

In atentie: **Administratorului Asociatiei de Proprietari „Lotus 11C”**  
**Grupul de Administrare Imobile S.R.L.**  
**Prin reprezentant: dna. Mihaela Corbea - Administrator de Imobile**

### PROCES VERBAL

Incheiat astazi, 06.03.2015, dupa desfasurarea sedintei Comitetului Executiv al Asociatiei de Proprietari "Lotus 11C", intrunita conform legii 230/2007, in data de 06.03.2015.

#### Componenta Comitetului Executiv:

Presedinte Asociatie: -  
 Membrii C.E.: - - Scara A  
 - - Scara B  
 - - Scara C

Sedinta a avut loc pe data de 06.03.2015 si a fost statutara, fiind prezenti toti membrii C.E.

#### Ordinea de zi a fost:

**1. Solutionarea problemei privind semnarea Contractului de prestari servicii** in vederea proiectarii si executiei (dupa obtinerea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire) Instalatiei de Utilizare a Gazelor Naturale constand din Coloana Comuna (montata pe Casa Scarii) si Instalatii Individuale in apartamente cat si problema montarii de CT de apartament.

**2. Restituirea fondurilor suplimentare** achitate de unii proprietari ai scarii C, pentru Bransamentul de gaz.

#### 1. Solutionarea problemei privind semnarea Contractului de prestari servicii

Comitetul Executiv constata urmatoarele:

a. Pe data de **02.03.2015**, **Chiru Cosmin**, prezinta de fata cu martori, la programul de incasari, o selectie de oferte (prospectare de piata), facuta in nume propriu, fara imputernicire din partea Asociatiei de Proprietari Lotus 11C, dintre care **se detaseaza oferta firmei "Calin Service Total"** ca fiind cea mai convenabila ca pret. De asemenea, Chiru Cosmin **ataseaza** la selectia de oferte, **tabel cu semnaturi**, scara C, cu proprietarii care agreeaza oferta "Calin Service Total". Pe spatele Tabelului cu semnaturi prezinta **motivele agreearii** cat si "rugamintea" catre **conducerea AP Lotus 11C de a semna "fara intarziere contractul cu firma ..."**, solicitare nesemnata de niciun proprietar al scarii C.

**Tabelul cu semnaturi impreuna cu motivele** selectarii firmei "Calin Service Total" au **numarul de intrare 068/02.03.2015**. Se raspunde solicitarii, la aceeasi data, de catre Presedintele AP Lotus 11C, in spatiul ramas gol de sub Tabel, pe foaia depusa de Chiru Cosmin. Se pune in vedere **obtinerea Autorizatiei de Construire cat si plata imediata a datoriilor restante** catre AP Lotus 11C de catre restantierii scarii C, **conform listelor de plata afisate lunar**. Se asteapta noi oferte !

b. Pe data de **06.03.2015 se primeste**, de catre Presedintele AP Lotus 11C, oferta firmei "**Servprompt Instal**", care, din punct de vedere al pretului este **mai avantajoasa decat cea a "Calin Service Total"**. Oferta "Servprompt Instal" este 2300 lei, pentru coloana si 1500 lei, instalatia in apartament, fara costuri suplimentare de avizari.

Comitetul Executiv a purtat discutii in legatura cu cele constatate. Au fost analizate dosarele recente ale AP Lotus 11C cat si listele de penalitati pentru cei cu care asociatia este in proces civil. Pentru Scara C se constata **datorii foarte mari din partea a trei proprietari Mocanu Miki, Chiru Cosmin si** care nu respecta prevederile Legii 230/2007 (art.46) si ale Normelor Metodologice de Aplicare HG 1588/2007 (art.32):

**L 230/2007 - Art. 46.** - Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

**HG 1588 - Art. 32.** — (1) Toti proprietarii au obligatia sa plateasca lunar, conform listei de plata a cheltuielilor asociatiei de proprietari, in avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contributie ce le revine la cheltuielile asociatiei de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociatia de proprietari.

**Cei trei refuza** in mod repetat, cu acumularea de penalitati, plata restantelor, facand afirmatia ca **vor plati doar daca Instanta va hotari acest lucru**, definitiv si irevocabil, desi nici L230 si nici HG 1588 nu vorbeste despre suspendarea platilor pe timpul proceselor civile, ci despre obligatia achitarii datoriilor.

Intreaga **Asociatie de Proprietari Lotus 11C, suporta luna de luna cheltuielile neachitate de cei trei**, (sau achitate partial) din Fondul de Rulment al tuturor. **Nici Fondul de Rulment nu este complet !!!**

De asemenea, Comitetul Executiv constata **restante semnificative la plata Fondului de Rulment** din partea celor trei cat si din partea altor proprietari ai scarii C a Blocului 11C, cu consecinta diminuarii semnificative a acestui Fond si **perspectiva incapacitatii de plata a Asociatiei de Proprietari Lotus 11C.**

Comitetul Executiv ia act si de faptul ca anterior prezentei sedinte, **pe data de 03.03.2015 si 04.03.2015**, mare parte din proprietarii scarii C **au incheiat contracte de proiectare si executie, pentru instalatiile individuale**, cu firma "Calin Service Total", fara a mai tine cont de selectia de oferte ce urma sa fie facuta de catre reprezentantii Asociatiei de Proprietari Lotus 11C, in mod legal, dupa primirea tuturor ofertelor.

Printre cei care deja au incheiat contractele respective se numara **dnii Chiru si Mocanu, care si-au exprimat dorinta de a-si monta Centrale de Apartament**, cu consecinta **schimbarii sistemului de incalzire si cu renuntarea la serviciile RADET**. Pentru aceasta vor avea nevoie de acordul de debransare al AP Lotus 11C, care nu va fi obtinut decat in conditiile achitarii datoriilor restante, in vederea **debransarii in conditii legale de la sistemul centralizat de incalzire al RADET Constanta.**

**Comitetul Executiv**, cf. Legii 230/2007 si HG 1588/2007, are si urmatoarele atributii:

"Art. 17. — (1) Comitetul executiv al asociatiei de proprietari are urmatoarele atributii:

- a) duce la indeplinire hotararile adunarii generale si urmareste respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere ale asociatiei de proprietari;
- b) emite, daca este cazul, decizii scrise privind regulile pentru ducerea la indeplinire a hotararilor adunarilor generale si pentru respectarea prevederilor legale, a statutului si a acordului de asociere, precum si alte decizii ce privesc activitatea asociatiei de proprietari;"

**Comitetul Executiv al Asociatiei de Proprietari Lotus 11C** doreste sa evite urmatoarele situatii si sa duca la indeplinire Hot. Ad. Gen, a Asociatiei de Proprietari Lotus 11C, **Nr. 030/20.08.2012** :

a. Semnarea Contractului de Proiectare si Executie a Coloanei si instalatiilor individuale fara strangerea integrala a sumei de 2500 de lei - Efect: **IMPOSIBILITATEA ACHITARII INTEGRALE datorita INEXISTENTEI FONDULUI PENTRU LUCRAREA RESPECTIVA !(L230/2007, HG 1588/2007)**

b. Semnarea Contractului de Proiectare si Executie a Coloanei si instalatiilor individuale si executarea acestora fara Autorizatie de Constructie - Efect: **AMENDA PRIMARIA CONSTANTA catre ASOCIATIE! (L50/1991)**

c. Neplata datoriilor catre Asociatia de Proprietari Lotus 11C, la scara C, care va duce la imposibilitatea debransarii legale de la RADET a celor care vor instala Centrale de Apartament si care au restante la intretinere. Debransarea ilegala de la RADET - Efect: **AMENDA RADET CONSTANTA pt. ASOCIATIE! (L325/2006, art. 30, art. 45.b)**

d. Figurarea in continuare a proprietarilor debransati ilegal (odata cu montarea centralelor de apartament), ca utilizatori ai RADET Constanta si luarea lor in calcul de catre Asociatia de Proprietari Lotus 11C, pentru energia termica. Aparitia de noi litigii in instanta pentru neplata noilor datorii la Asociatie - Efect: **INTRAREA IN INCAPACITATE DE PLATA CATRE CEILalti FURNIZORI DE SERVICII (RAJA) + NOI PROCESE IN INSTANTA !(L230/2007, HG 1588/2007)**

e. Micsorarea, din iarna viitoare, a cheltuielilor cu intretinerea va duce implicit la micsorarea Fondului de Rulment, dimensionat in acest moment la nivelul cheltuielilor anului anterior. Asociatia va fi obligata cf. Legii 230/2007 si Normelor Metodologice HG 1588/2007 de aplicare, sa returneze banii proprietarilor prin recalcularea Fondului de Rulment - Efect: **IMPOSIBILITATEA RETURNARII FONDURILOR CATRE PROPRIETARI, DIN CAUZA DATORIILOR MARI LA INTRETINERE !(L230/2007, HG 1588/2007)**

"(4) Fondul de rulment incasat se poate restitui in situatiile de schimbare a domiciliului sau a dreptului de proprietate, daca prin actele de transmitere a dreptului de proprietate sau a folosintei locuintei nu se stipuleaza altfel, **precum si in situatiile in care cheltuielile lunare scad conform deciziei comitetului executiv, la cererea proprietarului.**"

Pentru evitarea tuturor neplacerilor care ar putea surveni si datorita lipsei de incredere in afirmatiile facute de catre unii dintre proprietarii scarii C, care, pana la aceasta data, nu au dat deloc dovada "bunei lor credinte" fata de Asociatia de Proprietari Lotus 11C, ba dimpotriva,

**Comitetul Executiv al Asociatiei de Proprietari Lotus 11C hotareste urmatoarele, cf. Legii 230/2007 si HG 1588/2007, in vederea ducerii la indeplinire Hot. Ad. Gen. a Asociatiei de Proprietari Lotus 11C, Nr. 030/20.08.2012 (recuperarea restantelor foarte mari la intretinere):**

a. **Suntem de acord cu selectia de oferte facuta, in nume propriu, de catre unii proprietari ai scarii C si chiar cu alegerea firmei de executie "Calin Service Total" ca proiectant si executant al lucrarii de Instalatii de Utilizare (coloana+instalatie individuala) de la scara C (cf. L230/2007, HG 1588/2007).**

b. **Contractul de proiectare si executie (in vederea intocmirii planurilor si a devizului) cu firma "Calin Service Total", in vederea depunerii actelor pentru Certificatul de Urbanism si Autorizatia de Construire, se va semna dupa ce se vor strange toti banii pentru Coloana comuna de pe casa scarii C**

**si**

c. **In acelasi timp cu strangerea fondului necesar lucrarii, se vor achita sumele restante de plata (Reintregirea Fondului de Rulment) la Intretinere, conform listelor de plata afisate lunar: Restante la Intretinere, Fond de Rulment si Penalitati Asociatie, calculate la zi (cf. L230/2007, HG 1588/2007)**

d. **Toti proprietarii care au solicitat suplimentarea debitelor de gaz pentru montarea de Centrale de Apartament (deci, schimbarea sistemului de incalzire) vor semna angajamente individuale prin care se vor angaja ca vor achita in totalitate datoriile catre Asociatia de Proprietari Lotus 11C, pana la solicitarea acordului de debransare legala de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termica a RADET Constanta (acord solicitat atat catre A.P. Lotus 11C, cat si catre RADET Constanta, cf. L325/2006). De asemenea se vor angaja in scris ca: vor respecta prevederile Legii 325/2006 in materie de debransare de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termica, toate prevederile legale in vigoare (obtinerea acordului vecinilor, redimensionare retea si contor de energie, plata cheltuieli comune etc), precum si toate conditiile impuse de RADET Constanta.**

## **2. Restituirea fondurilor suplimentare achitate pentru bransament gaze, scara C.**

Comitetul Executiv hotareste urmatoarele:

a. **Toti proprietarii care au efectuat plati suplimentare pentru bransamentul de gaz, de la scara C, vor fi anuntati sa vina sa-si ridice sumele platite in plus, pentru data de 09.03.2015.**

b. **restituirile de sume banesti se vor face pe baza de dispozitii de plata, cf. legii.**

c. **daca, din anumite motive, se refuza incasarea sumelor respective, sau se indica folosirea acestor sume pentru lucrarile ulterioare de instalatii de gaze, se va inscrie acest lucru pe dispozitia de plata (se compenseaza primirea cu chitanta ...) si pentru sumele respective se va emite o noua chitanta pentru urmatoarea lucrare de gaze naturale (coloana comuna, instalatie individuala etc). Se va proceda asemanator deciziei Comitetului Executiv, nr. 038 din data 23.02.2013 (plati nejustificate catre asociatie)**

Hotararea Comitetului Executiv al Asociatiei de Proprietari "LOTUS 11C" a fost adoptata cu unanimitate de voturi, drept pentru care, s-a incheiat prezentul PROCES VERBAL de sedinta, multiplicat in 4 (patru) exemplare originale, unul pentru Presedinte, unul pentru Administrator si doua pentru ASOCIATIA DE PROPRIETARI "LOTUS 11C".

**Presedinte AP "LOTUS 11C"**

**Membrii Comitet Executiv,**