



# MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA ECOLOGIZARE

Nr. 8400 din 18.03.2021



AVIZAT  
VICEPRIMAR,  
LUCIAN HARSOVSCHI

**Raport privind memoriul înaintat Prefecturii Suceava de Liga Habitat și domnul Pușcaș Gelu Gabriel privind unele aspecte de nelegalitate al HCL nr.303/17.12.2020 și redirectionat și înregistrat la Municipiul Suceava cu numărul 6426/02.03.2021 și a contestației formulate de Asociația de proprietari nr.24 către Consiliul Local Suceava înregistrată cu nr.37/01.03.2021 având ca obiect anularea HCL nr.303/17.12.2020**

Instituția Prefectului Județului Suceava prin adresa nr.2641/10/4/23.02.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Suceava cu numărul 6426/02.03.2021, înaintează memoriul/ sesizarea formulată de Liga Asociațiilor de proprietari Habitat și domnul Pușcaș Gelu Gabriel, prin care contestă Hotărârea Consiliului Local nr.303/17.12.2020, sub următoarele aspecte:

1. Articolul 10 din Regulamentul aprobat, contestat prin memoriul înaintat Prefecturii Suceava, stipulează vizarea documentației de înființare sau actualizare a informațiilor asociației de proprietari de către consilierii din cadrul Serviciului Asociații de proprietari, pentru că Judecătoria Suceava solicită o astfel de viză pentru o asociație nou înființată precum și pentru actualizarea informațiilor unei asociații existente. Facem mențiunea ca la nivelul Serviciului Asociații de proprietari există un registru unde asociațiile de proprietari sunt înscrise, fiind 130 la nivelul municipiului, iar rolul consilierilor este de a verifica dacă o asociație nouă nu își atribuie o denumire care mai există în Municipiul Suceava. De asemenea, există riscul ca o asociație nou înființată să aibă în componență, conform acordului

de asociere, blocuri care sunt în componența altei asociații deja înregistrată (înființată legal) în Municipiul Suceava, fără să existe o modificare a acordului de asociere a asociației existente. De asemenea, consilierii Serviciului Asociații de proprietari au stabilit, împreună cu reprezentanții judecătoreiei, pentru o practică unitară, un set de formulare care să vină în sprijinul și îndrumarea proprietarilor care doresc să se asocieze în asociații de proprietari.

2. Referitor la prevederea din hotărâre în care se precizează că președintele depune documentația de înființare sau de actualizare a informațiilor asociației de proprietari, nu o considerăm o îngrădire, am dorit astfel să venim în sprijinul proprietarilor, dându-le posibilitatea de a desemna președintele pentru întocmirea unor astfel de demersuri, însă nefiind limitativă. Precizăm că potrivit art. 57 lit.a) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, "președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță." Față de remarcă din memoriu conform căreia s-ar institui un cost suplimentar cu fotocopierea dosarului pentru obținerea "avizării" din partea consilierilor Serviciului Asociații de proprietari, facem mențiunea că în textul hotărârii consiliului local nu se prevede că o copie a acestui dosar se depune la Serviciul Asociații de proprietari. Consilierii din cadrul Serviciului de Asociații de proprietari doar avizează documentația care ulterior va fi depusă la judecătoreie. Din practică au mai fost întâlnite situații când, în cadrul adunării generale a fost propusă o persoană pentru funcția de membru în comitetul executiv, fără să fie proprietar și membru asociat al asociației de proprietari în cauză. Persoana respectivă a fost aleasă și documentația a fost depusă la judecătoreie, fiind astfel actualizate informațiile asociației de proprietari, dar de fapt acest lucru contravine prevederilor legale. De aceea, considerăm necesară o astfel de avizare a documentației ce urmează să fie depusă la judecătoreie, de către consilierii din cadrul Serviciului Asociații de proprietari. Menționăm de asemenea, că Serviciul Asociații de proprietari ține legătura cu 130 de asociații de proprietari din municipiul Suceava și prin intermediul emailului. Transmiterea acestor documentații prin mijloace de comunicare electronice nu generează costuri suplimentare, astfel încât apreciem această critică nu este fundamentată.

3. Ținând cont de faptul că la nivelul Serviciului Asociații de proprietari din cadrul Municipiului Suceava există registrul asociațiilor de proprietari din municipiu, considerăm că este necesară prezentarea în copie și original a certificatului de înregistrare fiscală și a hotărârii de înființare. Am avut în vedere și faptul că art.105 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari prevede că "președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele comitetul executiv, comisia de cenzori /cenzorul și administratorul."

Suntem susținători ai digitalizării și nu am îngrădit niciodată vreo formă de comunicare cu reprezentanții asociațiilor de proprietari, îndrumându-i chiar să acceseze platforme care să permită proprietarilor plata online, fiind limitat astfel contactul fizic pe cât posibil, având în vedere restricțiile impuse la nivel național. Aproximativ 40% din asociațiile de proprietari și-au achiziționat un soft informatic dedicat care permite atât generarea listelor de plată, cât și a chitanțelor, borderourilor de încasări, registrelor de casă etc.

4. Articolul 14 din regulament este necesar, deoarece așa cum am precizat mai sus, și din practică, există riscul ca o asociație să alipească blocuri de la o altă asociație, fără să existe acordul de voință a jumătate plus 1 al proprietarilor din asociația de unde se desprind blocurile. Având baza de date deja constituită cu informațiile asociațiilor de proprietari din Municipiul Suceava, avem și toate blocurile și străzile unde sunt situate acestea și în componența căror asociații sunt. Art.14 din Regulament nu restricționează dreptul asociațiilor de proprietari, ci permit asigurarea respectării legalității și transparenței la actualizarea înscrisurilor ce se depun la judecătoria prin verificarea corespondenței între datele înscrise și cele din realitatea faptei. De asemenea, conform art.105 din Legea nr.196/2018 președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact actualizate privind președintele, comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul. Art.14 din regulament nu restricționează drepturile asociațiilor de proprietari ci permit asigurarea respectării legalității și transparenței la actualizarea înscrisurilor ce se depun la judecătoria prin verificarea corespondenței între datele înscrise și cele din realitatea faptică.

5. Referitor la art.15 din regulament care precizează că "în cazul în care o asociație de proprietari solicită dobândirea personalității juridice prin desprinderea din altă asociație, va trebui să încheie anterior depunerii cererii de înființare, în mod obligatoriu, și protocolul între părți cu sumele reprezentând activele și pasivele însușite de asociația nou înființată cât și asociația din care s-a desprins", legea precizează că asociațiile își vor reglementa între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere, și nicidecum aspecte ce țin de contabilitatea acestora. În practică, consilierii din cadrul Serviciului Asociații de proprietari au întâlnit cazuri când o asociație a preluat blocuri dintr-o altă asociație refuzând, în schimb, să preia și debitele restante aferente acelor blocuri, iar datoriile restante către furnizorii de utilități au rămas în sarcina vechii asociații, neavând posibilitatea recuperării de la proprietari. Art.15 generat de realitățile curente întâlnite în practică nu îngrădește activitatea asociațiilor ci, din contră, are rolul de a înlesni operațiunea de divizare (preluare imobile,m inclusiv prin prisma elementelor financiare.

6. Facem mențiunea că articolul 18 care face trimitere la sala de desfășurare a adunărilor generale, a fost inserat pentru condițiile în care s-ar putea relua desfășurarea acestora, nefiind posibilă acum, din cauza condițiile impuse de pandemia Covid 19 și a hotărârilor care prelungesc starea de alertă cu impunerea unor anumite de condiții privind astfel de întâlniri. Din practica întâlnită de-a lungul anilor, prin participarea la adunările generale organizate de asociațiile de proprietari din municipiul Suceava, posibilitatea luării unor hotărâri în limitele prevăzute de lege, a fost mai mare atunci când adunările generale au fost organizate în spații amenajate (săli de ședință, în special). Nu este cu caracter restrictiv acest articol cu privire la locul desfășurării adunării generale, pentru că esența lui este de a urma o procedură privind desfășurarea acestora. Principiul care a stat la baza emiterii acestui articol, a stat multitudinea de reclamații din partea proprietarilor care au sesizat modul defectuos în care adunările generale s-au desfășurat. Menționăm, de asemenea, că în municipiul Suceava din cele 130 de asociații de proprietari constituite, peste 80% au în componență mai mult de un bloc (fapt ce contravine prevederilor stipulate de Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, respectiv că asociația de proprietari este forma de asociere la

nivel de condominiu, condominiu însemnând un imobil cu cel puțin 3 proprietăți individuale și cote părți indivize de proprietate comună), astfel că este imposibil ca adunările generale fie ele ordinare sau extraordinare să se desfășoare pe casa scării. Nu am precizat pe parcursul regulamentului că limităm organizarea adunărilor generale ale asociațiilor de proprietari din municipiul Suceava în săli puse la dispoziție de Consiliul Local. Însă au fost cazuri când asociații de proprietari au solicitat, în scris, acest lucru.

Articolul 18, care este contestat în memoriul înaintat, precizează de buletine de vot, însă acest termen nu este precizat în cuprinsul regulamentului. Și Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari precizează la art.49 alin (3) lit.a) precizează că "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 (...)", astfel că nu precizează dacă hotărârile sunt luate pe baza unor buletine de vot sau prin simpla ridicare a mâinii de către proprietari. Voturile, care sunt menționate în regulament, fac referire la exprimarea opțiunii de către proprietar prin simpla ridicare a mâinii în cadrul adunărilor generale, nefiind cu caracter restrictiv. Însă din nou, din practica întâlnită, în cadrul adunărilor generale se întâmplă să intervină suspiciuni din partea taberelor adverse, iar prin alegerea unei comisii care să numere voturile din sală (adică mâinile proprietarilor care își exprima opțiunea în legătură cu o problemă supusă votului) am considerat că va fi o mai mare transparență în emiterea unei hotărâri cu privire la problema supusă dezbaterii. Au existat de-a lungul timpului suspiciuni cu privire la redactarea procesului verbal al adunării generale, fiind chiar făcute ștersături și modificări ulterioare datei întocmirii acestuia de către secretarul adunării generale și aceste probleme au fost reclamate prin petiții de către proprietari. De aceea soluția la acest aspect a fost ca să existe o comisie de redactare a procesului verbal pentru o mai bună preluare a tuturor informațiilor discutate în timpul ședinței, pentru corectitudine, fără a lăsa loc de interpretări și fără să existe riscul contestării adunării generale. Prin art.18 din regulament nu este îngădit sub nicio formă nici dreptul la vot, nici modul de organizare al adunărilor generale. Prin această prevedere se urmărește asigurarea transparenței și respectarea legalității în cadrul adunării generale. În plus, prin acest articol nu se impune, cu titlu imperativ, respectarea unei anumite forme a actelor încheiate. Se statuează o procedură menită să ușureze organizarea acestor adunări generale.

7. Articolul 19 din regulament care face referire la convocarea adunărilor generale extraordinare, contestat de asemenea în memoriu, face mențiunea că adunarea generală extraordinară poate fi convocată oricând este necesar, de către președintele asociației de proprietari, de membrii comitetului executiv sau la inițiativa unui grup de proprietari format din cel puțin 20% din numărul proprietarilor, membri ai asociației de proprietari. Revenind la prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la art. 47 alin (3) se precizează: "**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."**

Iar la alin (4) la același articol amintit mai sus, se precizează că: "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 oricăror 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.**” Având în vedere cele prevăzute mai sus, considerăm nu era necesară folosirea conjuncției copulative ”și” la sfârșitul frazei, deoarece legea nu precizează astfel. Critica privind art.19 din regulament este, în realitate o critică la lege, fiind generată de modul de interpretare diferit al dispoziției art.47 alin.(3) din Legea nr.196/2018, nefiind în realitate o critică la Regulament.

8. Contestarea art.20 din regulament care prevede că ”în cazul în care un proprietar nu locuiește în mod frecvent în apartament, în baza unei declarații pe propria răspundere, asociația de proprietari va prelua o adresă de corespondență sau o adresă de email pentru a i se putea trimite convocarea pentru adunarea generală și ordinea de zi”, contravine practicii în care multe apartamente din condominii nu sunt locuite, iar proprietarii fie locuiesc în alte localități din țară fie sunt plecați din țară, iar convocarea prin simpla trimitere a unei scrisori cu confirmare de primire la adresa unde este apartamentul ce face parte din asociația de proprietari nu este o soluție. Respectivul proprietar nu va ști despre convocarea adunării generale ordinare sau extraordinare, iar mai mult decât atât, costurile aferente trimiterii scrisorii cu confirmare de primire vor fi impuse doar proprietarului în cauză, fiind o cheltuială repartizată conform principiului ”repartizarea cheltuielilor pe beneficiari”, prevăzut de art.87-art.89 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Articolul 20 din regulament vine în sprijinul proprietarilor, pentru că din practică am avut numeroase petiții cu subiectul procedura defectuoasă de convocare a proprietarilor pentru adunarea generală ordinară din primul trimestru al anului.

9. Contestarea art.21 din regulament nu este justificată deoarece art.48 alin (2) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor precizează: ”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 de art.47**”, respectiv procedura de reconvocare va avea la bază condițiile de la art.47 din același act normativ, care prevede: ”**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.**” În practică au fost cazuri când la prima convocare a adunării generale s-au prezentat cel puțin jumătate plus 1 din proprietarii din asociația de proprietari, iar adunarea fiind statutară au fost luate hotărâri cu acordul majorității. După cum este precizat în memoriu, există riscul ca o parte din proprietari să se prezinte doar la reconvocare, mizând pe idee că nu se va întruni cvorumul la prima convocare și astfel să nu ia parte la adunarea generală, în condițiile în care asociația de proprietari are în componență mai multe condominii. Critica art.21 din Regulament nu este fundamentată în raport de conținutul acestui articol care este o preluare ad-literam a dispozițiilor art.48 alin.(2) din Legea cadru.

10. Din practica întâlnită de-a lungul timpului, prin verificările efectuate, am constatat că au fost multe probleme legate de demisia președinților sau membrilor comitetului executiv, deoarece o parte din membrii comitetului executiv sau chiar președinți și-au dat demisia fără să își exercite atribuțiile până la următoarea adunare generală. Au fost cazuri în anul 2020 de decese atât în rândul președinților, cât și al membrilor comitetului executiv. Am considerat că prin acest articol 22 din regulament venim în sprijinul asociației de proprietari, pentru a-și putea desfășura activitatea. Am ținut cont de faptul că anul 2020 a fost începutul pandemiei Covid19, iar până în acest moment o parte din asociațiile de proprietari din municipiul Suceava nu au putut să își organizeze adunările generale ordinare. Acest fapt, prin decesul președinților, îngreunează foarte mult din punct de vedere organizatoric activitatea asociației de proprietari, deoarece banca unde are deschis contul unic asociația de proprietari solicită reprezentanților acesteia, hotărârea emisă de instanța de judecată privind actualizarea informațiilor asociației de proprietari. Se limitează în acest fel, accesul la fondurile bănești ale asociației de proprietari de către reprezentanții asociației, fiind limitate plățile către furnizorii de servicii, contribuțiile la asigurările sociale etc. Întârzierea plăților către furnizori va atrage după sine perceperea de penalități de către aceștia, însă asociația de proprietari nu va avea de unde să le achite, dacă proprietarii își vor achita cheltuielile de întreținere până la scadență (facem mențiune că o serie de proprietari alimentează contul asociației de proprietari, limitând pe cât posibil contactul fizic cu reprezentanții asociației de proprietari). Chiar dacă în memoriu, cei ce contestă fac referire la art.55 alin 8 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care prevede că "în cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociației de proprietari, membru demisionar își exercită toate atribuțiile și răspunderile până la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv în locul acestuia", în practica din anul 2020, organizarea unei astfel de adunări generale a fost imposibilă, cu atât mai mult cu cât au survenit decese în cadrul membrilor comitetului executiv (rămânând în număr par, lucru interzis de lege) la mai multe asociații de proprietari. Prin prevederile din regulament referitoare la membrii supleanți (membrii asociației de proprietari care au fost propuși în adunarea generală, însă nu au întrunit numărul de voturi necesar de a fi membru în comitetul executiv cu drepturi depline) care ar trebui să fie aleși încercăm să preîntâmpinăm situații în care survine blocajul în managementul asociației de proprietari.

11. Articolul 23 din regulament prevede că funcția de președinte sau membru în comitetul executiv este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori sau orice angajat al asociației de proprietari. Așa cum este formulat memoriul am putea înțelege că orice angajat al asociației de proprietari, dacă are calitatea de proprietar poate fi ales în comitetul executiv al asociației de proprietari, ori Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor la art.46 alin.(6) precizează că "nu pot fi numite în funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor de proprietari persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care ocupă deja aceste funcții" cu atât mai mult să fie aceleași persoane. Mai mult decât atât, una din atribuțiile comitetului executiv, conform art.55 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, este de a "propune adunării generale cuantumul indemnizațiilor, precum și numărul și funcțiile personalului necesar a fi încadrat cu contract individual de muncă sau contract de prestări servicii în cadrul asociației de proprietari (...) în limita

bugetului de venituri și cheltuieli.” Un angajat care ar fi și președintele sau membru în comitetul executiv al asociației de proprietari ar fi și cel care își propune atât salariul lui cât și indemnizația proprie spre aprobare adunării generale. Considerăm că aceasta contravine prevederilor legale în vigoare.

Criticând art.23 nu se impută îngrădirea dreptului la muncă, ori rațiunea formei adoptate a acestui articol a fost generată de nevoia înlăturării subiectivismului și nepotismului la angajare și necesitatea stabilirii unor indemnizații corecte față de munca prestată.

12. Articolul 26 din regulament este reinterpretat de către cei ce-l contestă, deoarece ideea ce a stat la baza elaborării acestuia a fost ca membrii comitetului executiv să fie aleși doar dintre cei prezenți. În practică am întâlnit hotărâri ale adunărilor generale când un membru al comitetului executiv a fost ales în lipsa lui (împotriva voinței), nefiind prezent la adunarea generală.

13. Atribuția menționată la art.27 din regulament cu privire la faptul că membrii comitetului executiv preiau toate obligațiile administratorului și își asumă răspunderea acestuia pe perioada cât asociația nu are administrator sau a fost reziliat contractul de administrare, indiferent de cauze” este o atribuție preluată pe o perioadă limitată de timp. Situații în care survine fie demisia administratorului fie rezilierea contractului de administrare fie chiar decesul acestuia, pot să apară, iar până când comitetul executiv demarează procedura privind selecția persoanei care întrunește condițiile impuse, inclusiv obținerea atestatului de administrator, trece o perioadă limitată de timp în care noi am considerat necesar ca toate atribuțiile administratorului să fie preluate de către membrii comitetului executiv. În practică au fost întâlnite situații în care administratorul și-a dat demisia, iar atunci când administratorul cumula și funcția de casier a fost paralizată activitatea asociației de proprietari privind încasarea cotelor de contribuții la cheltuielile de întreținere. Astfel au fost întârziate și plățile către furnizorii de utilități și au fost calculate penalități de întârziere. Subliniem încă o dată că preluarea atribuțiilor administratorului de către comitetului executiv este pe o perioadă limitată de timp. În practică mai intervine o situație când administratorul beneficiază de concediu de odihnă, având acest drept conform Codului Muncii - Lege nr.53/2004 republicare, art.39 alin (1) lit.c) care stipulează că salariații au dreptul de concediu de odihnă anual. Conform art.144 din Codul muncii dreptul la concediu de odihnă anual plătit este garantat tuturor salariaților, iar art.145 prevede că durata minimă a concediului de odihnă anual este de 20 de zile lucrătoare. Articolul 148 din Codul muncii prevede că: ”în cazul în care programarea concediilor se face fracționat, angajatorul este obligat să stabilească programarea astfel încât fiecare salariat să efectueze într-un an calendaristic cel puțin **10 zile lucrătoare de concediu neîntrerupt.**” 10 zile de concediu neîntrerupt pentru administrator presupune ca 2 săptămâni activitatea de încasare, în cazul în care administratorul cumulează și funcția de casier, să fie blocată, de aceea considerăm menținerea acestui articol în cadrul regulamentului.

Legea nr.241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare - republicare, cu modificările și completările ulterioare, precizează la art.3 pct.10 lit.j) că repartitorul de costuri este aparatul utilizat în imobilele condominiale dotate cu instalații interioare de utilizare comune, în scopul individualizării consumurilor și a repartizării pe proprietăți/apartamente individuale a costurilor aferente consumului total de apă înregistrat la nivelul bransamentului imobilului. Făcând analogie cu Ordinul 343/2010 pentru aprobarea Normei tehnice privind

repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum, proprietarii ar trebui să permită accesul în apartament pentru a se putea inspecta și citi indicațiile apometrelor, în caz contrar acel apartament va fi considerat ca fiind necontorizat, lucru stipulat și de art.26 alin (2) lit. d) din ordinul precizat mai sus. Ținând cont de cele precizate mai sus, considerăm oportună menținerea în continuare a art.27 lit.d din Regulament, pentru că numai în acest mod se va realiza o repartizare echitabilă a cheltuielilor privind apa rece și canalizarea în condominii.

14. Articolul 28 din regulamentul, contestat de asemenea în memoriul înaintat instituției noastre de Prefectura Suceava, are ca și fundament art.105 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care prevede că "președinții asociațiilor de proprietari sunt obligați să transmită autorităților administrației publice locale numele și datele de contact **actualizate** privind președintele comitetului executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul." Toate datele pe care le solicităm fac obiectul centralizării în registrul asociațiilor de proprietari constituit la nivelul serviciului asociației de proprietari. În multe petiții înregistrate proprietarii reclamă comportamentul neadecvat al angajaților asociației de proprietari. După cum se precizează și de art.102 alin (4) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor "constatarea contravențiilor prevăzute de alin (1), făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează:

(...)

b) de către primari sau de împuterniciții acestora sau de către Poliția Locală în cazul faptelor prevăzute la alin (1) lit a)-e), i)-m) și o)-s)."

Potrivit art.102 alin (1) lit. e) din actul normativ menționat mai sus, constituie contravenție: "nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator." Menționăm că personalul din cadrul Serviciului Asociației de proprietari a fost împuternicit de domnul Primar să constate și să sancționeze persoanele ce se fac vinovate de încălcarea prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor prin Dispoziția nr.2058/16.09.2019.

Referitor la art.28 lit. i) din regulamentul prin care am stabilit că președintele va demara lucrările de reparații sau întreținere ale părților comune, numai după ce problema sesizată de proprietari a fost discutată în cadrul unei ședințe pe casa scării, s-a încheiat un proces verbal în acest sens și s-a semnat un tabel nominal cu aprobarea proprietarilor, considerăm necesară menținerea regulamentului deoarece în practică, de foarte multe ori, reprezentanții asociațiilor de proprietari fie nu fac nimic în sensul reparării proprietății comune fie fac, în urma adresei de la primărie ca răspuns la petițiile proprietarilor, însă fără să existe oferte ale operatorilor economici care să satisfacă cerințele asociației de proprietari. Art.67 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, menționează că pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații sau investiții privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză și aprobare comitetului executiv oferte ale operatorilor economici. Vorbim de cazul fericit când asociația de proprietari este constituită la nivelul unui



condominiu, respectiv imobil, însă în practică marea majoritate a asociațiilor de proprietari sunt constituite din mai multe condominii, neavând o proprietate comună, iar membrii comitetului executiv să nu fie proprietari în scara de bloc sau blocul care intră în discuție pentru demararea unei lucrări de reparație. De aceea considerăm necesară și aprobarea proprietarilor din scara de bloc sau blocul care intră în discuție. Articolul menționat mai sus din regulament a avut ca și fundament art.49 alin (4) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care precizează că "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."

15. Prin memoriu se contestă și art.30 din regulament care precizează că "administrarea condominiului poate fi realizată de persoane fizice cu atestat valabil, persoane fizice autorizate cu atestat valabil sau persoane juridice specializate autorizate care au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor." Articolul 30 din regulament face referire la faptul că o persoană juridică poate presta activitatea de administrare condominii cu condiția să fie autorizată de către primărie. O persoană juridică se înființează potrivit prevederilor Legii nr.31/1990. Astfel, în vederea desfășurării de activități cu scop lucrativ, persoanele fizice și persoanele juridice se pot asocia și pot constitui societăți cu personalitate juridică. Însă angajații persoanei juridice care se constituie având ca obiect de activitate administrarea condominiilor ar trebui să își obțină atestatul de administrator de condominii în condițiile prevăzute de Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Autorizarea persoanelor juridice de către primar are ca și scop de fapt verificarea dacă angajații firmei sunt atestați în scopul administrării condominiilor. Conform art.64 alin. (1) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor "Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau **persoane juridice specializate, autorizate conform legii.**" Astfel considerăm necesară menținerea prevederii de la art.30 din regulament.

16. Articolul 31 al regulamentului care prevede atribuții pentru administratorul asociației de proprietari și pentru care contestatarii nu sunt de acord cu obligația administratorului de a verifica integritatea sigiliilor apometrelor din apartamente precum și modul de funcționare al acestora, considerăm necesar menținerea acestuia deoarece în practică au fost întâlnite o serie de cazuri de tentative de fraudă (apometrele fie aveau sigiliile rupte, fie nu erau pe poziții, fie cele de tip vechi aveau aplicați magneti de diferite dimensiuni) astfel existând diferențe între consumul facturat de furnizor și consumurile declarate de proprietari, diferențe care se repartizează proprietarilor, deoarece consumul total este facturat de furnizorul de utilitate și asociația este obligată să achite întreaga sumă. O soluție ar fi ca toți proprietarii să își monteze apometre cu modul radio, însă nu putem obliga proprietarii să achiziționeze un anumit tip de apometre. Legea nr.241/2006 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind serviciul de alimentare cu apă și canalizare consideră apometrul ca fiind repartitor de costuri – aparat utilizat în imobilele condominiale dotate cu instalații interioare de utilizare comune, în scopul individualizării consumurilor și repartizării

pe proprietăți/apartamente individuale a costurilor aferente consumului total de apă înregistrat la nivelul bransamentului imobilului. Făcând analogie cu Ordinul nr.343/2010 pentru aprobarea normei tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum, apometrele care sunt considerate repartitoare de costuri trebuie verificate împreună cu instalațiile sanitare interioare din apartamente sau spațiile cu altă destinație astfel încât să nu existe pierderi de apă la instalațiile de utilizare și diferențe între consumul înregistrat de contorul de bransament și consumurile individuale declarate de proprietari.

A fost de asemenea contestat art.31 lit.h) în care s-a precizat că administratorul va demara orice lucrare de reparații a unei părți din proprietatea comună, urmare a solicitării scrise a proprietarilor, după ce a fost organizată o ședință pe casa scării pentru a avea acceptul a 50%+1 din proprietari pentru demararea lucrării. Nu considerăm că acest lucru este o sarcină în plus pentru administrator, ținând cont că art.63 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor precizează că "în scopul *administrării și întreținerii condominiului*, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare." De asemenea art.64 alin.(2) menționează că "activitatea de administrare include activități de *administrare tehnică și întreținere a proprietății comune*, de contabilitate și de casierie. Iar art.49 alin.(4) din Legea nr.196/2018 precizează că: "*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.*" Menționăm, de asemenea, că peste 80% din asociațiile de proprietari din municipiul Suceava au în componență peste 200 de apartamente, fiind formate din mai multe blocuri, însemnând mai multe condominii.

17. Referitor la art.33 din regulament legat de răspunderea solidară a administratorului, în municipiul Suceava există asociații de proprietari unde administratorul are și calitatea de proprietar și membru asociat al asociației de proprietari unde este angajat, de aceea considerăm necesară menținerea acestui articol din regulament.

18. În decursul anilor, aproximativ 60% din petițiile înaintate de proprietari către Serviciul Asociații de proprietari au ca și motiv principal diferențele de apă impuse la plată, în condițiile în care ei își declară indexul lunar și sunt corecți. Ideea de bază care a stat la elaborarea acestui articol a fost că o parte din apartamente sunt nelocuite (proprietarii fie locuiesc mai puțin de 15 zile și nu comunică indexul, fie trec ocazional și nu declară consumul), nefiind delegată nicio persoană (membru de familie) să verifice instalațiile interioare din apartamentele lor, iar atunci când intervine o avarie de care nu se știe, apa înregistrată pe contorul de bransament va fi facturată, iar mai apoi repartizată proprietarilor care locuiesc frecvent în imobil. Încercăm să responsabilizăm proprietarii, prin faptul că deținerea unei unități de proprietate imobiliară într-un condominiu, implică și drepturi dar și obligații. Revenim la prevederile Legii nr.241/2006 republicată, cu modificările și completările ulterioare, apometrul din interiorul apartamentului este considerat de furnizorul de utilitate repartitor de costuri, astfel el va sta la baza repartizării consumului de apă. Punem

în discuție și prevederile art.82 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, care precizează: "Cheltuielile repartizate după numărul de persoane reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare (...)". Astfel, diferențele care rezultă între consumul facturat în baza contorului de bransament și consumurile declarate de proprietari vor fi repartizate în funcție de numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale. Menționăm, de asemenea, că potrivit art.75 alin (3) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor **"Asociația de proprietari are obligatia de a respecta prevederile legale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, în caz contrar hotărârile luate de adunarea generală a proprietarilor cu încălcarea acestor dispoziții sunt nule de drept."**

Ordinul 148/2012 pentru aprobarea Listei oficiale de măsurare a mijloacelor de măsurare supuse controlului metrologic legal L.O. - 2012, cu modificările și completările ulterioare, prezintă în anexă la art.1 categoriile și sortimentele de mijloace de măsurare supuse controlului metrologic, iar la poziția 9 sunt contoarele de apă (atât rece cât și caldă). În concluzie, apometrele din apartamente, chiar dacă sunt considerate de furnizorul de utilitate, repartitoare de costuri, sunt supuse controlului metrologic, pentru cele de apă rece o dată la 7 ani, iar pentru cele de apă caldă o dată la 4 ani.

Făcând analogie cu prevederile Ordinului 343/2010 pentru aprobarea normei tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum, art. 26 prezintă situații când un apartament poate fi considerat necontorizat, respectiv stabilit un consum din oficiu (paușal). Astfel dacă proprietarul, timp de 3 luni, nu permite citirea sau verificarea repartitorului de costuri pentru apă caldă sau refuză înlocuirea repartitorului când acesta s-a defectat, acel apartament va fi considerat necontorizat.

19. Motivația pentru atribuțiile stipulate de art.35 din regulament pentru cenzor au avut ca și punct de pornire numeroasele verificări efectuate de către Serviciul Asociației de proprietari și a deficiențelor constatate, iar cenzorul prezenta doar raportul anual de verificare. Precizăm că potrivit art.60 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, **"rapoartele de verificare a gestiunii asociației de proprietari se întocmesc de către cenzor/comisia de cenzori trimestrial și se prezintă comitetului executiv în cadrul ședințelor comitetului executiv pentru luare de măsuri în cazul în care se constată nereguli financiar-contabile, și anual, în cadrul adunărilor generale."**

20. Referitor la art.44 din regulament lit.m) în care am menționat de un anume model de listă, facem mențiunea că acest model de listă întrunește toate condițiile impuse de Ordinul 3103/2007 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, respectiv Capitolul 12 din anexă. În modelul de listă apar cheltuielile asociației de proprietari așa cum sunt ele stipulate de art.75 alin.(2) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor: "(2) Cheltuielile asociațiilor de proprietari, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe proprietăți individuale, sunt următoarele:

a) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale;

- b) cheltuieli pe consumuri individuale;
- c) cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de altă natură.”

Facem mențiunea că prin adresa nr.2272/25.01.2021, având în vedere prevederile Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, am solicitat administratorilor de condominii afișarea listelor de plată fără numele și prenumele proprietarilor.

21. Art.45 din regulament, contestat de asemenea, ce aduce în discuție termenul de 5 zile în care reprezentanții asociației de proprietari să dea note explicative echipei de control, face referire strict la asociația de proprietari verificată. Au fost cazuri când la predarea documentelor financiar contabile au fost omise o parte dintre ele (verificarea se face de regulă pentru o perioadă de 12 luni să putem include sezon de iarnă unde avem facturile de agent termic pentru încălzire), iar din verificări au reieșit diferențe mari între facturile emise de furnizori și cheltuielile impuse în lista de plată. De aceea am impus un termen, ca să putem rectifica procesul verbal de verificare în cazul în care asociația de proprietari prezintă documentele omise.

22. Referitor la Capitolul V din regulament, revenim la articolul 64 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor care stipulează că: **”Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, *autorizate conform legii.*”** Conform art.2 lit.e) din Legea nr.196/2018, ***atestatul reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit.f), sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri de consiliu local.*** Hotărârile de Consiliul local au aplicabilitate doar în unitatea administrativ teritorială unde au fost emise.

23. Art.60 din regulament face referire la condițiile ce trebuie îndeplinite de persoanele juridice pentru a fi autorizate să presteze activități de administrare ale condominiului. Revenim la articolul 64 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor care stipulează că: **”Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, *autorizate conform legii.*”**

24. Sancțiunile prevăzute de regulament nu se suprapun cu sancțiunile prevăzute de Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Menționăm că potrivit prevederilor art.2 din Ordonanța nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, prin hotărâri ale autorităților administrației publice locale sau județene se stabilesc și se sancționează contravenții în toate domeniile de activitate pentru care acestora le sunt stabilite atribuții prin lege, în măsura în care în domeniile respective nu sunt stabilite contravenții prin

legi, ordonanțe sau hotărâri ale Guvernului. Limita minimă a amenzii contravenționale, conform prevederilor Ordonanței nr.2/2001, este de 25 de lei, iar limita maximă nu poate depăși 2.500 lei, în cazul contravențiilor stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale ale comunelor, orașelor, municipiilor. Menționăm, de asemenea, că Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor nu are norme de aplicare, deși vechea legislație pe domeniul asociațiilor de proprietari, respectiv Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari avea ca și norme de aplicare Hotărârea Guvernului nr.1588/2007.

Contestația cu privire la H.C.L. nr.303/17.12.2020 a fost înaintată de Asociația de proprietari nr.24 Consiliului Local al municipiului Suceava și înregistrată cu numărul 37/01.03.2021. Prin această contestație, reprezentanții asociației de proprietari solicită anularea/revocarea în tot a Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari. Hotărârea Consiliului Local nr.303/17.12.2020, respectiv Regulamentul privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari vine atât în ajutorul consilierilor din cadrul Serviciului Asociații de proprietari, a reprezentanților asociațiilor de proprietari din municipiul Suceava, cât și în sprijinul proprietarilor, prin asigurarea cadrului procedural privind reparațiile ce se efectuează la părțile din proprietatea comună, a verificărilor financiar contabile asupra documentelor asociației de proprietari a tot ce înseamnă administrarea condominiului.

Reprezentanții Asociației de proprietari nr.24 contestă faptul că Raportul serviciului de specialitate este înregistrat cu nr.35575/17.11.2020 și poartă un număr de înregistrare ulterior Referatului de aprobare a regulamentul de îndrumare și coordonare a asociațiilor de proprietari, considerând că procedura a fost inversată în mod voit. Potrivit art.136 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, "(1) Proiectele de hotărâre pot fi inițiate de primar, de consilieri locali sau de cetățeni. Elaborarea proiectelor se face de cei ce le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Proiectele de hotărâri și referatele de aprobare ale acestora se redactează în conformitate cu normele de tehnică legislativă.

(3) **Proiectele de hotărâri ale consiliului local însoțite de referatele de aprobare ale acestora și de alte documente de prezentare și de motivare se înregistrează și se transmit de secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale:**

a) compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate;

b) comisiilor de specialitate ale consiliului local în vederea dezbaterii și întocmirii avizelor.

(...)

(8) Fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de:

**a) referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator;**

**b) rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;**

c) avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local;

d) alte documente prevăzute de legislația specială."

În antetul hotărârii consiliului local se specifică: "având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat 35574 din data de 17.11.2020,

Raportul Serviciului Asociații de proprietari înregistrat sub numărul 35575 din data de 17.11.2020, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari din municipiul Suceava și avizul comisiei de servicii publice;" Procedura privind inițierea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari a fost respectată întocmai. Proiectul de hotărâre inițiat de Primar, însoțit de referatul de aprobare a fost înregistrat și transmis de Secretarul General al Municipiului Suceava, Serviciului Asociații de proprietari în vederea analizării și a întocmirii raportului de specialitate. Ținând cont de cele precizate mai sus, procedura de inițiere, supunere spre dezbatere publică și aprobare în Consiliul Local a proiectului de hotărâre a fost respectată întocmai.

Asociația de proprietari, conform art.2 lit.d) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, este forma de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii. Articolul 10 din actul normativ precizat mai sus menționează că: "(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 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." Conform art.102 alin. (4) din Legea nr.196/2018, constatarea contravențiilor făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează: (...) b) de către primari sau de împuternicii acestora sau de către Poliția locală" pentru anumite categorii de contravenții stipulate în actul normativ. Parcurgând articolele menționate mai sus se definește foarte clar rolul și atribuțiile personalului din cadrul Serviciului Asociații de proprietari. Prin prevederile Regulamentului aprobat nu am subminat în nici un fel autonomia asociațiilor de proprietari din Municipiul Suceava și am dorit să venim atât în sprijinul reprezentanților asociațiilor de proprietari cât și al proprietarilor prin definirea de metodologii și proceduri pentru activitățile ce se desfășoară în cadrul administrării condominiului.

Reprezentanții Asociației de proprietari nr.24 contestă art.19 din Regulament prin care s-a stabilit cum se procedează în cazul în care se dorește convocarea adunării generale extraordinare. Art.47 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari precizează că: "(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.” Așa cum este precizat și în Legea nr.196/2018 convocarea se poate face și de 20% din numărul total al proprietarilor din asociația de proprietari, însă procedura de convocare a tuturor proprietarilor trebuie respectată conform alin (4) al art.47, care precizează clar că vor fi înștiințați toți proprietarii de stabilirea datei privind adunarea generală extraordinară, neexistând riscul ca **hotărârile** să fie luate cu acordul a 20% din proprietarii inițiatori a convocării adunării generale fie ordinare fie extraordinare.

S-a invocat în cadrul contestației înaintate de Asociația de proprietari nr.24 că nu ar fi oportun protocolul de predare al gestiunii și documentelor asociației de proprietari când se angajează un alt administrator de condominii, invocând că administratorul este mandatat de adunarea generală a proprietarilor să-și exercite atribuțiile. Facem mențiunea că potrivit prevederilor art.53 lit.k) una din atribuțiile Adunării generale a proprietarilor este de a **”mandata președintele și comitetul executiv pentru angajarea și eliberarea din funcție a administratorului, cenzorului/comisiei de cenzori sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și bunei funcționări a condominiului.”** Administratorul este angajat pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. În orice moment poate surveni demisia administratorului sau eliberarea din funcție a acestuia de către comitet, pe diverse criterii, și atunci trebuie să existe un protocol de predare al documentelor stipulat de art.32 din regulamentul aprobat.

În cuprinsul contestației este invocat faptul că în urmă cu 2 ani, Primăria Suceava impunea proprietarilor, semnarea unui contract în alb, prin care se dorea ca proprietarii să contracteze prin mandatul în alb dat primarului - lucrări de anvelopare a imobilelor, fără ca proprietarii să cunoască valoarea contractelor, a sumelor de bani ce le au de dat, felul lucrărilor ce urmau a se efectua, durata lucrărilor, garanțiile de execuție etc. Într-adevăr în anul 2019 Primăria Suceava a inițiat procedura de identificare și inventarierea blocurilor de locuințe potrivit Ordonanței de urgență nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuit, cu modificările și completările ulterioare. Astfel prin dispoziția nr.40/11.01.2019, emisă de primarul Municipiului Suceava, s-a constituit comisia pentru inventarierea imobilelor pentru a fi înscrise în Programul multianual privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe din Municipiul Suceava. Ulterior, asociațiile de proprietari au fost înștiințate despre posibilitatea înscrierii în cadrul acestui program. Odată cu înștiințarea a fost transmis și proiectul contractului de mandat care într-adevăr nu avea în cuprinsul lui informații despre indicatorii tehnico-economici, pentru că așa precizează contractul cadru de mandat prevăzut de Ordonanța de urgență nr.18/2009. Următoarea etapă în derularea acestui proiect era ca asociația de proprietari, în speță Asociația de proprietari nr.24 să demareze convocarea adunării generale extraordinare pentru a supune la vot înscrierea în acest program. Dacă Asociația de proprietari nr.24 ar fi făcut demersurile pentru această etapă și ar fi avut un acord al proprietarilor de înscriere în program, ar fi semnat contractul de mandat și l-ar fi înaintat Primăriei Suceava, dar acesta a fost returnat nesemnat

de către reprezentantul legal al Asociației de proprietari nr.24, existând în arhiva noastră. Pentru asociațiile de proprietari al căror reprezentanți legali au depus contractele de mandat semnate, s-a supus Consiliului Local, Proiectul de hotărâre privind aprobarea Programului multianual prin care asociațiile solicitante au fost înscrise. Etapa următoare semnării contractului de mandat a fost organizarea de către Primăria Suceava a procedurii de achiziție publică și semnarea contractului pentru lucrările de proiectare (cheltuieli ce nu implicau cu nimic asociația de proprietari, acestea fiind în sarcina bugetului local conform art.12 din Ordonanța de urgență nr.18/2009). Apoi se notifica asociația privind aprobarea în consiliului local a hotărârii privind indicatorii tehnico-economici corespunzător lucrărilor de intervenție. Abia în această etapă, odată cu notificarea menționată mai sus, s-ar fi înaintat Asociației de proprietari nr.24 actul adițional la contractul de mandat care cuprindea indicatorii tehnico-economici pentru blocurile ce s-ar fi înscris și cota parte de 10% (stabilită tot în cadrul unei hotărâri de consiliu local) în sarcina asociației de proprietari (prin constituirea fondului de reparații). Considerăm că o astfel de abordare din partea reprezentanților Asociației de proprietari nr.24 nu este corectă, deoarece toți consilierii din cadrul Serviciului Asociații de proprietari au oferit și oferă detalii legate de etapele ce trebuie parcurse, de fiecare dintre părți, în cadrul proiectului de reabilitare energetică a imobilelor de locuit legiferate de Ordonanța de urgență nr.18/2009. De asemenea, ținem să precizăm, că dacă proprietarii nu ar fi fost de acord cu indicatorii tehnic-economici înaintați de Primăria Suceava prin nedepunerea actului adițional la contractul de mandat, acesta se reziliază automat, neimplicând asociația de proprietari cu nici un fel de cheltuială.

Ținem să precizăm că de-a lungul timpului actele normative emise în domeniul asociațiilor de proprietari au avut și norme de aplicare, respectiv Ordonanța Guvernului nr.85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari a avut ca și norme de aplicare Hotărârea Guvernului nr.400/2003, iar Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari a avut ca și norme de aplicare Hotărârea Guvernului nr.1588/2007, aprobându-se în Consiliul Local și Hotărârea nr.109/2009 privind aprobarea Regulamentului de funcționare al Serviciului Asociații de proprietari și Hotărârea nr.56/2015 privind sancționarea faptelor ce constituie contravenții săvârșite în administrarea asociațiilor de proprietari, hotărâri de consiliu local ce nu au fost contestate până în momentul abrogării legii în baza cărora au fost elaborate. Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, deși vine cu o serie de termeni noi, nu are norme de aplicare, ori din practică se simte lipsa lor. Serviciul Asociații de proprietari din cadrul Municipiului Suceava a fost înființat în baza Ordonanței Guvernului nr.85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, lucru menținut și prin prevederile art.10 alin (1) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Cunoscând problemele numeroase ridicate atât de reprezentanții celor 130 de asociații de proprietari din municipiul Suceava precum și a proprietarilor, prin numeroasele petiții depuse în toată această perioadă de timp, de la înființarea Serviciului Asociații de proprietari și până în prezent, am considerat și considerăm oportună și necesară elaborarea acestui Regulament aprobat prin H.C.L. 303/17.12.2020.


Petițiile proprietarilor înaintate către diferite instituții de stat (Administrația Prezidențială, Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor, Instituția Prefectului, Consiliul Județean Suceava, Guvernul etc.) având ca și subiect domeniul asociațiilor de



proprietari, au fost și sunt toate redirecționate Primăriei Suceava, în speță Serviciului Asociații de proprietari, ca și compartiment de specialitate.

Având în vedere cele precizate în cuprinsul prezentului raport, precum și atribuțiile principale ale Serviciului Asociații de proprietari de a îndruma, sprijini și controla asociațiile de proprietari, considerăm necesară și oportună menținerea tuturor prevederilor Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari din municipiul Suceava, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 303/17.12.2020.

**Vizat**  
**Serviciul contencios administrativ juridic,**



**Director,**  
**Mihai Hostiuc**

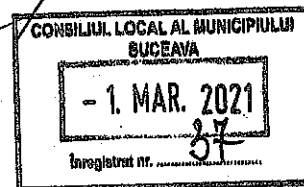


**Șef Serviciu,**  
**Florea Otilia**





Asociația de Proprietari nr. 24 Suceava  
Str. Ana Ipătescu nr. 1, etaj I, camera nr. 24  
Nr. 74 din 01.03.2021



Către,

Consiliul Local al municipiului Suceava

Spre știință: Ministerul Public

*02.03.2021*

Subscrisa, Asociația de Proprietari nr. 24 Suceava, cu sediul social în municipiul Suceava, str. Ana Ipătescu nr. 1, etaj. 1, camera 24, având ca și date de identificare C.U.I. 7021035, înregistrată în Registrul asociațiilor de proprietari al Judecătoria Suceava sub Dosar nr. 8659/314/2019, reprezentată legal prin Comitetul Executiv al Asociației - prin Președinte mandatar, Ștefuriuc Elena,

Asociație ce funcționează legal atât în baza *Statutului Asociației de Proprietari nr. 24* validat prin hotărâre judecătorească din data de de 05.09.2019, cât și a legii speciale - ca normă de drept reglementator, legea nr. 196/2018, publicată în Monitorul Oficial nr. 660/30.07.2018 ,

-Având în vedere dispozițiile art. 1 alin. și alin. 4 din legea nr. 554/ 2004 cu completările și modificările ulterioare, privind legea *contenciosului administrativ* - având calitatea de *persoană vătămată în drepturile legitime*, respectiv în încălcarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime care guvernează prin legea organică funcționarea Asociațiilor de proprietari, încălcare ce este vădit demonstrată prin adoptarea abuzivă și netemeinică de către Consiliul Local al Municipiului Suceava a Hotărârii nr. 303/ 17.12.2020, act administrativ de rang inferior legii organice de înființare, organizare și funcționare a a Asociațiilor de Proprietari – hotărâre prin care s-a aprobat nelegal și nefondat intrarea în vigoare a *Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari din municipiul Suceava, de catre Consiliul Local al municipiului Suceava,*

Formulează, în termen legal, prevăzut de dispozițiile art. 7 alin. 1 al legii nr. 554 /2004, în procedură prealabilă înainte de sesizarea instanței de contencios și a Ministerului Public,

**Plângere prealabilă**

Impotriva HCL nr. 303/17.12. 2020 și a Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea Asociațiilor de Proprietari - solicitând pe această cale, prealabilă - anularea/revocarea în tot a

acesteia, cu consecința anulării/revocării în integralitatea sa a Regulamentului subsecvent – Regulamentul privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari.

Solicitările noastre în calitate de *persoană vătămată* - în contextul definiției date de dispozițiile art. 2 alin. 1 lit .a) din legea nr. 554/ 2004 cu completările și modificările ulterioare, prin care solicităm anularea în tot a Hotărârii Consiliului Local nr. 303 din 17 decembrie 2020 și a Regulamentului mai sus precizat – ca act subsecvent, au la bază următoarele

#### Critici de nelegalitate

ce atrag nulitatea absolută a H.C.L nr. 303/17.12.2020 privitoare la adoptarea Regulamentului privind îndrumarea și coordonarea Asociațiilor de Proprietari:

1. Printr-un act administrativ de rang inferior, așa cum este hotărârea de Consiliu local, nu se pot adopta prevederi de proceduri și activități care să contravină drepturilor deja instituite prin legea organică - act superior actului administrativ al administrației publice locale. Conform principiilor legii nr. nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, publicată cu completările ulterioare în Monitorul Oficial, Partea I nr. 260/21.04.2010, legiuitorul instituie obligația inițiatorului de act normativ de a realiza un set de activități și proceduri prealabile pentru a asigura o fundamentare adecvată a actului ce urmează a fi adoptat- evaluare ce presupune analizarea efectelor economice, sociale, legislative în primă instanță – pe care le-ar produce reglementarea propusă.

Cu alte cuvinte, era necesară ca și metodologie de tehnică legislativă, ca înainte de adoptarea H.C.L. nr. 303/17.12.2020 și a Regulamentului de îndrumare și control al Asociațiilor de Proprietari - să fi fost efectuată o analiză a consecințelor modificărilor legislative pe care le aduce acest act administrativ de rang inferior, însăși asupra legii deja existente - legea nr. 196/2018.

Nesocotind normele de tehnică legislativă, ba mai mult, încălcând principiul constituțional al supremației legii în fața altor acte administrative și normative, H.C.L. nr. 303/2020 este paravanul de adoptare a unui Regulament de îndrumare și control al Asociațiilor de Proprietari ce intră în conflict și în contradicție majoră însăși cu legea de înființare, organizare și funcționare a Asociațiilor de Proprietari.

Cadrul special al legii nr. 196/2018 este așadar denaturat, distorsionat, încălcat flagrant prin reguli ce se doresc a suplini anumite norme metodologice de aplicare a legii.

Ori, structura Serviciului specializat din cadrul Direcției de Ecologizare a Primăriei Suceava, în loc să își creeze prin organigrama internă anumite atribuții de serviciu sau prin Fișa Postului – atribuții de coordonare și îndrumare care să nu intre în conflict și contradicție cu legea specială nr. 196/2018 – își

crează în fapt, nelegal și abuziv, cu încălcarea principiului constituțional al supremației legii în fața altor acte normative și administrative de jurisdicție și sub apanajul unei superficiale dar false legalități, cadrul propice al unor abuzuri de drept, ce vizează însăși violarea legii nr. 196/2018, autonomia și legalitatea funcționării Statutare a Asociațiilor de Proprietari, demonstrând imixiunea voită ce se dorește a se legaliza sub aparenta legalitate a H.C.L. nr. 302/2020 în detrimentul formei de organizare și conducere a Asociațiilor de Proprietari.

Conform art. 7, alin. 3 din legea nr. 24/2000 republicată, privind normele de tehnică legislativă- legiuitorul precizează la modul imperativ dorința ca, fundamentarea noii reglementări – respectiv cea dorită prin H.C.L. nr. 303/2020- să aibă în vedere atât evaluarea impactului legislației specifice în vigoare la momentul elaborării proiectului de act normativ, dar și obligația inițiatorului de act sau propunere legislativă care trebuie să aibă la bază analiza impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, în speță a proprietarilor din condominiile structurate ca formă de organizare - în Asociație de Proprietari.

Practic, Regulamentul de îndrumare și Control, este dovada unui abuz de putere, ce dorește a schimba și denatura voința legiuitorului, căci, prin acest Regulament de îndrumare și control, se adaugă la legea organică, limitându-se și suprimându-se chiar principiul autonomiei Asociațiilor față de orice altă formă de organizare și control, *recte* Consiliul local.

Deosebit de cele mai sus precizate, se constată că, **Raportul serviciului de specialitate este înregistrat cu nr. 35575/ 17.11.2020** și poartă un număr de înregistrare ulterior chiar Referatului de aprobare a regulamentului de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari, ceea ce demonstrează că, a existat un interes maxim, derulat cu mare grabă - de a pune în aplicare H.C.L. nr. 303/2020, nerespectându-se chiar succesiunea actelor necesare aprobării prealabile a H.C.L., fiind inversată procedura raportului, ce trebuia întocmit înaintea referatului de aprobare și nu ulterior.

Sucesiunea celor două numere – nr. 35574 /17.11.2020 și a nr. 35575/17.11.2020 sunt dovada erorii și grabei cu care s-a dorit implementarea acestui Regulament. Sub apanajul respectării principiilor legii nr. 24/2000 adresa cu nr. 35575/17.11.2020 este un simplu referat intern, al Serviciului Asociației de Proprietari - din cadrul Primăriei Suceava, act care nu are niciun fel de valoare juridică- în sensul legii nr. 24/2000, ci este o simplă adresă de corespondență dintre doi funcționari publici ai Primăriei Suceava, unul în exercitarea unor atribuții de serviciu - bazate pe o organigramă internă - iar cel de-al doilea, neputând fi asimilat legiuitorului sau inițiatorului activității de legiferare, care redactează adresa cu nr. 35574/17.11.2020, utilizând-o ca și notă de fundamentare.

Parcurgând aceste acte, în integralitatea lor se constată de fapt că sunt vădit încălcate atât dispozițiile art. 1 alin. 2 din legea nr. 24/ 2000: Art. 1. (2) *Actele normative se inițiază, se elaborează, se adoptă și se aplică în conformitate cu prevederile Constituției României, republicată, cu dispozițiile prezentei legi, cât și cu principiile ordinii de drept dar și dispozițiile art. 6 alin. 3 din același act normativ* (3) *Proiectele de acte normative se supun spre adoptare însoțite de o expunere de motive, o notă de fundamentare sau un referat de aprobare, precum și de un studiu de impact, după caz.* Deosebit de aceasta, H.C.L. nr. 303/2020 încalcă principiul art. 4 alin. 3 din legea nr. 24/2000, dorindu-se a fi astfel, un act administrativ de rang inferior DAR DAT în completarea unei legi speciale, organice - legea nr. 196/2018.

Mai mult, denaturarea legii nr. 196/2018 prin actul administrativ local este efectuată și la nivelul faptelor contravenționale, inclusiv acestea fiind recalificate, prin H.C.L., fiind introduse alte fapte contravenționale, desi legea organică nu le prevede. Ori, conform art. 2 alin. 2 din O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, *prin hotărâri ale autorităților administrației publice locale sau județene se stabilesc și se sancționează contravenții în toate domeniile de activitate pentru care acestora le sunt stabilite atribuții prin lege, în măsura în care în domeniile respective nu sunt stabilite contravenții prin lege, ordonanțe sau hotărâri ale Guvernului.*

Ori, așa cum se poate constata din cuprinsul art. 102 al legii nr. 196/2018, legiuitorul califică deja ce fapte sunt considerate contravenții, stabilind totodată și sancțiunile contravenționale, limitele amenzi și calificarea faptelor. Ori, prin H.C.L. nr. 303/2020 cat si prin Regulamentul de îndrumare și control al Asociațiilor de Proprietari, practic sunt recalificate faptele contravenționale deja stabilite de legiuitor în cuprinsul art. 102 al legii nr. 196/2018, încălcându-se astfel dispozițiile art. 2 alin. 2 al OG nr. 2/2001.

Fiind interzis a se adauga la lege, dar și a recalifica anumite fapte contravenționale deja sancționate prin lege organică, Regulamentul de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari adoptat prin H.C.L. nr. 303/2020 releva, prin dispozițiile cuprinse de la art. 1 și pana la art. 83, dispoziții ilegale, inoportune, abuzive, discreționare, ce distorsionează raportul dintre competențele legale și limitative, conferite compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari, prevazute de dispozițiile art.10 ale legii 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Încalcând prevederile mai multor acte normative reglementatoare în acest domeniu, inclusiv dispozițiile Ordinului nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului cadru al Statutului asociației de proprietari și al Regulamentului condominiilor- ce au fost elaborate nu doar în condițiile Legii nr. 196/2018, dar și validate deja de o *hotărâre judecătorească cu putere de autoritate de lucru judecat* –

se demonstrează de către inițiatorii Regulamentului de îndrumare și control al Asociațiilor de proprietari o necunoaștere a prevederilor fundamentale legale în materie, căci, autoritatea de lucru judecat presupune respectarea principiului conform căruia o cerere nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată, iar hotărârea este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre.

În acest caz, apreciem că, fiind deja validat de o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă a instanței, Statutul Asociației de Proprietari nr. 24 Suceava, nu poate fi completat de o altă hotărâre- nici chiar de către H.C.L. nr. 303/2020 câtă vreme, Statutul dar și Regulamentul Asociației, respectă prevederile legii nr. 196/2018 și ale Ordinului nr. 1058/2019.

Cu alte cuvinte, H.C.L. nr. 303/2020 și Regulamentul emis în considerarea acestui act administrativ al administrației publice locale nu ne sunt opozabile, acestea intrând în contradicție flagrantă cu prevederile art. 17 alin. 4 al Legii nr. 196/2018 cât și ale hotărârilor judecătorești ce ne-au fost elaborate de instanță în validarea desfășurării activității.

*Art. 17, (4): Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului desemnat de președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.*

Demonstrăm astfel că, încălcând principiul legal al autonomiei funcționării asociațiilor, sunt astfel limitate printr-un act normativ de rang inferior drepturi și libertăți legale – ce decurg din legea organică- atât ale organelor de conducere ale asociației de a organiza, funcționa, administra, exploata, întreține, repara, reabilita și moderniza proprietățile comune, de a menține în stare bună imobilele în numele cât și drepturi ale intereselor proprietarilor din condomini, care au libertatea de a se organiza și funcționa, dar și de a-și alege propriile forme de conducere și organizare în condițiile legii;

Ignorând legea cadru, specială, de înființare, organizare și funcționare a Asociațiilor de proprietari- emitentul H.C.L. nr. 303/2020, validând *Regulamentul de îndrumare și control al Asociațiilor de proprietari* - încalcă însăși legea nr. 196/2018, căci, după cum însuși legiutorul o definește, asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor din condomini, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, apolitică și fără scop patrimonial, înființată în condițiile legii, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

Atat Statutul asociației de proprietari, cat si Regulamentul, aprobat in adunarea generala a proprietarilor, stabilesc modul de organizare, regulile generale de funcționare și atribuțiile asociației de proprietari, ale adunării generale, ale comitetului executiv, cenzorului/comisiei de cenzori și administratorului de condominii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Prevederile legale invocate în preambulul adresei cu nr. 35575/17.11.2020 - ce fundamenteaza *Regulamentul privind indrumarea si coordonarea asociatiilor de proprietari din municipiul Suceava* de catre Consiliul Local al municipiului Suceava sunt astfel, nu doar contrare principiilor de drept ale Constituției, ale legii nr. 24/2000, ci sunt dovada certă a unui abuz de drept, demonstrând clar dorința de a crea un cadru aparent legal, dar cu scopul de a subordona Asociațiile de Proprietari, Consiliului Local și intereselor financiare ale acestuia, prin introducerea ca formă de administrare și conducere a Asociațiilor, inclusiv persoane juridice - adică societăți comerciale, care să administreze fondurile și banii proprietarilor.

Ori, conform art. 3 alin. 1 din legea nr. 196/2018, legiuitorul precizează la modul imperativ, și nu optional următoarea dispoziție : Art. 3. - (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, nelăsând a se intelege că legea ar necesita norme metodologice de aplicare, și cu atat mai puțin ca acestea să fie compensate de o Hotarare a consiliului local .

Ori dacă legiuitorul ar fi dorit să confere alte posibilități de reglementare ale activității de inființare, organizare și funcționare al Asociațiilor de Proprietari ar fi creat propriile norme metodologice de aplicarea legii, in conformitate cu principiile legii nr. 24/2000 de tehnică legislativă.

Adoptarea H.C.L nr. 303/2020 în scopul validării Regulamentului de indrumare si control al Asociațiilor de Proprietari este dovada clară a dorinței organului administrației publice locale, de a super-reglementa, sau mai bine zis, de a reglementa in exces un domeniu deja reglementat, substituindu-se astfel legislativului care a adoptat deja legea nr. 196/2018, acest domeniu fiind deja reglementat, printr-o lege organică.

Deși la o primă impresie, pare că, Regulamentul de indrumare și control al Asociațiilor de Proprietari se referă mai mult la crearea unui cadru de funcționare al propriului Serviciu – pentru propriul personal, pentru evitarea situațiilor in care aceștia, fie nu își cunosc, fie își depășesc competențele legale - în afara dispozițiilor art. 10 din legea nr. 196/2018, demonstrăm de fapt că, sub apanajul acestui



Regulament deliberativul local, dorește în fapt dar și în drept extinderea competențelor, excesiv celor reglementate de prevederile art. 10 al legii nr. 196/2018, dând astfel dovadă de exces de putere, ce și-l conferă unilateral.

Însăși formularea din adresa cu nr. 35575/17.11.2020 dovedește intenția subordonării Asociațiilor, Serviciului din cadrul Primăriei, căci, formularea este următoarea:

*Obiectivele urmărite prin inițierea prezentului proiect de hotărâre pentru aprobarea regulamentului privind îndrumarea și coordonarea asociațiilor de proprietari din municipiul Suceava au fost:*

- *Eficientizarea administrării condominiilor;*
- *Clarificarea modului de convocare și de desfășurare a adunării generale ordinare;*
- *O structură mai clară a organelor de conducere a asociației de proprietari cu delimitarea clară a atribuțiilor acestora;*
- *Clarificarea incompatibilităților între structurile de conducere și persoanele angajate ale asociației de proprietari;*
- *Stabilirea protocolului de predare a gestiunii și a documentelor asociației de proprietari când se angajează un alt administrator de condominii;*
- *O delimitare mai clară a atribuțiilor fiecărei structuri de conducere, precum și pentru administrator;*
- *O transparență mai mare în administrarea și gestionarea fondurilor asociației de proprietari, atât cele care au fost stabilite cu caracter obligatoriu prin lege cât și cele speciale constituite la nivelul asociației de proprietari.*

Reamintim faptul că, art. 10 al legii nr. 196/2018, prevede clar și limitativ competențele și atribuțiile compartimentului ce ar trebui să fie specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari. – “(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.”

*(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.*

Ori, din economia legii nr. 196/2018, nu rezultă în niciun caz alte atribuții conferite în mod sporit de către legiuitor – de natura celor statuate prin Regulamentul de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari- în forma adoptată prin H.C.L. nr. 303/2020, tocmai din considerentul legiuitorului de a fi respectate limitele legii, în respectarea principiului art. 13 lit. a) și lit. b) din legea nr. 24/2000 – a integrării unui act administrativ de rang inferior în cadrul legislativ al actului normativ pentru a fi evitată nu doar *contradicția sau supremația nelegală a actului inferior în desconsiderarea și dizgrația actului normativ de rang superior:*

**Art. 13. - Actul normativ trebuie să se integreze organic în sistemul legislației, scop în care:**

- a) proiectul de act normativ trebuie corelat cu prevederile actelor normative de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune;
- b) proiectul de act normativ, întocmit pe baza unui act de nivel superior, nu poate depăși limitele competenței instituite prin acel act și nici nu poate contraveni principiilor și dispozițiilor acestuia;

Ori, în chiar preambulul referatului Serviciului Asociații de Proprietari, cât și Referatul cu nr. 35574/17.11.2020, utilizat ca și notă de fundamentare al necesității adoptării Regulamentului de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari- se menționează doar aparent și subliminal că, acestea sunt justificate a fi elaborate în baza principiilor legii nr. 196/2018. Ori, conținutul Regulamentului, în integralitatea sa, este dovada în drept, a încălcării principiilor și dispozițiilor legii mai sus amintite- regulamentul fiind practic elaborat nu doar excesiv cadrului legal deja reglementat, ci și cu o interpretare excesivă a necesității adoptării unor atribuții Serviciului Asociații de Proprietari, care contravin legii speciale.

Cu alte cuvinte, Consiliul local își crează un cadru legal, excesiv – nu în aplicarea legii nr. 196/2018, ci derogatoriu față de legea specială.

Sub apanajul că se dorește o așa-zisă *Eficientizare a administrării condominiilor*, nu se precizează detaliat în ce constă această procedură de eficientizare a administrării, căci din legea nr. 196/2018, rezultă fără ecivoc voința legiuitorului :

**Art. 12. - Pentru realizarea scopului menționat la art. 11 alin. (1), asociația de proprietari înființată în condițiile prezentei legi dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.**

Cu alte cuvinte, atributul administrării condominiului revine exclusiv asociației de proprietari și nu administrației publice locale, administrația publică locală putând să-și administreze doar propriul domeniu - public și/sau privat al statului, însă nu și cel administrat de către proprietari prin asociațiile de proprietari constituite, căci această imixtiune ar face dovada nu doar încălcării dreptului de proprietate comună dintr-un condominiu, ci dovada clară a încălcării formei de organizare a asociațiilor, conform art. 11 din legea nr. 196/2018:

*Art. 11. - (1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.*

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

Interpretând *per a contrario* dispozițiile art. 11 alin. 2 al legii nr. 196/2018 rezultă că, în caz de neorganizare sau lipsă de organizare a unei forme legale a proprietății comune, răspunderea juridică revine tuturor proprietarilor, însă în niciun caz nu rezultă voința legiuitorului, expresă, de a da posibilitatea imixtiunii consiliului local în forma de organizare a asociațiilor de proprietari.

Deci motivarea din adresa cu nr. 35575/17.11.2020 – care stă la baza oportunității emiterii H.C.L. nr. 303/2020 este contrară dispozițiilor art. 11 din legea nr. 196/2018, ca urmare - lovită de nulitate absolută, dar și inoportună, fiind deja reglementată de legea specială.

- *Se dorește Clarificarea modului de convocare și de desfășurare a adunării generale ordinare , ori*

din prevederile legii nr. 196/2018, mai exact prin prisma dispozițiilor art. 21 alin. 2, în ceea ce privește convocarea adunării generale- în adoptarea unor modificări ale statutului, legiuitorul precizează noțiunea de *adunare generală*, noțiune ce se regăsește repetativ și în dispozițiile art. 22 alin. 2 privind regulamentul condominiului, în art. 27 privind structura organizatorică a asociației, în art. 46 alin. 2 al capitolului privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, în art.46 alin. 4 , în art. 46 alin. 8, art. 47 alin. 1.

Singura mențiune privind adunarea ordinară și nu adunarea generală - este precizată limitativ de legiuitor în cuprinsul art. 47 alin. 3, aceasta fiind convocată doar de către: a) președintele asociației de proprietari sau comitetul executiv sau b). cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari. Prin însăși utilizarea adverbului de *mod doar* -legiuitorul stabilește clar cine este persoana care legal poate convoca adunarea ordinară, etapele convocării- președintele, comitetul executiv și ulterior cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației, însă tot legiuitorii face distincția clară a faptului că, pe aspecte ce tin de organizare și funcționarea asociațiilor de proprietari – competența revine adunării generale – conform Statutului asociației.

Cu alte cuvinte, aspectele de înființare, organizare și conducere se adoptă doar prin adunarea generală a proprietarilor, conform art. 45, în condițiile legii, și nu pot fi adoptate prin adunarea generală ordinară și nici cu procentul minim de 20 %, sub pragul majorității, ca în situațiile adunărilor generale, așa cum lasă a se înțelege că se dorește a se modifica acest aspect, prin H.C.L. nr. 303/2020 de aprobare a Regulamentului de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari. Dând de fapt dovadă a lipsei de înțelegere a limitelor de competență a Adunării Generale, inițiatorul H.C.L. nr. 303/2020 dorește a da competențe sporite adunării ordinară a proprietarilor, în defavoarea Adunării Generale, încercând să schimbe raportul de forță al majorității, prin considerarea ca suficientă în adoptarea unor decizii de maximă importanță - a simplei prezențe a unei minorități convocate de minim 20% din proprietari, încercând astfel să forțeze limitele legii prin introducerea unor situații din afara cadrului legal, care să fie reglementate prin convocarea unei minorități de 20 % din proprietari și nu a tuturor- ca în cazul Adunării Generale.

H.C.L. nr. 303/2020 denaturează însăși cadrul legal, adăugând la lege, inițiatorul dorind a interpreta mai mult decât legea specială, dar dovenind în fapt necunoașterea principiilor legii nr. 24/2000 de tehnică legislativă. În acest sens, există ca și jurisprudență și Decizia Curții Constituționale nr.61 din 07.02.2017, care prevede ca și principiu că: reglementarea modalităților și procedurii de interpretare a actelor normative nu poate face obiectul unei legi, întrucât activitatea de interpretare proprie emitentului normei sau celui care o aplică nu poate face obiectul unei legiferări. Cu alte cuvinte, prin H.C.L. nu se poate crea cadrul legal al aplicării unor norme de interpretare ale legii nr. 196/2018.

Deci, și acest argument al referatului nr. 35575/17.11.2020, folosit ca și notă de fundamentare a oportunității elaborării H.C.L. nr. 303/2020 în vederea adoptării Regulamentului de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari, excede cadrulul legal, contravine prevederilor exprese ale legii nr. 196/2018, ale art. 10 al legii nr/ 24/2000, dar și Deciziei nr. 61/2017 a Curții Constituționale.

*Art. 10: "Interpretarea legii poate fi solicitată Parlamentului, motivat, de către deputați și senatori, Guvern, Avocatul Poporului, precum și de către cetățenii care își exercită dreptul la inițiativă legislativă în condițiile art. 74 din Constituția României, republicată. Solicitarea trebuie să indice, în mod obligatoriu, textul în vigoare, respectiv alineatul, articolul, numărul și titlul legii care se dorește a fi interpretată, cu precizarea numărului și a datei monitorului oficial în care a fost publicată și se transmite, în format electronic și în formă scrisă, celor două Camere ale Parlamentului.*

Deci, dacă Consiliul Local Suceava ar dori să interpreteze *in extenso* legea nr. 196/2018, nu trebuie să își creeze propria normă interpretativă prin H.C.L., ci trebuie să se adreseze legiuitorului, ca emitent – emitent care tot printr-un act normativ de același rang cu legea nr. 196/2018 ar putea să aducă explicații, completări sau precizări ale legii.

*-S-a motivat nefondat prin adresa cu nr. 35575/17.11.2010 ca H.C.L. nr. 303/2020 reglementează oportunitatea existenței unei structuri mai clare a organelor de conducere ale asociației de proprietari cu delimitarea clară a atribuțiilor acestora.*

Si în acest caz, legea nr. 196/2018 este clară, arătând distinct care sunt organele de conducere ale asociațiilor de proprietari dar și atribuțiile distincte ale acestora:

Conform art. 45, organele asociației de proprietari sunt: a) adunarea generală; b) comitetul executiv; c) președintele asociației; d) cenzorul sau comisia de cenzori.

Din nou, prin adresa cu nr. 35575/17.11.2020, se dorește a se crea un cadru legal excesiv legii speciale, căci, Serviciul Asociației de proprietari din cadrul Primăriei Suceava, dorește să își impună propria formă de conducere și coordonare în cadrul Asociațiilor, inclusiv societăți comerciale autorizate în prealabil de către Primărie, deschizând practic nu doar calea unui abuz de drept ci și a unui conflict de interese.

Nelimitându-se la dispozițiile art. 51, care conferă Adunării Generale a proprietarilor drepturi depline, ale art. 53, care precizează atribuțiile Adunării generale, ale art. 55 care precizează atribuțiile limitative ale Comitetului Executiv, ale art. 57, care enumeră limitativ atribuțiile Președintelui Asociației, ale art. 61 care enumeră limitativ care sunt competențele comisiei de cenzori - Serviciul Asociației de proprietari, prin prisma solicitării adoptării prin H.C.L. nr. 303/2020 a Regulamentului de îndrumare și Control al Asociațiilor de Proprietari, adaugă din nou la lege, dintr-o dorință exacerbată de a exercita abuziv controlul asupra Asociațiilor, încălcând fără tăgadă, din nou, principiile legii nr. 24/2000 de tehnică

legislativă, dorind a reglementa prin act administrativ de rang inferior legii, domenii deja reglementate de legea specială de înființare, organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari.

În loc să se limiteze la relația dintre Asociațiile de proprietari și serviciul specializat – prin prisma dispozițiilor art. 62 din legea nr. 196/2018, în sensul facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, acest serviciu specializat al Primăriei intră nu doar în conflict direct, deschis și repetat cu Asociațiile de Proprietari, ci comportându-se abuziv și afișând o atitudine de subordonare a Asociațiilor de Proprietari în relația de comunicare - apreciindu-se perfect în măsură - dar nefondat – impune chiar încălcări ale legii contabilității, ale interpretării eronate a legislației privind instituțiile publice, impunând ca fiind aplicabile Asociațiilor, o serie de acte normative caduce și inopozabile Asociațiilor de Proprietari, dovedind atât abuzul de putere dar și necunoașterea fundamentală a legilor de organizare și funcționare a instituțiilor publice și ale Asociațiilor – ca formă de organizare autonomă, conform art. 19 al legii nr/ 196/2018:

*Art. 19. - (1) După dobândirea personalității juridice, asociația de proprietari se înregistrează la organul fiscal local în a cărui rază teritorială se află condominiul.*

*(2) După înființarea asociației de proprietari, aceasta se identifică prin denumire, adresa condominiului, încheierea președintelui judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul sau orice alt document emis la înființare în baza legii și prin codul de identificare fiscală al asociației.*

- Deosebit de cele mai sus precizate, în nota de fundamentare, adresa cu nr. 35575/17.11.2020, invocând o falsă dorință de *Clarificare a incompatibilităților între structurile de conducere și persoanele angajate ale asociației de proprietari*, din nou, se constată necunoașterea prevederilor legii nr. 196/2018 privind cazurile limitative și exprese de incompatibilități, respectiv cele enumerate de legiuitor în cuprinsul art. 46 alin. 5:

*Art.46(5) Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori.*

*Art.46(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.*

Din contextul temeiului de drept, constând că, nota de fundamentare invocă o așa zisă situația neclară a cazurilor de incompatibilitate, nu putem să nu ne adresăm întrebarea- retorică- bineînțeles- cum pot

anumite persoane care se pretează la a emite pretenții că pot consilia pe diferite probleme proprietarii, dacă însăși aceste persoane, *specializate*, ce fac parte dintr-o structură *specializată a aparatului administrației publice locale*, dovedesc continuu necunoașterea legii, interpretarea abuzivă și trunchiată, denaturată a acesteia, neștiind să coreleze actele normative între dispoziții care să nu fie contrare, necunoscând principii de bază ale tehnicii legislative și de subordonare a actelor normative - excedând doar în a impune în lege specială, deja elaborată de legiuitor - prevederi din rațiuni personale, deziderate și frustrări neimplinite, ce și le doresc a le implementa - cu orice preț, inclusiv cu sfidarea legii și a prevederilor legale în materie, comportându-se ca și cum, domeniul Asociațiilor de proprietari trebuie transformat - cu orice preț - prin hotărâri ale deliberativului local - de altminteri complet neștiutor - în societăți comerciale, cu scop lucrativ, în beneficiul acestora și în detrimentul proprietarilor.

-S-a invocat în Referatul cu nr. 35575/17.11.2020 ca fiind oportună *Stabilirea protocolului de predare a gestiunii și a documentelor asociației de proprietari când se angajează un alt administrator de condominii.*

Ori, administratorul de condominii își exercită atribuțiile în conformitate cu prevederile art. 64, ale art. 65 și art. 66 din legea nr. 196/2018, neimpunându-se o altă reglementare suplimentară - prin H.C.L. de adoptare suplimentară a unui Regulament - din aceleași considerente de nelegalitate și inoportunitate, dar și din considerentul că, supra-reglementarea legală a domeniului, nu doar că nu se poate exercita printr-un act administrativ de rang inferior legii, ci este și inoportună. Ba mai mult, atâta timp cât legea distinge clar care sunt atribuțiile administratorului de condominiu, cât și faptul că acesta este **mandatat de către Adunarea Generală a proprietarilor**, imixtiunea Serviciului Asociației de Proprietari- în afara cadrului atribuțiilor acestui serviciu - altele decât cele ce rezultă din aplicarea art. 10 din legea nr. 196/2018 - sunt cu atât mai mult dovada interesului obscur și nelegal de a confisca autonomia Asociațiilor de Proprietari, căci administratorul este subordonat **exclusiv hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv**. Deci, **adunarea generală a proprietarilor este suverană, administratorul neputând exercita atribuții care să intre în conflict cu interesele economice ale proprietarilor și nici nu se poate impune proprietarilor, un alt administrator - dacă adunarea generală nu acordă acestuia mandatul**. Cu alte cuvinte administratorul condominiului nu poate adopta măsuri contrare mandatului pe care l-a primit acesta din partea Adunării Generale, mandatul fiind valabil până la revocare, revocarea mandatului fiind de asemenea, atributul exclusiv al Adunării Generale - pentru respectarea principiului echilibrului juridic.

Cu alte cuvinte, motivarea utilizată prin adresa cu nr. 35575/17.11.2020 - ca pretext de a se urmări implementarea Regulamentului de îndrumare și control al Asociațiilor de proprietari, prin motivarea că s-ar

dori în beneficiul proprietarilor stabilirea unui protocol de *predare a gestiunii și a documentelor asociației de proprietari când se angajează un alt administrator de condominii*, este un fals subiect, administrația publică locală dovedind o dată în plus necunoașterea legii de către propriul *serviciu specializat* căci așa cum am arătat, mandatul – în sensul legii și al Codului Civil - dat de către Adunarea Generală este în fapt și în drept - așa zisul protocol prin care, în condițiile art. 64, art. 65 și ale art. 66 din legea nr. 196/2018- administratorul condominiului își exercită atribuțiile.

Deci, controlul asupra modului de îndeplinire al gestiunii și a documentelor Asociației de proprietari, gestionată **de către administrator** - revine însuși proprietarilor și nu altei forme de organizare instituționale străină. De aceea, legiuitorul a stipulat în **cuprinsul art. 1:**

**Art. 1. - (1) Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la:**

**a) înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară;**

**b) administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.**

**(2) Prezenta lege se aplică proprietarilor, chiriașilor, asociațiilor de proprietari și asociațiilor de chiriași din condominii.**

Din interpretarea art. 1 rezultă foarte clar că legea acoperă toate aspectele, inclusiv aspectele economice, tehnice, administrative și juridice - dar și pe cele de așa-zisă gestiune a condominiilor- invocată nefondat de către inițiatorul H.C.L. nr. 303/2020 de aprobare a Regulamentului de îndrumare și control al Asociațiilor de proprietari. Demonstrăm astfel că, demagogia și falsul interes arătat de către administrația publică locală față de condominiile Asociației, este utilizată în scopul însușirii cu orice preț a acestei gestiuni, ca ulterior să dispună după propriile interese economice, să infiltreze în cadrul asociațiilor de proprietari propriile rude, cunoștințe, societăți comerciale și să pauperizeze proprietarii prin impunerea unor contracte dezavantajoase pentru proprietari. Reamintim faptul că, în urmă cu doi ani, Primăria Suceava impunea proprietarilor, semnarea **unui contract în alb**, prin care se dorea ca proprietarii - să contracteze prin mandatul în alb dat primarului – lucrări de anvelopare a imobilelor, fără ca proprietarii să



cunoască valoarea contractelor, a sumelor de bani ce le au de achitat, felul lucrărilor ce urmau a se efectua, durata lucrărilor, garanțiile de execuție, etc.

Rolul președintelui Asociației de proprietari, a administratorului de condominii și al Comitetului Executiv al Asociației este cu prioritate - cel de protejare a intereselor economice ale proprietarilor. Deci, nici această motivare a primăriei - de a urmări protocolul predării gestiunii patrimoniului asociației către un alt administrator - nu este în conformitate cu prevederile legii, fiind în fapt un fals subiect, o falsă demagogie și un fals interes invocat față de cetățean.

-S-a invocat în nota de fundamentare dorința ca prin regulamentul de îndrumare și control al Asociațiilor de Proprietari - să se asigure de către Primăria Suceava o *transparența mai mare în administrarea și gestionarea fondurilor asociației de proprietari, atât cele care au fost stabilite cu caracter obligatoriu prin lege cât și cele speciale constituite la nivelul asociației de proprietari*.

Tinem să precizăm că, fondurile asociației de proprietari - sunt administrate și verificate periodic de către comisia de cenzori, fondurile fiind utilizate numai cu acordul proprietarilor și numai în interesul acestora, chiar legea statuând condițiile în care se colectează aceste fonduri, într-un cont unic, transparent - din acest cont fiind efectuate toate plățile.

Conform art. 60 alin. 7, comisia de cenzori, în cazul constatării unor nereguli în gestiunea financiar-contabilă a asociației de proprietari sau referitoare la nerespectarea prevederilor prezentei legi în cazul hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, înștiințează proprietarii prin afișare la avizierul asociației de proprietari, în termen de cel mult 5 zile de la constatare.

Conform art. 61. Cenzorul/Comisia de cenzori a asociației de proprietari are, în principal, următoarele atribuții: a) urmărește aplicarea prevederilor prezentei legi de către organele de conducere ale asociației de proprietari; b) verifică gestiunea financiar-contabilă; c) verifică lunar execuția bugetului de venituri și cheltuieli conform documentelor, registrelor și situației soldurilor elementelor de activ și pasiv întocmite de către administrator; d) cel puțin o dată pe an întocmește și prezintă adunării generale rapoarte asupra activității sale și asupra gestiunii asociației de proprietari, propunând măsuri; e) execută controale inopinate, împreună cu 2 membri ai comitetului executiv pentru verificarea contabilității și a activității de casierie și consemnează rezultatele controalelor în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari; f) participă la adunările generale ale asociației și ale comitetului executiv, asigurând legalitatea desfășurării acestora.

Ori, invocarea oportunității adoptării unor norme suplimentare celor legale, prin H.C.L. nr. 303/2020, Consiliul local se substituie nefondat în limitele de competență și în atribuțiile cenzorilor, subminând nu doar autoritatea acestora, ci încălcând practic legea nr. 196/2018.

Ori cata vreme si acest aspect este reglementat de legiuitor, este inoportuna invocarea de catre initiatorul adresei cu nr. 35575/17.11.2020 a necesitatii crearii unui cadru legal suplimentar, excesiv- caci, asa cum am demonstrat in situatiile anterioare, tot cuprinsul Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr. 303/17.12.2020 este in afara cadrului legii nr. 196/2018, este abuziv, lovit de nulitatea absoluta, redactat cu incalcarea dispozitiilor legii nr. 24/2000 de tehnica legislativa, elaborat cu incalcarea celor mai elementare notiuni de drept administrativ si tehnica legislativa, fara o cunoastere si o aprofundare a notiunilor de ierarhie a actelor normative.

Actul administrativ este nul, fiind emis cu vatamarea directa, vadita a unui drept subiectiv recunoscut de lege, contrar statutului asociatiei de proprietari, organelor de conducere si administratorului asociatiei de proprietari.

In drept: Legea nr. 554/2004, cu completarile si modificarile ulterioare, Legea nr. 24/2000 rep., legea nr. 196/2018, Ordinul nr. 1058/2019.

Asociatia de Proprietari nr. 24 Suceava

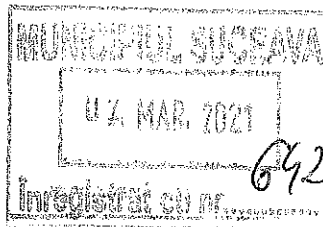
Presedinte - Stefuriuc Elena -

Comitetul Executiv - Constantineanu Cristina -

- Petrea Ioan -



ROMANIA



Nesecret  
Nr. ex.1/2

Nr. 2641/10/4  
Data: 23.02.2021

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL SUCEAVA

Către,

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA**  
**DOMNULUI PRIMAR ION LUNGU**  
**DOMNULUI SECRETAR GENERAL IOAN CIUTAC**

Dat fiind:

- prevederile art. 252 alin (1) lit c), art. 255 alin. (1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 6 alin (1) pct.III lit c) din HGR nr. 906/2020 pentru punerea în aplicare a prevederilor OUG 57/2019,
  - prevederile Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
  - principiul autonomiei locale care nu exclude ci impune autorităților administrației publice locale de a respecta legile cu caracter general, aplicabile pe întreg teritoriul țării, în interiorul comunității locale; existența autonomiei locale, prevăzut și de art. 120 alin.1 din Constituția României nu se referă la existența unei autonomii de decizie în afara cadrului legal, care este general obligatoriu,
  - prevederile Legii nr. 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare,
  - Hotărârea Consiliului Local al municipiului Suceava nr. 303 din 17.12.2020
  - memoriu/sesizarea formulată de Liga Asociațiilor de Proprietari Habitat și domnul Pușcaș Gelu Gabriel privind unele aspecte de nelegalitate cu privire la HCL nr. 303/2020,
- solicităm să puneți în discuție, în prima ședință de lucru, aspectele sesizate prin memoriu.

Răspunsul Consiliului Local către petenți și Prefectul județului Suceava, va fi :

- clar, punctual și temeinic argumentat,
- însoțit de procesul verbal de ședință în care au fost puse în discuție aspectele sesizate prin memoriu.

Orice alte mențiuni considerate relevante vor fi prezentate cu indicarea actelor normative în vigoare și a documentelor la care veți face referire.

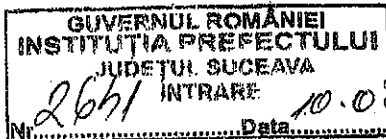
Cu stimă,



PREFECT,

**George Alexandru MOLDOVAN**

03.03.2021



Pe baza aspecte sesizate  
de catre Punct de vedere exprimat  
in scris al structurilor publice  
cu privire la  
legalitatea  
actului administrativ  
atacat.

CATRE

INSTITUTIA PREFECTULUI – JUDETUL SUCEAVA

Str. Stefan cel Mare nr.36, Suceava, Jud. Suceava

10/9  
10.02.2021 y

**Referitor:** aviz de legalitate pentru Hotararea Consiliului Local al Municipiului Suceava nr.303 din 17 decembrie 2020 prin care s-a aprobat Regulamentul privind indrumarea si coordonarea asociatiilor de proprietari din Municipiul Suceava

**Solicitare:** atacarea in contenciosul administrativ si solicitarea de anulare a HCL 303/17.12.2020 pentru incalcarea normelor de tehnica legislativa, Legii 196/2018, a Codului de Procedura Civila, a Codului Civil si a Codului Muncii; pentru interzicerea dreptului fundamental la munca, pentru incalcarea unor norme imperative ale legii, pentru adaugarea la lege si pentru interventia intr-un raport contractual existent intre terti (asociatia de proprietari si administrator)

DOMNULE PREFECT,

Subscrisa

**LIGA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI HABITAT (organizatie nationala)** cu sediul in Bucuresti, Spatiul Independentel nr. 294, Sector 6, cod fiscal 8557733 infiintata prin incheierea nr. 2331/PJ din 1990 avand numar in Registrul Asociatiilor si Fundatiilor 34 din 2003 reprezentata de dnul **MEREUȚĂ MIHAI** in calitate de presedinte,

SI

**PUSCAS GELU GABRIEL** cu domiciliul ales la sediul Cabinet de Avocat Puscas Gelu Gabriel din Bucuresti, Aleea Barajul Iezeru nr.6A, cladire Sequoia, et.2, cam.215, Sector 3,

Formulam si va transmit prezentul

MEMORIU  
SI  
SESIZARE

Prin care va aducem la cunostinta urmatoarele aspecte detaliate mai jos, motive pentru care

- va solicitam a va apleca si a analiza indeplinirea tuturor conditiilor impuse de lege in vederea emiterii avizului de legalitate privind hotararea 303 din 17.12.2020 a CL Suceava;

va solicitam demararea tuturor procedurilor administrative pentru anularea unei astfel de hotarari, in conditiile in care prin acestea se tinde la adaugarea la lege, nesocotirea normelor impozitive din Legea 196/2018, nesocotirea Codului Civil si a Codului Muncii, interventie intr-un raport contractual incheiat intre terti.

1. Va rugam sa aveti in vedere faptul ca HCL Suceava nr.303 are in vedere „Regulamentul privind indrumarea si coordonarea asociatiilor de proprietari din Municipiul Suceava”, aspecte care nu pot depasi cadrul reglementat de Legea nr.196/2018, lege speciala in materia asociatiilor de proprietari cu trimitere concreta in acest punct, la art.10 care prevede ca:

„(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.

(5) La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

(6) Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal”.

Acest articol 10 din Legea nr.196/2018 reprezinta baza raportului dintre autoritatile administratiei publice si asociatiile de proprietari. Legea nr. 196/2018 este lege speciala in materie si se aplica acestui domeniu al asociatiilor de proprietari. Nicaleri in Legea nr.196/2018 nu se prevede posibilitatea autoritatii administratiei publice in a interveni in modul de organizare al asociatiilor de proprietari, in modul in care se iau deciziile la nivelul adunarilor generale, la impunerea unor decizii adica, la limitarea posibilitatilor de exteriorizare a voltei, prin vot, a proprietarilor aspecte care vor fi detaliate in punctele ce urmeaza.

Daca Legea nr.196/2018 prevede doar posibilitati limitate in sarcina autoritatii, ne este greu sa intelegem cum prin HCL 303 din 17.12.2020 s-a impus un alt mod decat cel reglementat, cum s-a putut incalca o norma imperatica si cum s-a decis unilateral largirea atributiilor autoritatii in raport cu asociatiile de proprietari peste ce legiuitorul a reglementat prin art.10 mentionat.

**2. Articolul 10 din Regulament mentioneaza ca cererea pentru dobandirea personalitatii juridice se poate depune la instanta competenta „dupa ce in prealabil se vizeaza de catre consilierii Serviciului Asociatii de Proprietari”.**

a) Precizam faptul ca o astfel de abordare de conditionare si limitare a accesului la justitie, de conditionare ca un judecator independent sa se pronunte in fond asupra cererii de dobandire a personalitatii juridice reprezinta o incalcare a art.6 din CEDO. Mai mult decat atat, este de remarcat ca o astfel de conditionare de obtinerea „binecuvantarii” consilierului din cadrul Serviciului Asociatii de Proprietari este peste ceea ce prevede Legea nr.196/2018 in cadrul art.17:

„(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul”.

In conditiile in care textul de lege nu face trimitere la obligativitatea existentei vreunui acord prealabil al autoritatii publice locale, este evident ca mentiunea facuta in cadrul art. 10 din Regulamentul aprobat prin HCL Suceava nr.303 este peste ceea ce prevede legea, fiind o limitare, o ingradire a accesului la justitie.

b) Mai mult decat atat, va solicitam sa analizati si faptul ca in cadrul art.10 din Regulament se face trimitere expresa la presedintele asociatiei care poate depune actele pentru dobandirea personalitatii juridice, fapt ce contravine legii. Prin HCL Suceava se reduce, se limiteaza posibilitatea acordata de legiuitor de a depune actele la judecatoria competenta doar presedintelui, in contradictie cu prevederile art. 15 din Legea nr.196/2018 care prevede ca „Totodată, se hotărăște și cu privire la persoana fizică sau juridică însărcinată cu întocmirea acordului de asociere și a statutului, cu privire la termenul de finalizare a acestora, data de convocare a adunării de constituire și la modalitatea de decontare a costurilor generate de această acțiune”.

Sub acest aspect, o astfel de limitare si chiar impunere in sarcina presedintelui asociatiei o astfel de activitate este peste ceea ce prevede legea pe de o parte, iar pe de alta parte este la libera alegere a adunarii generale daca mandateaza presedintele pentru un astfel de demers sau un alt proprietari ori un tert. Textul de lege mentionat face trimitere la consemnarea in cadrul procesului verbal a persoanei, fizice sau juridice, care va realiza un astfel de demers.

c) Prin acest art.10 din cadrul Regulamentului se instituie o adevarata procedura prealabila sesizarii instantei de judecata, procedura ce nu este reglementata de catre Legea nr.196/2018. Mai mult decat atat, este de mentionat ca o astfel de obligatie in sarcina asociatiei reprezinta un cost suplimentar cu fotocopierea intregului dosar pentru a putea obtine „avizare” de catre consilierii Serviciului Asociatii de Proprietari.

d) Prin acest art.10 din cadrul Regulamentului, se desconsidera intreaga mediatizare privind descentralizarea si debirocratizarea serviciilor publice. In conditiile in care se solicita depunerea unui astfel de dosar la Serviciul Asociatii de Proprietari, este impiedic ca trebuie facut un drum la sedlul Serviciului, dupa acolo un dosar si asteptat pana cand un consilier va parcurge actele si va da avizul pentru a se putea depune dosarul la instanta competenta. O astfel de abordare nu reprezinta decat drumuri, cheltuiala, aglomerarea Serviciului etc, total inutile si ineficiente in conditiile in care nu exista reglementata o astfel de procedura prealabila.

e) Invederam faptul ca nerealizarea unei astfel de veritabile proceduri prealabile, nu are niciun fel de consecinta asupra posibilitatii de dobandire a personalitatii juridice, deoarece legiuitorul nu a reglementat o astfel de posibilitate si prin urmare presedintele sau persoana mandatata poate depune actele la judecatoria competenta fara o astfel de avizare din partea Serviciului.

Ceea ce este ingrijorator si arata abuzul de drept din cadrul HCL Suceava nr. 303 este faptul ca o astfel de lipsa a avizului este sanctionata potrivit art.71 lit. a cu amendă cuprinsa 300 si 1000 lei. Este peste puterea noastra de intelegere cum ar putea tolera Institutia Prefectului astfel de abordari, astfel de sanctiuni impuse peste ceea ce reglementeaza legea. Este de remarcat ca Legea nr.196/2018 prevede in corpul sau sanctiunile ce pot fi aplicate si arata ca acestea pot fi aplicare de catre autoritatea publica locala. In cazul de fata prin HCL Suceava nr.303 se adauga la lege, sunt inserate noi sanctiuni si se innaspreste cadrul legii aplicabil.

f) Prin acest art.10 din cadrul Regulamentului se incearca substituirea atributiilor judecatorului prin aceea ca anterior un consilier se pronunta asupra legalitatii unui dosar privind dobandirea personalitatii juridice, fapt ce nu poate fi primit. Nu exista nicio norma legala care sa dea in sarcinile de serviciu a unui consilier „avizarea” actelor pentru dobandirea personalitatii juridice. Este un atribut exclusiv al instantei de judecata, care analizand actele, de la caz la caz, va decide daca cererea este sau nu intemeiata, daca va decide sau nu acordarea personalitatii juridice. Nu exista nicio fundamentare prin care un astfel de consilier sa aiba o astfel de calificare si sa poata interpreta si aplica legea.

**3. Articolul 13 din Regulament** impune obligatia prezentarii in original si copie a certificatului de inregistrare fiscala si a hotararii de infiintare, aspecte care nu vin in sprijinul digitalizarii si in sprijinul evitarii patrunderii in spatii inchise. O astfel de masura pare ca vine in totala contradictie cu ceea ce reprezinta normele de combatere a raspandirii Covid 19 pe de o parte, iar pe de alta parte se pleaca de la prezumtia ca presedintii sunt niste hoti, ca se contrafac astfel de acte.

Mai mult decât atât, Serviciul poate verifica dacă asociația a dobândit personalitate juridică și dacă are emis certificat de înregistrare fiscală de către organele abilitate și dacă se depun copii certificate „conform cu originalul”, nefiind obligatorie prezentarea originalelor aspect care presupune un drum, o cheltuielă și o expunere a celui care face demersul dar și al funcționarilor din cadrul primăriei.

Prevederile privind semnatura electronică sunt total uitate, putând fi remise actele și într-un astfel de format, nefiind necesară prezenta fizică a președintelui sau unei alte persoane mandatate la sediul primăriei.

**4. Articolul 14 din Regulament** impune obligația prezentării actelor, înainte de depunerea acestora la instanță, pentru modificările intervenite în acte constitutive ale asociației, Serviciului pentru obținerea „avizului” din partea consilierilor Serviciului Asociației de Proprietari.

Cele menționate la pct. 2 de mai sus sunt perfect aplicabile și pentru acest articol 14 care impune o adevărată procedură prealabilă, aspect nereglementat de Legea 196/2018.

Pentru a arăta temeinicia solicitării noastre și impunerea din partea Instituției Prefectului a demersului de atacare în contencios administrativ, facem trimitere la reglementarea privind normele de tehnică legislativă:

Dupa normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în opinia noastră, legea este cea care are prioritate în raport de un regulament intern, statut sau hotărâre de adunare generală sau HCL cum este în cazul de față.

Prin urmare având în vedere ierarhia normelor, conform art. 124 (2) din Constituția României, justiția este unică, imparțială și egală pentru toți. Pentru a putea fi asigurată unitatea dreptului, prevăzută de Constituție, este necesară mai întâi o ordine ierarhică a normelor. Scopul acestora este acela de a asigura competențe de reglementare, care se completează și nu sunt contradictorii.

Dintre normele interne ale României, la vârful ierarhiei se află Constituția. Supremăția acestora este stabilită în mod expres în art. 1 alin. 5 din Constituția României. **Sub Constituție se află legile.** Acestea pot fi adoptate în baza Constituției și în limitele stabilite de aceasta.

**Sub legi sunt normele de aplicare (Regulamente).** Acestea pot fi adoptate numai în baza unei legi, precum și în limitele prevăzute de lege, pentru a putea produce efecte.

În măsura în care apar **contradicții** de conținut între normele de același rang din dreptul național, soluționarea se realizează în conformitate cu **regulile privind concurența normelor. Lex superior derogat legi inferiori**

În conformitate cu acest principiu, legea superioară are întâietate față de cea inferioară.



Principiul se bazează pe faptul că este necesară ierarhia sistematică a diferitelor competențe de reglementare – autorul Constituției, legiuitorul, autorul regulamentului –, pentru ca respectivele competențe să se completeze în mod necontradictoriu.

O interpretare contrară ar însemna pe de o parte desconsiderarea normelor legale în materie ce stabilesc ordinea priorității în aplicare a actelor normative iar pe de alta parte s-ar nesocoti tocmai legea, din moment ce orice fel de entitate juridică ar avea posibilitatea ca prin statut, decizii sau hotărâri să introducă prevederi care contravin legii.

**5. Articolul 15 din Regulament** face trimitere la obligativitatea încheierii unui protocol între cele două asociații, în ipoteza desprinderii unei asociații din asociația mamă, actul urmând să fie încheiat anterior dobândirii personalității juridice.

O astfel de impunere vine peste ceea ce Legea 196/2018 reglementează în cadrul art.13:

„(3) Divizarea unei asociații de proprietari existente în două sau mai multe asociații, pe scări sau tronsoane, se face numai în condițiile în care proprietatea comună aferentă tronsoanelor sau scărilor poate fi delimitată și în condițiile în care există bransamente separate pe fiecare scară sau tronson, la propunerea majorității proprietarilor din scara sau tronsonul respectiv, cu acordul majorității proprietarilor din asociația ce urmează să se divizeze.

(4) Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere”.

Din textul de lege, alin 4 se desprinde faptul că legiuitorul a menționat faptul că „daca este cazul” asociațiile de proprietari își reglementează aspectele juridice printr-o anexă la acordul de asociere sau protocol cum menționează HCL Suceava. În niciun caz nu poate exista o condiționare, obligativitate etc venită din partea autorității în a impune încheierea unui astfel de protocol, atata timp cât analiza necesității existenței unui astfel de act cade doar în sarcina instanței de judecată.

Dacă legiuitorul a prevăzut o posibilitate, în opinia noastră nu poate autoritatea să impună realizarea unui act. De la caz la caz urmează să fie analizat de către instanța de judecată dacă se impune sau nu încheierea unui astfel de act. Impunerea sub forma obligativității reprezintă o ingradire a accesului la justiție pe de o parte, iar pe de alta parte reprezintă o impunere nereglementată de lege. Autoritatea limitează posibilitatea de a solicita instanței de judecată emiterea unei încheieri de existență unui astfel de act, fapt care nu poate fi primit atata timp cât legea specială în materie nu face trimitere la o astfel de reglementare.

**6. Articolul 18 din regulament** face trimitere la „sala” de desfășurare a adunărilor generale, la comisia de numărare a voturilor și la comisia de redactare a procesului verbal al adunării generale, aspecte ce sunt reglementate de către Legea 196/2018, fiind peste ceea ce prevede legea pe de o parte, iar pe de alta parte reprezintă o impunere peste ceea ce reprezintă un atribut exclusiv al adunării generale.

a) HCL Suceava nr.303 face trimitere la adunarile generale din „sala”, „prezenta proprietarilor din sala”, fapt care ne indica faptul ca se incearca impunerea desfasurarii adunarilor generale intr-o „sala” aspecte care vin in contradictie cu Legea 196/2018 dar si cu normele legale privind combaterea raspandirii Covid 19. Este exclusa limitarea posibilitatii de convocare si desfasurare a adunarilor generale dar la o sala, atata timp cat adunarile publice sunt limitate in spatiile inchise la un anumit numar de participanti.

Mai mult decat atat, Legea 196/2018 nu prevede o astfel de limitare in ceea ce reprezinta posibilitatile de desfasurare a adunarilor generale, acestea putand fi tinute in scara blocului, in fata blocului, intr-o sala, in parcul de langa bloc etc. Art. 47 din Legea 196/2018 nu prevede reducerea posibilitatii la o sala in care sa se poata desfasura adunarea generala : „(4) Proprietarii sunt anuntati, prin afisare la avizier si pe baza de tabel nominal convocator sau, in cazul proprietarilor care nu au fost anuntati, pe baza tabelului nominal convocator, prin postă cu scrisoare recomandată, cu continut declarat si confirmare de primire, asupra oricarei adunari generale a asociatiei de proprietari, cu cel puțin 10 zile inainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu exceptia adunarilor generale extraordinare sau a adunarilor generale reconvoacate care se pot convoca, in conditiile prevazute la alin. (3), cu cel puțin 3 zile inainte de data stabilită”.

In opinia noastra nu exista posibilitatea ca printr-o HCL sa se impuna sau sa se limiteze posibilitatea de desfasurare a adunarii generale doar intr-o sala, fie ea si pusa la dispozitie de catre Consiliul Local. Da a explicatia ar fi ca se pune la dispozitie o sala de catre Consiliul Local, lucrurile sunt si mai grave pentru ca se limiteaza posibilitatea de desfasurare la o anumita zi si la un anumit interval orar in care s-ar putea avea acces la acea sala, fapt ce nu poate fi primit.

b) Acest art.18 face trimitere la „comisia de numarare a voturilor”, comisie ce nu este reglementata si la care nu se face trimitere in Legea 196/2019 pentru simplul fapt ca exprimarea votului adica exteriorizarea vointei proprietarului se face prin ridicarea mainii si nu pe baza unor buletine de vot. Votul prin intermediul buletinului de vot nu este reglementat pe de o parte, iar pe de alta parte intreaga desfasurare a adunarii generale graviteaza si este reglementata prin participarea fizica a proprietarilor. Nu este reglementat un vot pe baza de buletine de vot pentru a avea si o comisie de numarare a voturilor.

Chiar daca am avea in vedere argumentul ca Legea 196/2018 nu face trimitere la modul in care se exprima votul si prin urmare ar putea exista un vot intr-o maniera ce sa necesite o comisie de numarare, tot la fel, reglementarea din art. 18 a Regulamentului este contrara legii pentru ca se tinde spre impunerea unui anumit comportament deci o astfel de decizie cade exclusiv in sarcina adunarii generale si doar prin includerea in cadrul statutului a unei astfel de proceduri de numarare a voturilor si a existentei unei comisii de numarare a voturilor.

Or, atata timp cat o asociatie de proprietari nu are sau nu doreste includerea in propriul statut a unei astfel de reglementari, nu poate autoritatea printr-un astfel de Regulament sa oblige. O alta interpretare decat cea mentionata de catre noi, ar reprezenta o ingerinta in actul decizional al asociatiei si o nesocotirea a vointei organului suprem de conducere, adunarea generala.

g) Acest art.18 face trimitere la existenta unei „comisii de redactate a procesului verbal”, fapt ce nu este reglementat de catre Legea 196/2018 intr-o astfel de maniera.

Legiuitorul a prevazut foarte clar cum are loc consemnarea si incheierea procesului verbal, fiind in fata unor norme imperative de la care autoritatea nu poate deroga prin proprii reglementari.

Art. 49 din Legea 196/2018 este foarte clar si mentioneaza ca:

„(5) Hotărârile adunărilor generale se consemnează, numai în timpul ședinței, în registrul unic de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii prezenți ai adunării generale, de cenzor/comisia de cenzori și se afișează la avizier.

(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 prezenți. 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 date la avizierul asociației de proprietari”.

Prin urmare, fata de textele de lege de mai sus, este imposibil ca printr-o HCL sa fie impusa o alta modalitate de incheiere a procesului verbal. Alin 7 face trimitere la secretarul adunarii, adica cel care are rolul de a proceda la incheierea procesului verbal si prin urmare nu poate exista o comisie formata din 2 membri care sa incheie un astfel de proces verbal.

In conditiile in care discutam si avem in vedere un proces verbal al adunarii generale, trebuie sa avem in vedere ca discutam de norme imperative si de posibilitatea anularii unui astfel de act pe calea unei actiuni in fata instantelor de judecată, motiv pentru care facem si urmatoarele precizari:

Soluția acestei probleme va fi dată având în vedere natura juridică a hotărârii adunării generale a proprietarilor și regimul juridic al nulității în dreptul civil substanțial românesc.

Sub primul aspect, hotărârea adunării generale a asociației de proprietari are natura juridică a unui act juridic de drept civil substanțial, pentru a cărui valabilitate adoptarea legii prevede respectarea unor condiții de valabilitate de fond și de formă. Cele de fond vizează, ca și în cazul oricărui alt act juridic civil, condiții privitoare la capacitate, consimțământ, obiect și cauză. Cele de formă, care prezintă importanță într-o astfel de abordare, vizează condițiile procedurale de adoptare a hotărârii, în speță reguli speciale privind convocarea și cvorumul adunării generale.

Sub al doilea aspect, așa după cum se arată în jurisprudență și doctrină, nulitățile, absolute sau relative, pot să fie exprese (cele mai puține) sau virtuale (majoritatea) și intervin ori de câte ori nu s-au respectat condițiile de valabilitate sau formă ale încheierii actului juridic civil.

În regula generală, având în vedere că rațiuni de ordine publică impun încheierea unor anumite acte juridice într-o formă specială, nerespectarea condițiilor de formă atrage nulitatea absolută a actului juridic.

La modul concret analizat, **dispozițiile privind convocarea și desfășurarea adunărilor generale din Legea 196/2018 sunt de ordine publică, căci ele vin să aseze o anumită disciplină în modul în care sunt convocate, organizate și ținute ședințele adunării generale a proprietarilor, fiind de neconceput ca particularii, pe cale unei convenții private, să deroge de la acestea.**

Această concluzie se impune cu atât mai mult cu cât textul extrem de restrictiv de la art. 49 din Legea 196/2018 are în vedere salvagardarea intereselor generale ale proprietarilor unui condominiu, care, pe de o parte trebuie protejați de riscurile unei pasivități prelungite și pernicioase a majorității proprietarilor, de natură a paraliza mecanismul decizional în cadrul adunării generale, iar pe de altă parte, să fie ocrotiți de manevre dolosive prin care o minoritate nereprezentativă să controleze discreționar.

**7. Articolul 19 din Regulament** face trimitere la posibilitatea convocării adunării generale extraordinare oricând este necesar de către președinte sau membrii comitetului executiv sau la inițiativa unui de proprietari de cel puțin 20% din proprietarii membri ai asociației, reținere ce vine în contradicție cu normele legale în materie și regăsite în Legea 196/2018.

Nu există niciun fel de reglementare legală care să permită președintelui să convoace adunarea generală extraordinară când dorește, după bunul lui plac, fiind o decizie unilaterală ce nu este reglementată. Președintele nu poate de la sine putere să convoace adunarea generală extraordinară doar adunarea generală ordinară.

La fel, în situația comitetului, acesta nu poate de la sine putere să convoace adunarea generală extraordinară. Nu există niciun fel de astfel de reglementare în Legea 196/2018.

Este de observat confuzia în care se găsește autoritatea în cadrul acestui art. 19 din Regulament folosind enumerarea în cazul președintelui și comitetului și mai apoi menționarea prin „sau” a posibilității prin existența a cel puțin 20% din proprietarii ce dețin și calitatea de membru. Art. 47 din Legea 196/2018 prevede cu trimitere la adunarea generală ordinară :

„(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”.

Prin urmare nu există niciun fel de trimitere la adunarea generală extraordinară care să poată fi convocată doar de către președinte sau doar de către comitetul executiv. Așa cum a stabilit practica judiciară, adunarea generală extraordinară poate fi convocată doar în situații ce nu suferă amănare, urgente și pentru care este nevoie de acordul a cel puțin 20% din proprietarii care dețin și calitatea de membru al asociației.

În opinia noastră, acordarea peste lege a posibilității de convocare a adunării generale doar președintelui sau doar comitetului lasă loc la abuz și deschide calea luării unor decizii prin intermediul acestor adunări generale extraordinare, adică uzarea de un astfel de mijloc pentru a eluda normele privind adunarea generală ordinară. Noi spunem că formularea art. 19 din Regulament este nefericită și

confuza, facandu-se trimitere la adunarea generala extraordinara si la posibilitatea de convocare oricand de catre președinte sau comitet. Dacă se folosea conjucția copulativa „și” la scarsitul frazei, adica „și” prin existența acordului celor 20%, situația era total diferita. Adica președintele sau comitetul și cel puțin 20% din proprietarii membri pot convoca adunarea generala extraordinara.

**8. Articolul 20 din Regulament** face trimitere la modalitatea de convocare a celor care nu locuiesc frecvent in imobil prin impunerea unei declaratii pe propria raspundere. Face de asemenea trimitere la votul prin corespondența electronica.

Aceste prevederi sunt peste ceea ce mentioneaza legea in ceea ce priveste modul de desfasurare si cel de votare in cadrul adunarilor generale. Nu exista posibilitatea de a obliga un proprietar a da o declaratie pe propria raspundere in care sa mentioneze adresa la care locuiește in fapt sau adresa de mail la care sa fie instiintat de existenta convocarii unei adunari generale.

Art. 47 alin. 4 din Legea 196/2018 prevede si reglementeaza in mod clar cum se face convocarea proprietarilor:

„(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”.

Nu exista niciun fel de impunere asupra proprietarului in a da o declaratie pe propria raspundere sau de a obliga asociatia de proprietari in a avea o adresa de corespondenta și de a proceda la convocarea adunarii generale intr-o astfel de maniera. Atata timp cat exista reglementat registrul unic de corespondenta, asociatia nu are obligatia de a avea o adresa de corespondenta electronica si prin urmare o astfel de impunere este peste ceea ce mentioneaza legea.

Dacă legiuitorul a facut trimitere la scrisoarea de informare cu valoarea declarata si confirmare de primire inseamna ca aceasta este norma imperativa de la care nu putem face rabat. Asa se convoaca adunarea generala si nu altfel. Mai mult, proprietarul este liber sa precizeze in scris asociatiei daca doreste sa fie informat la o alta adresa decat cea din asociatie. Este la libera sa alegere si nu poate fi impusa printr-o declaratie pe propria raspundere, deoarece pe de o parte daca acesta nu face dovada instiintarii asociatiei nu poate opune suferirea vreunei vatamari iar pe de alta parte prin declaratia pe propria raspunde s-ar incalca normele privind GDPR. Trebuie sa existe acordul GDPR privind folosirea corespondentei electronice pentru anumite aspecte ce tin de activitatea curenta in cadrul asociatiei.

In situatia in care se realizeaza convocarea intr-o alta maniera decat cea reglementata, sanctiunea este nulitatea absoluta. Fiind in fata unei nulitati absolute, ea poate fi ceruta de catre oricare proprietar, oricand, nulitatea absoluta fiind imprescriptibila asa cum mentioneaza Codul Civil.

**9. Articolul 21 din Regulament** prevede faptul ca reconvoacarea va fi facuta respectand procedura de la prima convocare, aspect care este peste ceea ce mentioneaza legea in materie.

Nu exista nicio prevedere legala in Legea 196/2018 care sa mentioneze o astfel de obligativitate a respectarii tuturor etapelor din cadrul convocarii si pentru reconvoacare. Art.48 alin 3 din Legea 196/2018 reglementeaza conditiile ce trebuie indeplinite pentru reconvoacare, astfel:

„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”.

Motivul pentru care noi criticam o astfel de abordare din cadrul Regulamentului, este acela ca proprietarii pot fi anuntati prin acelasi anunt convocator si asupra convocarii dar si asupra reconvocarii, daca la prima convocare nu se intruneste covorumul. Legiuitorul nu a prevazut obligativitatea realizarii actelor de doua ori, iar practica judiciara a retinut ca proprietarul trebuie sa faca dovada vatamarii ce i se aduce daca convocarea si reconvoacarea a fost realizata prin acelasi tabel convocator.

Noua ni se pare ca prin abordarea CL Suceava, se institule o conditie obligatorie in sarcina asociatie, conditie ce nu este regasita in Legea 196/2018, conditie care ingreuneaza activitatea curenta in cadrul asociatiilor.

**10. Articolul 22 din Regulament** face trimitere la 2 membri supleanti ai comitetului reglementari ce nu se regasesc in Legea 196/2018 pe de o parte, iar pe de alta parte se tinde la introducerea in activitatea asociatiei a unor aspecte care nu au niciun fel de fundament si reglementare.

In ceea ce priveste trimiterea la cei 2 membri supleanti ai comitetului, invederam ca mentiunea este total nelegala, atata timp cat Legea 196/2018 face trimitere la comitet si atat. Nu exista membru supleant si nu exista definirea unui astfel de membru si nici reglementarea cu privire la momentul in care acesta devine membru plin al comitetului sau conditiile de indeplinit si cand (cea privind prezentarea cazierului judiciar).

Suntem in prezenta unei adaugari la lege; surtem in prezenta unei reglementari care scoate in afara legii toate deciziile luate de un astfel de comitet in care intra, ulterior, un astfel de membru supleant, fiind in fata unor norme imperative astfel cum acestea se regasesc in Legea 196/2018.

Art.55 alin 8 din Legea 196/2018 face trimitere si reglementeaza in mod clar cum are loc schimbarea unui membru al comitetului si face trimitere la alegere si nu la un membru supleant care preia un loc vacant in comitet ca urmare a unei demisii.

„In cazul demisiei unui membru al comitetului executiv al asociatiei de proprietari, membrul demisionar isi exercita toate atributiile si raspunderile pana la data alegerii unui nou membru al comitetului executiv in locul acestuia”.

Daca se dorea altfel, sau asa cum reglementeaza CL Suceava, legiutorul ar fi prevazut faptul ca in cazul interventiei unei demisii, locul celui demisionar este preluat automat de unul dintre cei supleanti. Dar, legiutorul nu a facut o astfel de mentiune si prin urmare exista posibilitatea inlocuirii DOAR in cadrul unei adunari generale.

**11. Articolul 23 din Regulament** interzice dreptul fundamental la munca al persoanelor, in special a presedintilor si celor din comitet, prin aceea ca se mentioneaza ca functia de presedinte sau membru in comitet este incompatibila cu posibilitatea de a fi si angajat al asociatiei.

Va propunem o comparatie a celor doua abordari, cea din Legea 196/2018 si cea din acest art.23 din regulament:

Art.46 alin 5 din Legea 196/2018:

„Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori”.

Art. 23 din Regulamentul CL Suceava:

„Funcția de președinte, respectiv membru în comitetul executiv, este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru în comisia de cenzori SAU ORICE ANGAJAT AL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI”.

Dreptul la munca este consacrat in cadrul art.15 din Carta drepturilor fundamentale ale Uniunii Europene care prevede : (1) Orice persoană are dreptul la muncă și dreptul de a exercita o ocupație aleasă sau acceptată în mod liber.

Libertatea de alegere a ocupației, consacrată la articolul 15 alineatul (1), este recunoscută în jurisprudența Curții de Justiție (a se vedea, printre altele, hotărârea din 14 mai 1974, în cauza 4/73, Nold, Rec. 1974, p. 491, punctele 12-14; hotărârea din 13 decembrie 1979, în cauza 44/79, Hauer, Rec. 1979 p. 3727; hotărârea din 8 octombrie 1986, în cauza 234/85, Keller, Rec. 1986, p. 2897, punctul 8). Acest alineat se inspiră, de asemenea, din articolul 1 alineatul (2) din Carta socială europeană semnată la 18 octombrie 1961 și ratificată de toate statele membre, și din punctul 4 din Carta comună a drepturilor sociale fundamentale ale lucrătorilor din 9 decembrie 1989. Expresia „condiții de muncă” trebuie înțeleasă în sensul articolului 156 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene.

Acest art. 23 din Regulament, impune ca presedintele si oricare alt membru al comitetului sa nu poata fi angajat al asociatiei. Cu alte cuvinte, daca o asociatie are un presedinte care este angajat la asociatie ca si fochist, sau ingrijitor ori mecanic, acesta nu mai are un astfel de drept. Adica pe langa cele de mai sus, CL Suceava calca in picioare si Codul Muncii si dreptul la munca si mai mult ingradeste dreptul la munca peste ceea ce reglementeaza legiutorul.

Art. 41 din Constitutia Romaniei prevede ca : "Dreptul la muncă nu poate fi îngrădit. Alegerea profesiei, a meseriei sau a ocupației, precum și a locului de muncă este liberă”.

Or, așa cum arată art.23 din Regulament suntem în fața unei încălcări chiar a Constituției, fiind vădită o încălcare a dreptului la muncă chiar și a președinților și a membrilor comitetelor, atâta timp cât Legea 196/2018 nu prevede o astfel de interdicție.

**12. Articolul 26 din Regulament** face trimitere la votul necesar pentru alegerea membrilor comitetului executiv cu trimitere la necesitatea votului „tuturor celor prezenți”.

Suntem în fața unei prevederi peste ceea ce reglementează Legea 196/2018 pe de o parte, iar pe de altă parte o astfel de reglementare duce către impunerea unei unanimități pentru fiecare membru al comitetului, fapt imposibil și peste ceea ce reglementează legea specială în materia asociațiilor de proprietari. Mai mult decât atât, o astfel de prevedere ar face ca un membru al comitetului să fie ales mai dificil și mai greu decât președintele asociației.

Pentru alegerea președintelui, Legea 196/2018 face trimitere la votul a jumătate plus 1 din cei prezenți la adunarea generală. Prevederea se regăsește în cadrul art. 56 „(1) Președintele asociației de proprietari este candidatul, membru al asociației de proprietari, ales prin voiața sa și a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în cadrul adunării generale”.

Pentru alegerea membrilor comitetului Legea 196/2018 face următoarea trimitere în cadrul art. 54 „(1) Membrii comitetului executiv sunt desemnați de către adunarea generală a asociației de proprietari, dintre membrii asociației de proprietari”. Prin urmare nu există reglementată regula unanimității sau prin votul tuturor celor prezenți așa cum se încearcă prin acest Regulament validat prin HCL Suceava nr.303.

Este o evidență încălcare a normelor de tehnică legislativă așa cum acestea au fost menționate mai sus.

**13. Articolul 27 din Regulament** face trimitere la obligațiile suplimentare ale comitetului executiv față de cele de față de legiuitor în cadrul art.55 din Legea 196/2018.

Suntem în fața unei decizii unilaterale a CL Suceava prin care se trece în sarcina comitetului alte atribuții decât cele menționate în mod clar și enumerativ în cadrul art.55 din Legea 196/2018, fiind de neconceput ca autoritatea publică să mărească sfera responsabilităților într-o astfel de manieră. O astfel de largire a sferei responsabilității ar putea fi implementată doar în cazul în care adunarea generală ar decide într-o astfel de manieră și doar dacă, în cunoștința de cauză, membrul ales își da acordul pentru a răspunde și de ceea ce NU menționează legea în materie.

a) Facem trimitere la lit.c și anume „prea toate obligațiile administratorului și își asumă răspunderea acestuia pe perioada cât asociația nu are administrator...”.

O astfel de reglementare este contrară legii, atâta timp cât Legea 196/2018 tratează distinct calitatea de membru al comitetului de cea de administrator pe de o parte, iar pe de altă parte pentru a putea realiza o astfel de activitate, de administrator, trebuie să ai diploma, curs de calificare profesională, atestat.



Administatorul are un contract de administrare, reglementat de Legea 196/2018 si trebuie sa aiba o asigurare de raspundere profesionala. Unde sunt toate aceste aspecte reglementate in cadrul Regulamentului CL Suceava?

Este o ingerinta in activitatea asociatiei si o impunere de responsabilitate asupra membrilor comitetului peste ceea ce au avut acestia in vedere la momentul alegerii si peste ceea ce stabileste Legea 196/2018 ca si atributii. Este o nesocotirea a normelor imperative in ceea ce reprezinta atributiile administratorului si conditiilor in care o astfel de activitate poate fi prestata. Este ca si cum CL Suceava ne spune ca putem nesocoti legea si ca nu este neaparat nevoie de administrator daca se poate realiza o astfel de activitate de catre oricare persoana aleasa in functia de membru al comitetului.

CL Suceava ar trebui sa aiba in vedere faptul ca practica judiciara in materie face trimitere la legalitatea modului in care sunt intocmite listele lunare de plata. Cum sa poata fi realizate liste lunare de plata ce nu sunt realizate de catre administrator, adica de catre persoana reglementata de legiuitor si cu respectarea conditiilor de calificare necesare. Este ca si cum CL Suceava ne spune ca reglementarea cursurilor, a atestatului, a programelor etc sunt facultative si chiar nesemnificative, activitatea putand fi realizata de oricare membru al comitetului.

O astfel de incercare de largire a spectrului atributiilor comitetului este total nelegala atata timp cat o astfel de posibilitate este acordata de legiuitor doar adunarii generale. Legea 196/2018 face o astfel de reglementare in cadrul art.55 alin 1 lit. t) „exercita alte atributii legale, care i-au fost conferite prin hotararile adunarii generale”. Fata de aceste aspecte, in opinia noastra, nu pot fi stabilite atributii suplimentare in sarcina comitetului printr-o Hotarare de Consiliu Local.

In situatia total ipotetica in care un membru al comitetului preia atributiile administratorului, acesta ar raspunde cu intreaga sa avere pentru posibilele prejudicii generate asociatiei si/sau proprietarilor ca sa nu mai pomenim de faptul ca solidaritatea raspunderii opereaza. Cum ar putea accepta o astfel de impunere preedintele, cenzorul sau comitetul cand stiu foarte bine ca printr-o astfel de preluare a activitatii incalca legea si vor raspunde civil si penal. Sa nu mai spunem ca administratorul a fost asimilat functionarului.

Curtea Supremă de Justiție a hotărât, prin Decizia nr. 3 din 02.12.2002 privind recursul în interesul legii, cu privire la împrejurarea dacă administratorul asociației de proprietari sau de locatari are calitatea de funcționar și la încadrarea juridică a faptei acestuia de însușire, folosire sau traficarea, în interesul său ori pentru altul, de bani, valori sau alte bunuri pe care le gestionează sau le administrează. Concluzia este că administratorul asociației de proprietari sau locatari are calitatea de funcționar. Cum transpune CL Suceava aceasta Decizie in cadrul Regulamentului, este intrebarea atata timp cat un membru al comitetului nu are calificarea necesara sa preia activitatea administratorului.

Art.55 din Legea 196/2018 este clar si arata exact care sunt atributiile comitetului peste care doar adunarea generala poate pune. In niciun caz autoritatea publica nu poate adauga la lege si/sau decide in numele si pe seama adunarii generale.

b) Facem trimitere si la lit. d al art. 27 din Regulament pentru a arata cum CL Suceava pune in sarcina administratorului si comitetului o activitate de verificare ale aparatelor individuale de masura (apometre in principal), activitate ce nu se regaseste in prevederile art.55 din Legea 196/2018.

Pe de alta parte este de notorietate faptul ca nu se poate patrunde in cadrul Imobilelor proprietate privata decat in conditiile limitativ mentionate de lege. In ceea ce priveste Legea 196/2018 exista o adevarata procedura pentru a putea inspecta partea comuna, INSA, ceea ce nu a inteles CL Suceava este faptul ca aceste apometre NU reprezinta in acceptiunea legii parte comuna. Aceste apometre reprezinta parte de proprietate a fiecarui proprietar si prin urmare nu sunt intrunite conditiile legale pentru a avea baza legala in a patrunde pe o proprietate privata in a citi acele apometre.

Art. 31 din Legea 196/2018 reglementeaza posibilitatea de acces astfel:  
„(1) Cu un preaviz motivat scris de 5 zile emis de comitetul executiv al asociatiei de proprietari, proprietarul este obligat să permită accesul președintelui sau al unui membru al comitetului executiv, administratorului și al unei persoane calificate în realizarea lucrărilor de construcții/reparații, după caz, în proprietatea sa individuală, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală. Fac excepție cazurile de urgență când termenul pentru preaviz este de 24 de ore”.

Reglementarea este clara si face trimitere la partea comuna. Or, in mentinea din cadrul art 27 din Regulamentul CL Suceava este nesocotita o astfel de prevedere si se tinde la incalcarea unui drept constitutional, al inviolabilitatii.

**14. Articolul 28 din Regulament** face trimitere la atributiile suplimentare ale presedintelui.

Pentru a nu relua este de retinut faptul ca se tinde la impovararea presedintilor cu sarcini ce nu sunt reglementate de catre Legea 196/2018 in cadrul art. 57 si la care acesti presedinti nu s-au obligat sau nu s-a decis a fi mandatat de catre adunarea generala in a realiza astfel de activitati si/sau sarcini.

Este de facut trimitere la lit. a care impune obligatia de raportare a modificarilor intervenite in structura asociatiei in ceea ce reprezinta angajatii. Este o masura care nu are niciun fel de legatura cu activitatea de coordonare, atata timp cat asociatia are obligatia de raportare in REVISAL pentru angajatii pe care ii are. Nu intelegem un astfel de demers in plus, demers care priveste angajatii si care nu poate cadea in sarcina presedintelui pe de o parte, iar pe de alta parte autoritatea publica locala nu este abilitata a procesa astfel de date cu privire la angajatii asociatiilor de proprietari care pana la urma sunt entitati juridice cu personalitate juridica. Ce face autoritatea cu aceste date? Cum le proceseaza si administreaza si care este ratiunea, fundamentul pentru o astfel de obligatie impusa in sarcina presedintelui?

Facem trimitere la art.28 lit.i din Regulament care stabileste ca presedintele poate proceda la realizarea unei lucrari numai dupa realizarea unei sedinte pe scara si dupa semnarea unui tabel de catre proprietarii de pe scara.

O astfel de mentiune este vadit nelegala si in contradictie cu reglementarea legala din Legea 196/2018 pentru ca:

- Legea nu prevede o astfel de procedura;
- Asociatia de proprietari are obligatia de a mentine partea comuna in buna stare de functionare;
- Decizia este a adunarii generale sau comitetului si niciodata a presedintelui;
- Decizia este a asociatiei si nu a scarii;

In aceasta materie nu are importanta daca semneaza sau nu proprietarii, intretinerea partii comuna fiind o obligatie a asociatiei. Nicaleri legiuitorul nu a prevazut o astfel de procedura, o adevarata procedura prealabila interventiei.

**15. Articolul 30 din Regulament** face mentiunea ca administratorul persoana juridica poate presta o astfel de activitate doar daca este autorizata, in conditiile in care Legea 196/2018 nu face vreo astfel de trimitere si nu conditioneaza persoana juridica de existenta unei autorizari emisa de autoritatea publica locala.

Art. 63 din Legea 196/2018 prevede ca „(2) In scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare”.

Art. 64 din Legea 196/2018 prevede (6) „Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor”.

Prin urmare nu exista facuta mentiunea in cadrul legii ca persoanele juridice urmeaza a fi autorizate de catre autoritatea publica pentru a putea desfasura astfel de activitati. O astfel de reglementare s-a regasit in fosta Legea 230/2007 in care si societatile comerciale aveau obligatia de a se autoriza la autoritatea publica locala. O astfel de reglementare nu se mai regaseste in actuala reglementare, fiind logica atata timp cat se pune accentul pe specializare si pe obiectul de activitate principal sa fie administrarea imobilelor.

**16. Articolul 31 din Regulament** face trimitere la activitatile administratorilor, trimiteri care adauga la lege, fara a tine seama de prevederile contractului incheiat intre parti, fiind in fata nesocotirii prevederilor din Codul Civil referitoare la contract.

Acest art 31 din Regulament lipseste de efecte art. 1270 din Codul Civil care arata ca, contractul are putere de lege intre partile contractate. Prin urmare, nu are cum CL Suceava sa vina si sa impuna obligatii suplimentare unor administratori care s-au angajat sa preste servicii in baza unui contract si in acord cu prevederile art. 66 din Legea 196/2018.

Trimiterea de la lit.g din art. 31 din Regulament este în afara legii în opinia noastră, în condițiile în care se impune patrunderea într-o proprietate privată pentru verificarea apometrelor pe de o parte, iar pe de altă parte patrunderea este condiționată de existența unei necesități care să privească partea comună. Am făcut trimitere în cele de mai sus, și astfel nu mai reluăm. La fel, impunerea aceleiași norme de pausal în lista de întreținere reprezintă o ingerință în activitatea asociației și în modul de luare a deciziilor. Doar adunarea generală poate decide sistemul de sancționare a celor care nu dau la timp citirea apometrelor, prevederile care să fie inserate în cadrul statutului asociației, statut care în conformitate cu Legea 196/2018 trebuie să fie aprobat în adunarea generală.

Trimitere de la lit.h din art. 31 din regulament este halucinantă, atata timp cât menționează că administratorul să procedeze la realizarea lucrării dacă s-a făcut ședința pe scară și dacă au semnat 50% plus 1 din proprietari. În primul rând că administratorul nu face parte din organele de conducere ale asociației așa cum acestea sunt menționate de Legea 196/2018 și prin urmare nu are posibilitatea de a realiza ședințe și de a obține semnăturile proprietarilor. Lucrările sunt decise de către adunarea generală sau de către comitet, în funcție de situație, dar nicidecum de către administrator. Administratorul nu are puterea de a decide ce anume lucrări și în ce condiții. Administratorul nu poate angaja asociația în contracte cu terții, președintele fiind singura persoană care poate angaja legal asociația în relații cu terții. Reglementarea este regăsită în cadrul Legii 196/2018. CL Seceava nu poate modifica legea și nu poate acorda administratorului prerogative pe care legea nu le-a acordat.

**17. Articolul 33 din Regulament** face trimitere la răspunderea solidară a persoanelor angajate și a entității juridice/a persoanei juridice, fapt ce nu poate avea loc, în opinia noastră, având în vedere noile prevederi din cadrul Codului Civil.

Nu poate exista solidaritate în ceea ce privește răspunderea civilă delictuală și răspunderea contractuală. Spre deosebire de prevederile Codului Civil anterior, unde nu se regăsea o reglementare expresă care să răspundă la întrebarea dacă, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale, creditorul putea solicita angajarea răspunderii delictuale, prevederile art. 1350 din Noul Cod Civil soluționează această discuție printr-o normă imperativă, cu valoarea de principiu, care interzice cocontractanților să opteze între acțiunea fundamentată pe temel contractuale și aceea fundamentată pe temel delictual, impunând aplicarea regulilor răspunderii contractuale.

**18. Articolul 34 din Regulament** face trimitere la obligațiile proprietarilor, obligații care nu sunt regăsite în cadrul Legii 196/2018 pentru că avem în vedere și nu putem face abstracție că suntem în reglementarea ce vizează asociația de proprietari și ne raportăm la obligațiile regăsite în acest act normativ.

Facem trimitere la lit i, în ceea ce privește obligația de raportare a Indexului și la norma de apausal pentru apa rece și apa caldă. Am făcut pe larg trimitere mai sus astfel că nu revenim. Insa a trece peste hotararea adunarii generale ni se pare mult prea mult. A ajuns autoritatea publica sa ia decizii in numele si pe seama asociației.

Facem trimitere și la lit f, în ceea ce reprezintă obligația de a prezenta certificatul metrologic pentru apometrele existente în imobil. O astfel de obligație este peste lege, atata timp cât asociația de proprietari poate decide care este sancțiunea în

cazul in care se constata astfel de nefunctionalitati pe de o parte, iar pe de alta parte cade in sarcina adunarii generale de a decide cum se recupereaza in liste diferentele de apa, adica diferenta dintre suma citirilor proprietarilor si citirea furnizorului. Nu poate autoritatea impune peste ceea ce s-a decis la nivel de adunare generala daca s-a decis intr-o asemenea maniera si mai mult, daca s-a decis asa trebuie facuta mentiunea in cadrul statutului, statut ce trebuie aprobat in cadrul adunarii generale. Sigur ca un astfel de mod de actiune nu a fost avut in vedere de catre CL Suceava.

**19. Articolul 35 din Regulament** face trimitere la atributiile suplimentare ale cenzorului, in conditiile in care Legea 196/2018 face trimitere in cadrul art. 61 la atributiile acestuia.

Motivarea regasita in ceea ce priveste presedintele si administratorul sunt perfect aplicabile, si prin urmare nu reluam.

**20. Articolul 44 lit. m din Regulament** face trimitere la lista de plata „agreată” de catre Primaria Suceava si se face trimitere la o Anexa 3, in conditiile in care lista de plata este reglementat in cadrul Ordinului MF 3103/2017 privind formatul listelor de intretinere.

Prin urmare nu poate Primarul Suceava „agreea” o alta lista de intretinere decat cea reglementata si nu poate datorita normelor de tehnica legislativa ca printr-o Hotarare de Consiliu Local sa treaca peste Ordinul mentionat mai sus. Orice fel de modificare astfel realizata este supusa nulitatii si consecinta repunerii partilor in situatia anterioara. Adica oricare proprietar poate solicita instantei de judecata constatarea nelegalitatii modului in care sunt intocmite listele de plata lunare prin nerespectarea normei legale incidente.

**21. Articolul 45 din Regulament** face trimitere la obligatia presedintelui sau administratorului in a da „nota explicativa” intr-un termen de 5 zile de la data solicitarii, aspecte care nu sunt reglementate de catre Legea 196/2018. La ce note explicative se refera CL Suceava (speram ca nu se refera ca cele anterioare anului 1989) si cum anume pot fi impuse aceste note explicative atata timp cat nu este realizata o mentiune in Legea 196/2018, lege speciala in materie.

De asemenea termenul de 5 in sarcina presedintelui si administratorului nu exista ca fiind reglementat, fiind o completare la lege realizata intr-o astfel de maniera de catre CL Suceava.

**22. Capitolul V – din cadrul Regulamentului** este total nelegal, fiind facute mentiuni cu privire la autorizarea societatilor care presteaza servicii de administrare si la aria teritoriala in care este valabil atestatul.

In ceea ce priveste atestarea persoanelor juridice care presteaza activitati de administrare, am precizat si prin urmare nu reluam mentiunile din precedent. Punctam doar faptul ca nu se poate impune de catre autoritatea publica o autorizare a persoanelor juridice atata timp cat Legea 196/2018 NU MAI PREVEDE o astfel de autorizare. Vechea lege 230/2007 mentiona o astfel de posibilitate insa nou reglementare face trimitere la obiectul principal de activitate. Daca ar fi sa luam de

buna trimitere din regulament ar insemna ca ingradim dreptul profesionistilor in a desfasura astfel de activitati sau ele sa fie conditionate de autorizare, fara a exista o astfel de obligatie izvorata din lege.

**Art.55 din Regulament** face trimitere la atestatul administratorului care are in vedere doar Municipiul Suceava, fapt ce nu poate fi primit in conditiile in care eliberarea atestatului nu este conditionat de desfasurarea activitatii pe o anumita arie teritoriala. Daca am atestat eliberat de Primaria Suceava pot presta astfel de activitati pe intreg teritoriul Romaniei. Nu poate impune CL Suceava o astfel de limitare, fiind o incalcare a prevederilor legale in materie, Legea 196/2018 si o limitare a dreptului de munca sau concurential.

In cadrul art.64 din Legea 196/2018 se face trimitere la atestatul administratorului si nu se regaseste niciieri vreo limitare doar pe raza unei anumite localitati. Este ca si cand CL Suceava ne spune ca un administrator care a fost atestat intr-o alta localitate nu poate presta pe raza Municipiului Suceava.

**23. Articolul 60 din Regulament** face trimitere la conditiile si actele necesare pentru autorizarea persoanei juridice, aspecte care contravin legii, fiind profund nelegale, atata timp cat Legea 196/2018 nu prevede posibilitatea autorizarii persoanelor juridice pentru o astfel de activitate fiind necesara doar specializarea, adica obiectul principal de activitate trebuie sa fie administrarea imobilelor.

Este o incalcare grava a concurentei si a normelor legale in materie fiind in fata ingradirii dreptului la prestarea unor servicii pentru care intrunesti conditiile regasite in Legea 196/2018. Am facut mai sus toate mentiunile necesare si cu trimitere la vechea reglementare si prin urmare nu mai reluam.

**24. Articolele 71 si 72 din Regulament** fac trimitere la sanctiunile ce pot fi aplicate celor vizati de acest Regulament, sanctiuni care se suprapun celor deja stabilite pentru Legea 196/2018 in acest domeniu.

Prin modul in care s-a redactat acest Regulament se tinde la aplicarea unei duble sanctiuni, atata timp cat deja legiuitorul a stabilit in cadrul art. 102 care sunt contraventiile si valoarea amenzilor posibil a fi dispuse. CL Suceava vine peste acestea reglementari si adauga alte contraventii si alte amenzi, fiind in fata unei duble sanctiuni pentru o aceeaasi fapta.

Dupa cum este redactat art. 71 din Regulament si dupa cum sunt enumerate, peste lege, faptele, pare ca se tinde la amendarea pentru orice fel de fapta si la impunerea unui sistem represiv si de forta. Dupa cum este redactat acest articol regula este sanctionarea iar coordonarea, sprijinirea etc reprezinta exceptia.

Atata timp cat legiuitorul a stabilit in acaesat materie care sunt faptele si sanctiunea corespunzatoare precum si limitele sanctiunii, nu credem, ca in aceeaasi materie poate veni peste reglementarea din Legea 196/2018 CL Suceava si a supra reglementa si a stabili alte sanctiuni si alte limite.

Rugam a fi avute in vedere si prevederile art. 2 din OG 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor care prevede ca: (2) „Prin hotărâri ale autorităților administrației publice locale sau județene se stabilesc și se sancționează contravenții în toate domeniile de activitate pentru care acestora le sunt stabilite atribuții prin lege, în măsura în care în domeniile respective nu sunt stabilite contravenții prin legi, ordonanțe sau hotărâri ale Guvernului”.

În opinia noastră o astfel de reglementare ca cea regăsită în Regulamentul CL Suceava este nula de drept, fiind regăsită reglementarea în Legea 196/2018. Este un aspect care trebuie să ridice un mare semn de întrebare în fața Prefectului, fiind o serie de încălcări ale normelor legale aplicabile.

Față de toate cele de mai sus, vă solicităm să procedați la atacarea Hotărârii 303 din 17.12.2020 în contenciosul administrativ și să solicitați anularea acesteia în integralitate împreună cu anexele existente.

Vă solicităm să lecturați și procesul verbal al ședinței și să luați act de modul în care au decurs discuțiile, fiind că la piața în care unul cerea și celălalt dădea, fără a se ține seama că există o reglementare în această materie și că părerea fiecăruia nu reprezintă modificare legislativă. Ocrotirea intereselor cetățenilor din Suceava, ocrotirea încălcării drepturilor acestora și apararea normelor legale sunt o datorie a statului și prin urmare solicităm Instituției Prefectului să ia atitudine față de astfel de încălcări și abuzuri.

Vă solicităm a ne transmite punctul dvs de vedere în scris și măsurile care s-au decis a fi luate în această privință la adresele de mail:

**avogelu@yahoo.com**  
**mihal.meruta@habitaturban.ro**

În speranța că va veti apleca asupra aspectelor sesizate și veti da curs prezentei solicitări, vă asigurăm de toată deschiderea și considerarea.

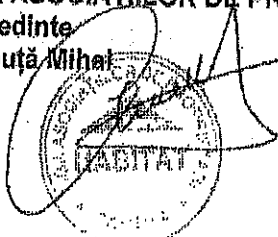
Cu stima

Data 09.02.2021

**LIGA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI HABITAT**

**Președinte**

**Meruță Mihai**



**Av. Puscas Gelu Gabriel**