice a clădirilor,
- analizarea situației litigiilor,
- analiza performanței manageriale a echipei de conducere și a personalului contractual, etc.

B. RAPORTUL COMISIEI DE CENZORI

Raportul comisiei de cenzori va conține observațiile și rezultatele activității de control a comisiei asupra activităților financiare și de gestiune ale asociației.

Comisia raportează dacă au fost constatate abateri de la legislația în vigoare în ceea ce privește activitatea financiară și de gestiune, dacă și cum au fost puse în aplicare recomandările sale și modul în care personalul cu responsabilități în gestiunea financiară și-a îmbunătățit performanța,

C. BUGETUL ASOCIAȚIEI

Prin constituirea și gestionarea bugetului propriu, asociația de proprietari asigură activitatea curentă pentru deservirea proprietarilor membri ai asociației, întreținerea și îmbunătățirea proprietății comune și asigurarea condițiilor optime pentru conviețuirea în comun.

Bugetul este documentul care ilustrează modul în care asociația își gestionează fondurile de-a lungul unui an calendaristic.

Bugetul se compune din venituri și cheltuieli.

Veniturile se constituie din:

- cotele pentru plata întreținerii plătite de proprietari,
- fondul de rulment, destinat pentru plata la termen a facturilor,
- fondul de reparații constituit pentru acoperirea cheltuielilor de reparații, îmbunătățiri, întreținere,
- fondul pentru investiții, stabilit aparte pentru o anumită investiție planificată în anul următor (construcția acoperișului, înlocuirea conductelor, izolarea conductelor, instalații de interfon sau alarma, etc.),
- venituri din publicitate (spații pentru panouri publicitare sau antene de telecomunicații,),
- venituri din chirii (închirieri spații comune),
- venituri din donații și sponsorizări, din dobânzi bancare, etc.
- venituri din programe de finanțare.

Cheltuielile asociației cuprind:

- plata serviciilor și utilităților (alimentare cu apă, gaz, energie electrică, energie termică, canalizare, etc.),
- plata personalului angajat și ales,
- plata lucrărilor de reparații și întreținere,
- plata lucrărilor de investiții,
- contribuția financiară în programe de parteneriat (ex. 33% din costurile de reabilitare termică),
- cheltuieli administrative și de gospodărire curentă a blocului,
- alte cheltuieli prevăzute de adunarea generală.

IMPORTANT !

-Toate deciziile care implică în orice fel banii asociației trebuie adoptate în adunarea generală a asociației.

-Atât veniturile cât și cheltuielile asociației trebuie explicate, clarificate și discutate de proprietari și aprobate în adunarea generală pentru a fi apoi puse în aplicare. Numai astfel proprietarii vor accepta plata cheltuielilor și vor urmări modul de utilizare a veniturilor.

-Aceste hotărâri nu pot fi adoptate doar de comitetul executiv și nu pot fi impuse de președinte, comitet, administrator sau orice alt proprietar.

-După aprobarea în adunarea generală, bugetul asociației devine documentul fundamental de organizare a gestiunii asociației. El trebuie afișat la loc vizibil.

-Orice proprietar are dreptul de a fi informat în orice moment asupra conținutului bugetului și a modului de gestionare a acestuia. Acest drept este

consfințit de statutul asociației și reprezintă o procedură normală de responsabilitate și transparență față de membrii asociației.

LEGISLAȚIA CARE REGLEMENTEAZĂ ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI ȘI ALTE ACTE NORMATIVE REFERITOARE LA MODUL DE REPARTIZARE A CELTUIELILOR ȘI CONSUMURILOR ÎNTR-O ASOCIAȚIE DE PROPRIETARI:

- **LEGEA 114 / 11.10.1996** privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare,
- **ORDONANȚA GUVERNULUI 85 / 30.08.2001** privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare,
- **H.G.400 / 02.04.2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare,
- **ORDINUL 233 / 30.08.2004** al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice și Gospodărire Comunală-ANRSC, pentru aprobarea unor reglementări privind contorizarea consumatorilor racordați la sistemele publice centralizate de alimentare cu energie termică, modificat cu **ORDINUL 255 / 14.04.2006**,
- **H.C.L. 44 / 25.03.2002** privind aprobarea procedurii de repartizare a consumurilor de apă potabilă pentru locuințele din cadrul blocurilor contorizate, organizate în asociații de proprietari,
- **H.C.L. 312 / 2003** privind aprobarea Normelor metodologice privind stabilirea cheltuielilor aferente energiei termice furnizate apartamentelor racordate la sistemul urban de termoficare al municipiului Bacău.