



Nr. E-mail 181452/16.05.2024.

**Catre,**

**Institutia Prefectului – Judetul Braila**

Avand in vedere adresa nr.5952/15.05.2024, inregistrata la Primaria Municipiului Braila sub nr.181452/15.05.2024, prin care se solicita materialul privind tema de dezbatere „Informare referitoare la activitatea Primariei Braila cu privire la organizarea, functionarea si verificarea asociatiilor de proprietari”, ce se va desfasura in data de 04.06.2024, va comunicam urmatoarele:

Prin intermediul Compartimentului Asociații de Proprietari, administratia publica locala, indruma si sprijina asociatiile de proprietari, pentru indeplinirea obligatiilor ce le revin asupra administrarii proprietatii comune in conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Totodata, personalul Compartimentului Asociații de Proprietari intocmeste si actualizeaza baza de date a tuturor asociatiilor de proprietari din municipiul Braila, cu datele de identificare ale acestora, indruma proprietarii din condominii si reprezentantii asociatiilor de proprietari si efectueaza verificari in teren in baza sesizarilor cetatenilor.

In prezent, pe raza municipiului Braila funcționează 911 asociații de proprietari, care potrivit legii, sunt persoane juridice autonome, nonprofit, înființate în baza Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

In cadrul Compartimentului Asociații din municipiul Braila in anul 2023-2024 isi desfasoara activitatea 2 funcționari publici si au fost inregistrate 1300 reclamații si sesizari din care :

- 30% din partea conducerii asociațiilor de proprietari,
- 70% din partea proprietarilor de apartamente.

Deși actele normative în vigoare, reglementează în mod clar obligațiile și atribuțiile organelor de conducere ale asociațiilor de proprietari, precum și a administratorului angajat, s-a constatat că cele mai multe dintre sesizările semnalate de către cetățeni se referă la:

- neefectuarea lucrărilor de hidroizolații de către asociațiile de proprietari;
- repartizarea defectuoasa a cheltuielilor pe listele de plata;
- ocuparea în mod abuziv și folosirea în mod exclusiv a unor spații comune de către unul sau mai mulți proprietari ;



- perceperea unor penalități mai mari decât maximum prevăzut de lege;
- angajarea și/sau menținerea în funcție de către conducerea asociației a unei persoane fizice fără atestat, obținut în condițiile legii și fara reactualizarea certificatului de calificare profesionala;
- lipsa de interes a conducerii asociației, precum și a administratorului cu privire la necesitatea reparării și întreținerii părților de proprietate comună (casa scării, fațade, acoperiș, subsol);
- neactualizarea statutului și acordului asociației de proprietari;
- neconvocarea adunărilor generale anuale obligatorii;
- inexistenta registrului de corespondență și refuzul reprezentanților asociațiilor de proprietari de a înregistra cererile și contestațiile proprietarilor;
- neconstituirea unui fond de rulment și a unui fond de reparatii conform prevederilor legale;
- mod de comunicare defectuos între proprietari și reprezentanții asociației;
- necunoașterea și neaplicarea legislației în vigoare.

Pentru soluționarea celor prezentate mai sus au fost transmise notificări atât asociațiilor de proprietari cât și proprietarilor, în vederea intrării în legalitate și s-au urmarit punerea în aplicare a acestora.

În toate cazurile de abuzuri, încălcarea normelor de conviețuire socială sau ilegalități constatate la asociațiile de proprietari a existat o bună conlucrare cu Poliția Locală Brăila, prin aplicarea măsurilor contravenționale acolo unde a fost cazul, iar pentru cazurile sociale care generau restante la plata cotelor de contribuții s-au făcut notificări și am primit sprijinul din partea Direcției de Asistență Socială Brăila.

De asemenea Compartimentul Asociații de Proprietari :

-a transmis semestrial la Direcția Finanțelor Publice Locale – Serviciul Impunere și Constatare Persoane Fizice, a situației cu numărul de persoane din asociațiile de proprietari conform art.6.1 din H.C.L.M.134/30.05.2014 referitoare la „Aprobarea instituirii taxei speciale de salubritate și a Regulamentului pentru constatarea, stabilirea, încasarea și utilizarea taxei speciale de salubritate”.

-s-au organizat întruniri periodice cu reprezentanții asociațiilor și s-au distribuit materiale informative semestrial cu privire la modul de depozitare /colectare selectivă a deșeurilor menajere;



- a fost organizat examenul privind atestarea administratorilor de condominiu conform Legii 196/2018 in perioada octombrie 2023 - noiembrie 2023

Fata de cele prezentate mentionam ca toate activitatile intreprinse, cat si documentele intocmite s-au efectuat cu respectarea dispozitiilor legale si a competentelor limitativ prevazute de lege.

  
VIORĂ MARIAN DRAGOMIR

DIRECTOR EXECUTIV,  
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU,  
POPESCU MIRELA

Întocmit,  
Bratosin Valentina

F-PO-09-17.01.04.01.06