

NOUTATI PRIVIND ORGANIZAREA SI FUNCTIONAREA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI PREVAZUTE DE CATRE Legea 196/2018 si in Regulamentul asociatiilor de proprietari in Municipiul Iasi

1. Actele normative care reglementeaza activitatea asociatiilor de proprietari in municipiul Iasi:

- LEGE Nr. 196/2018 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Ordinul nr. 3103/2017 din 24 noiembrie 2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial

2. Participarea reprezentantilor SAP la adunarile generale ale proprietarilor – ce trebuie facut ca la adunarile generale sa participe un reprezentant al serviciului asociatii proprietari?

Orice persoana interesata (proprietar, membru proprietar, ce detine o functie de reprezentare) din cadrul asociatiei de proprietari care urmeaza a tine adunarea generala poate depune la sediul administratiei publice locale Iasi, sau la orice centru de cartie o solicitare prin care solicita prezenta unui inspector din cadrul Serviciului Asociatii Proprietari.

Prezenta este asigurata in baza unei DELEGATII de SERVICIU

3. Statutul asociatiei intocmit in baza legii 230/2007 se reface ?

Toate asociatiile de proprietari trebuie sa urmareasca ca statului sa fie in concordanta cu ultimele prevederi legislative. Astfel, ori de cite ori apar modificari sau completari legislative care prevad aspecte ce duc la modificari ale statutului, acestea trebuie sa depuna la Judecatorie forma actualizata a statutului.

Mai mult, toate asociatiile de locatari au termen 1 an de zile pentru a se transforma in asociatii de proprietari

4. Regulamentul de condominiu – continut, structura, termene, recomandari din partea autoritatii administratiei publice locale

Având în vedere prevederile art. 108 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, a aprobat „Regulamentul Cadrul al asociatiilor de proprietari”

- CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE***
- CAPITOLUL II – FOLOSINȚA PĂRȚILOR COMUNE ALE CONDOMINIULUI***
- CAPITOLUL III – NORME DE CONDUITĂ ȘI BUNĂ VECINĂTATE DINTRE PROPRIETARI***
- CAPITOLUL IV – DISPOZIȚII FINALE***

Ca si recomandare, comunicam faptul ca acesta se poate completa cu aspecte care pot conduce la o mai buna functionare a asociatiilor de proprietari, in contextul ART. 3 din Legea 196/2018, respectiv:

..." (1) În scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul condominiilor, se constituie asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor prezentei legi.

(2) Pentru promovarea valorilor civice ale democrației și statului de drept și pentru reprezentarea la nivel local și național, asociațiile de proprietari se pot asocia în federații, uniuni, ligi ale asociațiilor de proprietari din municipii, orașe sau județe, respectiv la nivel național, în condițiile prevăzute de lege." ...

5. Adunarea generala reconvocata – termen minim de desfasurare, convocarea proprietarilor

..."ART. 47

(1) După constituirea asociației de proprietari va avea loc **cel puțin o dată pe an, în primul trimestru**, o întrunire a adunării generale a asociației de proprietari. Responsabilitatea cu privire la convocarea anuală a cel puțin unei adunări generale a asociației de proprietari aparține președintelui asociației de proprietari și membrilor comitetului executiv.

(2) Adunarea generală este alcătuită din **toți proprietarii membri ai asociației de proprietari**.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă de către:

a) președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv;

b) cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(4) Proprietarii sunt anunțați, prin afișare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați, pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvoacate care se pot convoca, în condițiile prevăzute la alin.

(3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

(5) Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor/comisia de cenzori, se aprobă și se completează prin hotărâre a adunării generale.

ART. 48

(2) Dacă la prima convocare nu este întrunit cvorumul necesar de jumătate plus unu din membrii asociației de proprietari, întrunirea adunării generale se suspendă și se reconvoacă în termen de maximum 15 zile de la data primei convocări în condițiile prevăzute la [art. 47](#).

(3) La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați pe bază de tabel convocator sau prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, și prin afișare la avizier, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.

ART. 49

(4) Hotărârile adunărilor generale se iau în cadrul adunării generale convocată sau reconvoacă, după caz. În statutul propriu al asociației de proprietari pot fi prevăzute și alte condiții de luare a hotărârilor, dar nu cu mai puțin de jumătate plus unu din voturile celor prezenți la adunarea generală convocată sau reconvoacă. **Pentru situațiile care vizează numai proprietarii unui tronson sau ai unei scări, hotărârile sunt luate prin acordul scris al majorității proprietarilor scării sau tronsonului respectiv, membri ai asociației de proprietari, pe bază de tabel nominal."**

6. Reprezentarea unui proprietar în cadrul adunării generale a proprietarilor – condiții, de către cine?

“ART. 49

c) în situația în care un proprietar deține o cotă-parte indiviză de părți comune mai mare de jumătate din totalul cotelor-părți indivize de proprietate comună din condominiu, ponderea voturilor de care el dispune este limitată, fiind egală cu suma ponderii voturilor celorlalți proprietari;

d) proprietarul, membru al asociației, poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează;

e) un membru al asociației de proprietari poate reprezenta cel mult un membru absent, dacă prezintă împuternicire scrisă și semnată de către proprietarii în numele cărora votează. O copie a împuternicirii se atașează procesului-verbal al ședinței;

f) președintele, membrii comitetului executiv, administratorul, cenzorul/comisia de cenzori sau alt membru al familiilor acestora nu pot primi mandat pentru a reprezenta un alt proprietar în cadrul adunării generale;

g) în cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv;

h) administratorul, reprezentantul administratorului, soțul/soția acestuia și alți membri ai familiei sale, dacă sunt membri ai asociației de proprietari la care acesta este angajat, nu au drept de vot în probleme referitoare la activitatea administratorului.

(3) Pentru adoptarea hotărârilor în adunarea generală a asociației de proprietari se au în vedere următoarele:

a) fiecare proprietar, membru al asociației, are dreptul la un vot pentru unitatea sa de proprietate imobiliară;

b) pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar, membru al asociației, are o pondere egală cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;

ART. 54

(1) Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari.

(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 nu poate fi mai mare de cinci.

(3) În cazul în care o persoană juridică, proprietară a unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul condominiului, este aleasă ca membru al comitetului executiv, aceasta este reprezentată în comitetul executiv de un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.”

7. Alegerea președintelui, a unui membru al comitetului executiv sau al comisiei de cenzori se poate face în lipsa acestuia sau prin reprezentarea lui la adunarea generală de către o terță persoană?

“ART. 46

(1) La adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau o comisie de cenzori și vor hotărî 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 4 ani și pot fi reînnoite.

ART. 46

(8) Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor alin. (7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare și, în cazul administratorului și al cenzorului ori, după caz, al membrilor comisiei de cenzori, și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu.

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (8), sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.

ART. 56

(1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voința sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale. Președintele poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

ART. 57

Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

q) conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;"

8. Delegarea atribuțiilor președintelui, cenzorului, administratorului, ale unui membru al comitetului executiv – condiții, de către cine (către membrii familiei se poate?

Răspuns:

Delegarea atribuțiilor președintelui art.56 alin.1 din legea 196/2018 „Președintele poate delega, pentru **cel mult 90 de zile pe an**, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, **fără a fi exonerat** de răspundere juridică.”

Delegarea atribuțiilor cenzorului – **Legea196/2018 nu prevede această posibilitate.** În cazul persoanelor juridice, care ocupă funcția de cenzor se poate face mandatarea de reprezentare conform prevederilor Legii287/2009 - Cod civil.

În vederea evitării unor situații de blocaj în activitatea asociației legiuitorul a prevăzut posibilitatea constituirii unei comisii de cenzori, conform **art.46 alin.1 din legea 196/2018** „**La adunarea proprietarilor** în vederea constituirii asociației de proprietari, proprietarii **vor alege** dintre cei prezenți un comitet executiv format din președintele asociației de proprietari și un număr par de membri, precum și un cenzor sau **o comisie de cenzori** și vor hotărî numărul membrilor acestora și durata mandatelor lor.”

Delegarea atribuțiilor membrilor comitetului executiv:

Art.54 alin.3 din legea 196/2018 „ În cazul în care **o persoană juridică**, proprietară a unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul condominiului, **este aleasă ca membru al comitetului executiv, aceasta este reprezentată** în comitetul executiv **de un reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către aceasta.**”

Art.55 alin. 8 din Legea 196/2018 „În cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, **membrul demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia.**

Delegarea atribuțiilor administratorului – **Legea196/2018 nu prevede această posibilitate.**

În cazul în care administratorul este angajat cu contract de muncă, pe perioada incapacității exercitării atribuțiilor sunt aplicabile prevederile Legii 53/2003 - Codul muncii și Legea 22/1969 privind angajarea gestionarilor și constituirea de garanții în ceea ce privește preluarea atribuțiilor.

Pentru situații excepționale comitetul executiv, conform **art. 55 alin.1 lit.c) din Legea 196/2018** poate emite decizii ce privesc activitatea asociației de proprietari, în acord cu statutul asociației de proprietari și hotărârea adunării generale.

Excepție **art.46 alin.4 din Legea 196/2018** La asociațiile de proprietari din condominiile care cuprind maximum 10 unități de proprietate imobiliară, dacă adunarea generală hotărăște în acest sens, președintele asociației de proprietari poate îndeplini și funcția de administrator(...)

Membrii familiei **nu pot prelua** atribuțiile persoanelor alese sau angajate pe bază de contract de muncă, întrucât contractul de mandat/muncă este nominal. Reprezentarea poate avea loc numai în cadrul adunărilor generale, conform **art.49 alin.1 lit.d) din Legea 196/2018** „, proprietarul, membru al asociației, poate fi reprezentat în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează.”

9. Hotaririle adunarii generale si deciziile comitetului executive sunt obligatorii de la data afisarii. In situatia nefisarii acestora mai sunt obligatorii? Masuri impotriva celor care trebuiau sa le aduca la cunostinta.

Răspuns:

Art.48 alin.4 din Legea 196/2018 „Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari **sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil**, conform prevederilor prezentei legi, inclusiv pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membri ai asociației de proprietari.”

Art.49 alin.7 din Legea 196/2018 „(...) în termen de 7 zile de la data la care a avut loc adunarea generală, procesul-verbal al adunării generale este adus la cunoștința tuturor proprietarilor, prin grija președintelui asociației de proprietari, prin afișarea unei fotocopii datate la avizierul asociației de proprietari.

Art.55 alin.4 din legea 196/2018 „Deciziile comitetului executiv se consemnează în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari și se semnează de toți membrii prezenți, precum și de către cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier în termen de maximum 7 zile de la data ședinței comitetului executiv.”

Art.57 lit.n) din Legea 196/2018 „Președintele are următoarele atribuții: afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale ședințelor de comitet în termen de 7 zile de la data când au avut loc acestea.”

Măsuri împotriva președintelui care nu aduce la cunoștință hotărârile/deciziile:

Răspuns: Art.58 alin.2 din legea 196/2018 Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin sau pentru depășirea atribuțiilor legale și statutare, președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, după caz, cenzorul răspund personal sau solidar pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor sau terților, după caz.

- **Adresă către cenzorul asociației**, întrucât conform **art.61 lit.a) din Legea 196/2018** „Cenzorul/Comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții **urmărește aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari.**”
- **Sesizarea instituțiilor cu atribuții de control**, în vedere aplicării sancțiunii prevăzute la art. **102 alin.2 lit.c din Legea 196/2018** „, faptele prevăzute la alin. (1) lit. e) și j) se sancționează cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.”
- **Revocarea din funcție, conform art.53 lit. a) din legea 196/2018** „, **Adunarea generală** a proprietarilor membri ai asociației de proprietari are următoarele atribuții: alege și **revocă din funcție președintele**, ceilalți membri ai comitetului executiv și cenzorul/comisia de cenzori.”

10. Hotaririle adunarii generale adoptate in afara ordinii de zi, comunicata prin convocator, sunt obligatorii? – conditii de punere (neaplicare) in practica.

Răspuns: Art.47 alin.5 din legea 196/2018 „, Propunerea de ordine de zi a adunării generale, semnată de președinte, membrii comitetului executiv și de cenzor/comisia de cenzori, **se aprobă și se completează** prin hotărâre a adunării generale.”

Art.48 alin.4 din Legea 196/2018 „Hotărârile adunării generale a asociației de proprietari sunt obligatorii de la data afișării acestora la loc vizibil(...).

11. Neafisarea informatiilor privind contul current al asociatiei pentru plata intretinerii (cotei lunre de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari), atestatul administratorului, lista contractelor asociatiei de proprietari, etc. – masuri, cine si cind le poate aplica.

Răspuns:

Art.58 alin.2 din Legea 196/2018 Pentru neîndeplinirea atribuțiilor ce le revin sau pentru depășirea atribuțiilor legale și statutare, președintele asociației de proprietari, membrii comitetului executiv, respectiv membrii comisiei de cenzori ori, după caz, cenzorul răspund personal sau solidar pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor sau terților, după caz.

• **Adresă către cenzorul asociației**, întrucât conform **art.61 lit.a) din Legea 196/2018** „Cenzorul/Comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții **urmărește aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari.**”

• **Sesizarea instituțiilor cu atribuții de control**, în vedere aplicării sancțiunii prevăzute la art. 102 alin.2 lit.c din Legea 196/2018 „, faptele prevăzute la alin. (1) lit. e) și j), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei.”

Art.57 lit.h) din Legea 196/2018 Președintele asociației **poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale**, după caz, **măsuri împotriva celor care nu respectă** regulamentul condominiului, **hotărârile și deciziile asociației de proprietari**, conform prevederilor legale și statutare.

Art.67 alin.4 din Legea 196/2018 „În cazul în care administratorul nu își îndeplinește obligațiile sau le îndeplinește în mod defectuos, cauzând prejudicii asociației de proprietari, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale, **poate retrage din garanția administratorului o sumă de bani** pentru acoperirea prejudiciilor create **sau poate hotărî diminuarea venitului în funcție de gravitatea faptei**, în condițiile prevăzute în contractul de administrare, **precum și de a acționa în instanță pentru recuperarea prejudiciilor provocate.**”

12. Prezentarea cazierului judiciar de catre administratorii, cenzorii si membrii comitetului executive aleși infunctie la data intrarii in vigoare a legii 196/2018 – termene, conditii, etc.

Răspuns:

Art.46 alin.7 din legea 196/2018 „, Nu pot fi alese sau numite în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele care au suferit condamnări, în baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară.”

Art.47 din Legea 196/2018

(8) Anterior alegerii sau numirii într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, persoanele candidate trebuie să dovedească în adunarea generală respectarea prevederilor alin. (7), pe baza cazierului judiciar eliberat conform prevederilor legale în vigoare și, în cazul administratorului și al cenzorului ori, după caz, al membrilor comisiei de cenzori, și a documentelor care să ateste pregătirea profesională în domeniu.

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (8), **sub sancțiunea anulării hotărârii de numire/alegerii** într-o funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari, cazierul judiciar poate fi prezentat comitetului executiv **în termen de cel mult 5 zile de la data adunării generale.**

13. Lista de plata – intocmire, continut, forma, termen de intocmire, aducerea la cunostinta. Contestarea listei de plata (cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari) in situatia neafisarii acesteia sau afisarea cu intirziere, dupa trecerea a peste 10 zile de la data inscrisa in aceasta ca data de afisare.

Răspuns:

Lista de plată trebuie să conțină informații minimale, conform modelului recomandat de O.M.F.P.3103/2017 și trebuie aprobată în adunarea generală, conform prevederilor aceluiași ordin.

Art. 66 alin.1 lit. m) din legea 196/2018 „Administratorul are, în principal, următoarele atribuții: calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii.”

Art.67 alin.4 din Legea 196/2018 „În cazul în care administratorul nu își îndeplinește obligațiile sau le îndeplinește în mod defectuos, cauzând prejudicii asociației de proprietari, asociația de proprietari, în baza hotărârii adunării generale, poate retrage din garanția administratorului o sumă de bani pentru acoperirea prejudiciilor create sau poate hotărî diminuarea venitului în funcție de gravitatea faptei, în condițiile prevăzute în contractul de administrare, precum și de a acționa în instanță pentru recuperarea prejudiciilor provocate.”

Art.28 din Legea 196/2018 (3) Proprietarii din condominii au dreptul să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, după caz, să o conteste în scris în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației de proprietari este obligat să răspundă, în scris, la contestație în termen de 10 zile de la primirea acesteia.

Art.57 lit.e) din Legea 196/2018 „Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții: răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora.”

14. Responsabilitatea asociatiei privind aplicarea si respectarea normelor PSI in condominium.

Răspuns:

Art. 66 alin.1 lit.p) din Legea 196/2018 „Administratorul are, în principal, următoarele atribuții: asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate.

Art. 55 alin.1 lit.r) din Legea 196/2018 „Comitetul executiv are următoarele atribuții: notifică instituțiilor publice abilitate cazurile în care există suspiciuni de încălcare a prevederilor legale în vigoare.”

15. Contractual de inchiriere al apartamentului se prezinta comitetului executiv (administratorului)?

Răspuns:

Art. 30 alin.1 și 2 din Legea 196/2018

(1) Proprietarii din condominii au obligația să notifice președintelui orice schimbare intervenită în structura și numărul membrilor familiei prin deces, căsătorii sau nașteri, persoanele luate în spațiu, precum și locatarii/comodatarii ca urmare a închirierii sau a împrumutării locuinței.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) se face în scris în termen de 10 zile de la schimbarea intervenită, de la luarea în spațiu, respectiv de la semnarea contractului de închiriere/comodat.

16. Schimbarea destinației locuințelor cu acordul proprietarilor direct afectați – limite (restricții) pentru noua destinație – dacă există (ex. Cabinet stomatologic la et.2).

Răspuns:

Art. 40 din Legea 196/2018

(1) Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face **numai** cu **avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați** cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării.

(2) Odată cu acordul menționat la alin. (1), **proprietarii direct afectați** cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării **și proprietarul care solicită acordul** pentru schimbarea destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință **semnează și o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane în funcție de care vor fi calculate cheltuielile pe număr de persoane.**

(3) **O copie a convenției prevăzute la alin. (2) se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.**

17. Cartea de imobil – întocmire, loc de păstrare, confidențialitatea datelor continute, atribuțiile asociației de proprietari privind acest document.

LEGE Nr. 196/2018 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

“ART. 57

Președintele asociației de proprietari are următoarele atribuții:

i) întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;”

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 97 din 14 iulie 2005 *** Republicată privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români

“ART. 38

(1) Organizarea activității de ținere a evidenței locatarilor prin cartea de imobil revine Ministerului Administrației și Internelor, prin unitățile de poliție.

(2) Cartea de imobil se întocmește și se actualizează de către persoana anume desemnată, cu acordul acesteia, de către proprietarul imobilului sau de asociația de proprietari; în cazul asociației de proprietari, responsabilul cărții de imobil este, de regulă, administratorul sau un membru al comitetului executiv al asociației.

(3) Păstrarea, actualizarea și utilizarea datelor din cartea de imobil de către persoana desemnată în acest sens, conform alin. (2), se fac cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Responsabilul cărții de imobil are obligația să înscrie, pe baza actului de identitate, persoanele care domiciliază sau au reședința în imobilul respectiv și să o prezinte, la cerere, polițiștilor sau lucrătorilor serviciilor publice comunitare de evidență a persoanelor.”

18. Responsabilități (atribuții, competente) ale asociațiilor de proprietari rezultate din actele normative emise de instituțiile administrației publice locale privind colectarea selectivă a deșeurilor, întreținerea spațiilor verzi, a parcurilor de joacă pentru copii, curățenia spațiilor verzi dintre blocuri, etc.

HCL 552/20.12.2018 – activitatea de colectare transport și depozitare a deșeurilor municipale, art.2, 3, 4 și 5;
HCL 172/2002 - privind gospodărirea și menținerea curățeniei în municipiul Iași

19. Noutati privind prevederile legii 196/2018 fata de cele ale legii 230/2007 care afecteaza proprietarii de apartamente – drepturi, obligatii, protectia impotriva abuzurilor, etc.

Conform ANEXEI 1 la prezentul document

20. Controlul activitatii financiar-contabile exercitat de autoritatile administratiei publice locale – conditii

“ART. 10

(1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în **sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari**.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin compartimentele prevăzute la alin. (1), **asigură, la cerere, informarea** asociațiilor și proprietarilor din condominii cu privire la cadrul normativ privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari cu privire la interdicțiile prevăzute în regulamentul local de urbanism sau în regulamentele de intervenție aferente zonelor de intervenție prioritară, aplicabile condominiilor, stabilite în cadrul programelor multianuale destinate creșterii calității arhitectural-ambientale a clădirilor, de reabilitare termică și de reducere a riscului seismic al construcțiilor existente, precum și cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

(4) Compartimentele prevăzute la alin. (1) **exercită controlul asupra activității financiar-contabile** din cadrul asociațiilor de proprietari, din oficiu ori la solicitarea unuia sau mai multor membri ai asociației de proprietari.”

NOTA:

Serviciul Asociații Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Iasi, verifica daca reprezentantii asociatiilor de proprietari, cu atributii pe partea de contabilitate si control financiar, angajati ai asociatiei, isi indeplinesc atributiile asa cum sunt acestea stabilite prin prevederile legislative cit si prin fisele de post.

Compartimentul specializat nu se suprapune peste verificarile, deciziile si hotaririle comitetelor executive.

21. Riscuri la care sunt expuse persoanele varstnice in cadrul asociatiilor de proprietari, masuri de prevenire.

- Incarcarea la lista de plata cu cheltuieli neeligibile – instruirea acestora asupra obligatiitatii ca asociatia trebuie sa afiseze cheltuielile lunare detaliate si ca acestia pot solicita in scris, ori de cite ori doresc , clarificari si acces la documentele asociatiei care ii privesc direct;
- Hotariri ale adunarii generale care sa ii defavorizeze - participarea activa la deciziile adunarilor generale si implicarea in viata asociatiei, implicit solicitarea ca acestia sa devina membri proprietari, acest statut conferindule dreptul de vot.

22. Deficiențele cel mai de intilnite in cadrul asociatiilor de proprietari si eficienta masurilor luate.

- Lipsa cartilor de imobil, respectiv a unei situatii clare a proprietarilor/chiriasilor din cadrul asociatiilor;
- Cheltuieli materiale si cu servicii care nu au aprobarea proprietarilor;
- Constructii (sarpane/mansarde) si modificari structurale neautorizate care nu sunt identificate si trecute in cartea tehnica a constructiei spre a fi autorizate/avizate;
- Necunoasterea si/sau neaplicarea legislatiei in vigoare;
- Neinregistrarea solicitarilor proprietarilor si lipsa raspunsurilor la acestea
- Necunoasterea criteriilor de repartizare pe tipuri de cheltuieli
- Mod de comunicare defectuos cu proprietarii de imobile si/sau spatii comerciale, respectiv chiriasii acestora

23. Masuri luate la nivelul primariei pentru prevenirea delapidarilor in cadrul asociatiilor de proprietari.

- Intilniri planificate periodice cu reprezentantii asociatiilor in care se discuta problematicile din cadrul acestora si modul de abordare in vederea reglementarii acestora in conformitate cu cadrul legislativ;
- Urmarirea indeplinirii prevederilor legislative la nivelul fiecarei asociatii de proprietari
- Urmarirea existentei structurilor de reprezentare, respectiv presedinte, comitet executive, cenzor, cf prevederilor Legii 196/2019;
- Cresterea numarului de controale la asociatiile de proprietari, cu accent pe asociatiile mari;
- Urmarirea raportarilor periodice obligatorii si a analizarii datelor comunicate
- Comunicarea catre organele abilitate a situatiilor care pot conduce sau in care s-au constatat lipsuri in gestiune si in care reprezentantii asociatiilor nu au facut demersuri pentru recuperarea acestora (evaluari de risc) nici inainte nici dupa de s-au trasat masuri de reglementare.

24. Activitati (actiuni) cu care persoanele varstnice ar putea sprijini Primaria Iasi/SAP

- Urmarirea pastrarea curateniei in perimetrul asociatiei de locatari/propietari din care fac parte,
- Urmaresc modul de depozitare /colectare selectiva a deseurilor din plastic si carton;
- Identifica masinile abandonate si eventualele locuri posibil a fi amenajate ca locuri de parcare;
- Urmaresc situatia spatiilor verzi in vederea pastrarii integritatii acestora
- Identifica lucrarile efectuate in domeniul public si ramase nefinalizate
- Pot depune situatii saptaminale detaliate la centrele de cartier, in vederea luarii la cunostinta de catre administratia publica locala in vederea reglementarii cazurilor identificate;
- Daca se constata abateri pot solicita prezenta unui salariat al Primariei care are imputernicirea sa aplice sanctiuni contraventionale (Politia Locala, Serviciul Corp Control Primar, Serviciul Asociatii Proprietari, Directia Tehnica, etc), luind numerele de telefon necesare de la sediul asociatiei de proprietari unde reprezentantii au obligatia de a le afisa.