



Ansamblul Rezidential "AZUR", Str. Emil Racovita, nr. 31-39, Oras Voluntari, judetul Ilfov
 Telefon: 0745.03.02.81 / 0746.39.46.53 / 0722.77.50.74 / 0744.76.93.94
 email: asociatie.proprietari_azur@yahoo.com
 CIF: 25147512; Data atribuirii: 18.02.2009

Nr. inregistrare : 60/11.09.2009

CATRE : TOATE ORGANELE ABILITATE DIN ROMANIA
 IN ATENTIA : TUTROR CELOR CARE LE PASA DE ROMANIA SI DE CETATENII EI
 SUBIECT : BALCIUL DESERTACIUNILOR IN JUSTITIA ROMANA

<http://www.urbanulian.ro/2009/09/11/dezvoltatorul-impact-a-desfiintat-asociatia-de-proprietari-din-cartierul-azur/>

SAU

POVESTEA UNEI ASOCIATII DE PROPRIETARI LEGAL CONSTITUITA SI DESFIINTATA DUPA 7 LUNI DE FUNCTIONARE

Stimati domni ,

Pare INCREDIBIL dar totusi este MAI MULT DECAT ADEVARAT .
 Am sa incerc sa va relatez cat mai pe scurt o poveste despre cum se poate DESFIINTA o ASOCIATIE DE PROPRIETARI in ROMANIA .

Suntem un ansamblu residential , PRIVAT , de 290 locuinte , construite de un antreprenor (IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR SA) care in conformitate cu autorizatiile de constructie nr. 194 si 195 / 31.05.2005 a construit pe banii PROPRIETARILOR , un ANSAMBLU REZIDENTIAL . Valabilitatea acestor autorizatii A EXPIRAT odata cu terminarea ansamblului .
 Acest ansamblu residential se numeste AZUR si se afla situat in Str. Emil Racovita nr. 31-39 , oras Voluntari , jud. Ilfov , ROMANIA .
 Acest ANSAMBLU este constituit din : LOCUINTE UNIFAMILIALE , INDIVIDUALE SAU INSIRUITE , CABINA POARTA , GOSPODARIE APA , POST TRAFU , IMPREJMUIRE ANSAMBLU , RACORDURI UTILITATI , DRUMURI , REELE ELECTRICE , ANEXE .
 Toate aceste locuinte au fost contractate si vandute proprietarilor care le-au achitat in conformitate cu contractele de vanzare cumparare , incheiate in forma autentica .

Aceste contracte au EVIDENȚIAT ca antreprenorul IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR a construit pe banii proprietarilor O CASA , DRUMURI , REȚELE PT UTILITATI (in caz contrar nu mai era o casa ci un MUZEU) . In anexa de la contractul de executie al casei , antreprenorul a introdus un REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA (NEDATAT) , pe care l-a semnat si stampilat si in care se prevedea OBLIGATORIU pentru VIITORII LOCATARI AI ANSAMBLULUI URMATOARELE :

1. CONSTITUREA UNEI ASOCIATII DE PROPRIETARI CARE LA RANDUL EI SA DESEMNEZE UN ADMINISTRATOR PRIN ACORDUL PROPRIETARILOR
2. OBLIGATIVITATEA CA DUPA CE FIECARE PROPRIETAR A PRELUAT IMOBILUL , ACESTA SA INCHEIE IN NUME PROPRIU CONTRACTE INDIVIDUALE CU FURNIZORII DE UTILITATI : ELECTRICITATE , APA SI GAZE
3. OBLIGATIVITATEA **CA PARTILE COMUNE ALE ANSAMBLULUI** SA FIE INTRETINUTE SI CONSERVATE DE ASOCIATIA DE PROPRIETARI PRIN GRIJA ADMINISTRATORULUI CARE SA MONITORIZAZE SI SA URMAREASCA CONTRACTELE INCHEIATE DE ASOCIATIA DE PROPRIETARI CU FIRMELE DE CURATENIE , PAZA , CANALIZARE ETC.
4. OBLIGATIVITATEA ANTREPRENORULUI IMPACT SA PREDEA DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC TOATE REȚELELE ELECTRICE LA ELECTRICA PENTRU CA PROPRIETARIII SA ISI POATA INCHEIA CONTRACTE INDIVIDUALE

Ce am facut noi , proprietarii din ansamblul Azur :

1. am constituit asociatia de proprietari in conformitate cu legea locuintei 114/96 amendata cu OUG 210/04.12.2008 , iar ca organizare si functionare in conformitate cu legea speciala 230/2007 . La constituire au agreeat si hotarat 164 de proprietari .(acum in acest moment suntem 178 de proprietari) . In baza documentatiei depuse , Judecatoria Buftea , a admis solutia de dobandire a a personalitatii juridice a asociatiei de proprietari AZUR , printr- decizie **DEFINITIVA SI IREVOCABILA** de comun acord cu Parchetul de pe langa judecatoria Buftea si inscrierea ei in registrul asociatiilor de proprietari la poz. 148. in data de 02.02.2009 . **DE RETINUT : ACEASTA DECIZIE NU PUTEA FI RECURATA DECAT DE CELE 2 PARTI INTIMATE IN PROCES : ASOCIATIA DE PROPRIETARI SAU PARCHETUL DE PE LANGA JUDECATORIA BUFTEA SI NUMAI IN TERMENUL DE RECURS , ADICA 5 ZILE DE LA COMUNICARE .**
2. am depus documentatia necesara pentru incheierea de contracte individuale cu furnizorii de electricitate si am intreprins demersurile pentru incheierea de contracte cu furnizorii de apa si canal .
3. am demarat si incheiat contracte de prestari servicii pentru partile comune ale ansamblului Azur cu firma de paza , cu firma de curatenie si cu firma de administratie (toate aceste firme au fost agreeate de biroul executiv al asociatiei de proprietari compus din 12 membrii in urma licitatiilor efectuate cu toate firmele participante)
4. activitatea asociatiei de proprietari in relatiile cu firmele contractante a inceput sa functioneze incepand cu data de 15.06.2009. si lucrurile incepusera sa intre in normalitate .

Dar pentru ca traim in Romania , si orice minune nu tine mai mult de 3 zile s-a intamplat si ABERATIA SAU MAI BINE ZIS PARADOXUL PRIN CARE JUSTITA ROMANA SI-A PUS DIN NOU AMPRENTA (INTRUN MOD TOTAL NEPROFESIONIST – PENTRU DETALII VA STAU LA DISPOZITIE CU INFORMATII , DOCUMENTE SI INSCRISURI) SI

A DESFIINTAT ASOCIATIA DE PROPRIETARI LEGAL CONSTITUITA PRINTR-O DECIZIE DEFINITIVA SI IREVOCABILA DUPA 7 LUNI DE FUNCTIONARE IN BAZA UNEI SENTINTE A CAREI SOLUTIONARE A FOST AMANATA PRONUNTAREA DIN DATA DE 06.08.09 PANA IN DATA DE 03.09.09 (3 AMANARI) LA RECURSUL INAINTAT DE O PERSOANA CARE NU ESTE PARTE IN ASOCIATIA DE PROPRIETARI (LIPSA CALITATE PROCESUALA) , DUPA TERMENUL DE RECUZARE (TARDIVITATE) , SI CARE NU ARE LEZAT NICIUN DREPT LEGAL BA DIN CONTRA NU A FOST RETINUTA DE NIMENI SI DE NIMIC SA INTRE IN ASOCIATIA DE PROPRIETARI .

CE INSEAMNA ACEST LUCRU :

- A) inseamna ca functionarea asociatiei a fost blocata
- B) toate contractele incheiate au fost blocate (furnizorii au ramas fara bani)
- C) orice asociatie de proprietari poate fi desfiintata , chiar daca l s-a acordat personalitatea juridical printr-o decizie definitive si irevocabila DE CATRE ORICINE care nu este PARTE DIN ASOCIATIA DE PROPRIETARI .
- D) CA NU PUTEM INCHEIA CONTRACTE DE UTILITATI PE **PARTILE COMUNE ALE ANSAMBLULUI** (ENERGIE , APA , CANALIZARE , CURATENIE , PAZA ETC.)
- E) ca proprietarii imobilelor nu mai pot fi reprezentati in relatiile cu tertzii pentru solutionarea problemelor aparute

NORMAL CA VINE SI INTREBAREA DE CE S-A INTAMPLAT ACEST LUCRU SI CARE A FOST INTERESUL PENTRU CA ELE SA SE INTAMPLE

Am sa incerc sa va dau si raspunsul .

Pentru ca

- ANTREPRENORUL IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR nu doreste ASOCIATIE DE PROPRIETARI CONFORM LEGII
- ANTREPRENORUL IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR doreste sa fie el administratorul acestui ansamblu printr-o decizie UNILATERALA
- ANTREPRENORUL IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR doreste sa fie sustinut in administrarea condomniului de catre un ONG constituit pe legea 26/2000 ale carui competente se aplica numai membrilor fondatori (in numar de 7) si care nu poate reprezenta toti proprietarii din ansamblul residential. NOTA : LA ACEST ONG INSTANTA JUDECATOREASCA A RECUNOSCU NOTIUNEA DE CONDOMINIU , ADICA INCLUSIV EXISTENTA PARTILOR COMUNE ALE ANSAMBLUI DAR LA ASOCIATIA DE PROPRIETARI ACEEASI NOTIUNE NU A MAI FOST RECUNOSCUTA , ADICA PARTILE COMUNE NU EXISTA .
- ANTREPRENORUL IMPACT DEVELOPER & CONTRACTOR doreste ca el sa fie cel care furnizeaza , distribuie si incheie contracte de utilitati in numele tuturor proprietarilor din ansamblu , iar acestia sa plateasca toate cheltuielile catre adevaratii furnizori prin INTERMEDIUL ACESTUI ANTREPRENOR , obstructionandu-se astfel dreptul

constitutional al fiecarui cetatean al acestei tari (membra a comunitatii europene) sa isi aleaga furnizorul dorit . Exista o lege in acest sens DAR DIN PACATE SI CUM ESTE NORMAL IN ROMANIA EA NU SE APLICA .

- CEEA CE ESTE MAI GRAV ESTE FAPTUL CA ACEST ANTREPRENOR FACTUREAZA ACESTE SERVICII TUTUROR PROPRIETARILOR FARA CA SA DETINA LICENTA DE FURNIZARE , DE DISTRIBUTIE SAU TAXA DE DISTRIBUTIE PENTRU SERVICIILE FACTURATE . AGENTIA NATIONALA DE REGLEMENTARE A ENERGIEI ELECTRICE A FOST NOTIFICATA , INSTIINTATA DE ACEST LUCRU DAR DIN PACATE REACTIA ACESTEI AGENTII A FOST NULA (NU S-A SESIZAT LA TOATE ADRESELE NOASTRE BA DIN CONTRA NE-A CONFIRMAT CA ACEST ANTREPRENOR NU DETINE LICENTELE) – INTREBAREA NOASTRA FIREASCA ESTE : PENTRU CE ESTE PLATITA ACEASTA AGENTIE DIN BANII CONTRIBUABILILOR ???
- UN ALT LUCRU DEOSEBIT DE GRAV : TOATE ACESTE SERVICII SE FAC FARA A EXISTA RAPORTURI COMERCIALE (CONTRACTE) INTRE ACEST ANTREPRENOR SI FIECARE PROPRIETAR IN PARTE – CRED CA NU SUNT PEA MULTE SOCIETATI COMERCIALE CARE ASTAZI IN ROMANIA POT EMITE FACTURI FARA SA AIBE LA BAZA UN CONTRACT , DAR ORICUM ACEST ANTREPRENOR SE PARE CA ARE O POZITIE PRIVILEGIATA SI NIMENI NU SE AUTOSESIZEASA

IN CONCLUZIE ;

1. NU PUTEM AVEA ASOCIATIE DE PROPRIETARI – LEGAL
2. NU PUTEM INCHEIA CONTRACTE PENTRU UTILITATI – LEGAL
3. INSA ILEGAL PUTEM SA ACTIONAM SI SA FUNCTIONAM FARA CA NIMENI SA SE AUTOSESIZESE – VEZI IMPACT DEVELOPER
4. SUNTEM CHIRIASI IN CASELE NOASTRE PROPRIETATE PERSONALA
5. IN ALTE ANSAMBLURI REZIDENTIALE SIMILARE , CONSTRUIE DE ACELASI ANTREPRENOR POT EXISTA SI FUNCTIONA ASOCIATII DE PROPRIETARI (CLASS , JUNIOR) DAR IN ANSAMBLUL AZUR DIN PACATE NU – ORI LEGEA ESTE DISCRIMINATORIE ORI JUDECATORUL (DAR SI AICI ESTE VALBIL PCT.3 SI PCT.4 DIN CONCLUZIILE DE MAI SUS)

Mai mult ,tinand cont de faptul ca in cadrul Ansamblului Azur,ca si in celelate ansambluri construite de acelasi antreprenor , nu avem delimitare(contorizare)a consumului de apa potabila/fiecare proprietate individuala,nu avem evidentiat consumul de energie electrica consumata pe partile comune,este absolut necesar ca Asociatia de proprietari sa functioneze,pentru ca vointa a 164 de persoane nu poate fi supusa vointeti a 3 persoane,iar consumul tuturor celor 288 de proprietari trebuie **platit** in comun, si a putea incheia contracte de furnizare utilitati(apa,gaze,energie electrica) cu FURNIZORII LICENTIATI ,in caz contrar –fara existenta acestui tip de organizare-nu putem obtine contracte individuale la consumuri individuale si contracte pe Asociatia de proprietari pentru partile comune(contracte de curatenie,de intretinere grup de pompare si puturi ,intretinere

iluminat stradal),fiind lasati la dispozitia unui constructor care nu este abilitat pentru furnizare energie electrica,pentru intretinere grupuri de pompare apa,etc
Altfel cei 288 de proprietari nu isi pot alege furnizorii functie de doleante , in conformitate cu legile in vigoare privind alimentarea cu apa,gaze,energie electrica si in conformitate cu prevederile constitutionale.

In speranta ca acest mesaj va avea si o finalitate pentru ca astfel de lucruri sa nu se mai intample ,

Cu stima ,

**EX PRESEDINTE ASOCIATIE DE PROPRIETARI AZUR
ANTONESCU ADRIAN**

MOBIL : 0746 39 46 53

0745 03 02 81

EMAIL :asociatie.proprietari_azur@yahoo.com

www.cartier-azur.ro