

DARE DE SEAMĂ

privind activitatea desfășurată de Comitetul Executiv al Blocului B₃, în perioada **30 septembrie 2014 - 22 februarie 2016**, prezentată cu ocazia adunării generale din 07 martie 2016 cu următoarea ordinea de zi:

1. Raportul anual privind activitatea:
 - a. administrativ - organizatorică
 - b. financiar - contabilă.
2. Propuneri pentru activități ce se vor desfășura în anul 2016.
3. Alegeri Comitet Executiv și Comisie de cenzori.
4. Diverse și Hotărâri

De la precedentă ADUNARE GENERALĂ a proprietarilor a funcționat:

următorul **Comitet Executiv**:

Președinte: Prof.univ.dr. PICĂ Elena Maria
Vicepreședinte: Prof. Gr.I BULBUC AUREL
Secretar: Tehnician MURAR Petru
Membri: Tehnician CUIBUS Alexa
Maistru CHIOREAN Ioan
Responsabil Scara I: BEKE Andrei
Responsabil Scara a II-a: BUSUIOC Mihai

și următoarea **Comisie de Cenzori**:

Președinte: Contabil: POP Maria
Membri: Contabil: PĂCURARIU Doina
Contabil: MOLDOVAN Anuța

1a. Activitatea administrativ - organizatorică a asociației

Comitetul Executiv a rezolvat toate problemele propuse (**trasate**) de către Adunarea Generală a Proprietarilor din 30 septembrie 2014, precum și alte probleme care au intervenit pe parcurs, determinate, atât de unele Legi, cât și de Hotărâri ale Consiliului Local, Cluj-Napoca.

Ședințele de Comitet s-au ținut lunar, în prima săptămână a fiecărei luni din an.

După cum se cunoaște, începând cu 1 iulie 2010, a fost încadrat ca **administrator** dl. Mircea MUNTEAN cu Contract de prestări Servicii și cu responsabilități precise, având **CERTIFICAT DE ADMINISTRATOR** eliberat de Camera de Comerț și Industrie Cluj și din aprilie 2014 cu **CERTIFICAT DE PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ**, Seria B, nr.2907372/25.03.2014, cu **suma netă de 8 Lei/familie** având și obligația de a citi contoarele de apă, de a întocmi **Balanța de active-pasive**.

A efectuat sarcinile de achitare plăți către furnizori, de întocmire a Statelor de cheltuieli și de încasare a cheltuielilor la datele stabilite, înregistrându-le în Registrul de Casă. A completat, începând din 1 iulie 2010, Registrul Fondului de Termoizolare, Lift și Video, Registrul Fondului de Reparații, a adus la zi Registrul de Evidență a Fondului de Rulment, în funcție de deciziile ședințelor comune ale comitetului executiv și al comisiei de cenzori sau unele activități ale asociației.

Activitatea de întocmire a **Balanței de active-pasive**, lunar, la Asociație și semestrial la Primărie, **încă nu s-a îndeplinit**.

Verificarea lunară a documentelor financiar-contabile a fost efectuată de **președinta comisiei de cenzori**, Doamna Maria POP, cu responsabilitate și conștiinciozitate, pentru care îi aducem sincere și deosebite mulțumiri.

Ca **femeie de serviciu**, a fost încadrată prin contract de prestări servicii, D.na Marinela Anca BAN, **cu salariul net de 400 lei**, care trebuie să-și asume cu mai multă responsabilitate atribuțiile din Fișa postului.

Activitatea de **tuns iarba și gardul viu** în 2014 și în 2015 a fost efectuată la Scara I-a, *de către* Dl. Bratosin RAFA, iar la Scara a II-a *de către* Dl. Petru MURAR, celelalte activități care au apărut pe parcurs de, *Dl. Ioan CHIOREAN, Dl. Ioan ORBAN și Dl. Alexa CUIBUS, la Scara I-a, familia Ioan și Maria FORNA, la Scara a II-a, cărora le aducem sincere mulțumiri.*

Defecțiunile de la **rețeaua electrică**, au fost și vor fi remediate de **Dl. Andrei BEKE**, ap.9, iar reparațiile la **instalația de apă** de către dl. **Vasile SPATARU**.

Funcția de **președinte** de asociație nu este remunerată, subsemnata nici nu am solicitat, dar am încercat ca problemele ivite sau ridicate de unii dintre proprietari, să le rezolv în cel mai scurt timp cu putință, în limita posibilităților.

Astfel, *în vara anului 2015, după audiența pe care am avut-o la Primăria Cluj-Napoca* am rezolvat **vopsirea gardului metalic gri** din jurul blocului, din fonduri de la Direcția Tehnică: Serviciul Siguranța Circulației Urbane și Rețele Edilitare, dar **nu și montarea de ceterne** la fiecare scară.

Subsemnata, *în octombrie 2015 după cumpărarea unei noi* **Cărți de imobil**, am completat-o în conformitate cu **recomandarea DIRECȚIEI JUDEȚENE DE EVIDENȚĂ A PERSOANELOR CLUJ, SERVICIUL EVIDENȚĂ PERSOANE**.

Ulterior, *în noiembrie 2015, la recomandarea PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, DIRECȚIA DE ADMINISTRARE, SERVICIUL SITUAȚII DE URGENȚĂ și respectiv a POLIȚIEI MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, "SECȚIA 4 DE POLIȚIE"*, **am reactualizat normele de apărare** împotriva incendiilor, respectiv a infracțiunilor pentru întregul imobil, prin afișaje corespunzătoare *la ambele scări* și prin întreținerea celor 4 (patru) extincitoare.

De asemenea, **am amenajat** o SALĂ DE ARHIVĂ la Etajul XI, Scara I-a, iar în lunile *noiembrie - decembrie 2015, am*

arhivat toate documentele Asociației, din perioada 1978 - 2015, într-un dulap cumpărat din *contribuția tuturor proprietarilor* (530,00 lei), respectiv documentele de construire ale blocului, 1971/1972 în alt dulap primit *prin donație*, de la doamna Elena POP VANCEA, ap. 29.

Am *actualizat* periodic situația cu *spațiile suplimentare*, situație care s-a afișat la avizierele fiecărei scări și am finalizat *repartizarea pivnițelor*, care este afișată la subsolul fiecărei scări.

În această perioadă, prin firma d.lui "OANȚA", s-au montat câte trei **camere Video** la fiecare scară, cu contribuția financiară a fiecărui proprietar (**Costuri totale, 6.624,55 lei**) și *am amenajat o încăpere* la subsolul de la Scara I-a pentru aparatura necesară funcționării înregistrărilor, *numai prin contribuția proprietarilor de la Scara I-a* (814,17 lei).

Nu trebuie să uităm nici de celelalte **realizări anterioare**, pe care împreună, le-am dus la bun sfârșit și anume, complexul proces de **termoizolare** al blocului, în anii **2010-2011**, cu firma S.C. "SAMID" S.R.L, unde proprietarii au contribuit cu 20%, la costurile totale de **208.980,40 lei**, montarea de **lifturi noi** la ambele scări (**67.000,00 lei**), în anul **2012**, cu firma S.C. "ASCENSOR" S.R.L, sau repararea șpațelilor de la lifturi (**8.187,00 lei**), zugravitul scârilor, copertine, gresie (440 + 250 = **690,00 lei**) cu firma S.C. "SAMID" S.R.L, lucrări pentru care s-au prezentat situațiile tabelare și individuale de fiecare dată. Pentru supravegherea lucrărilor am beneficiat și de *ajutorul D.lor Ioan CHIOREAN, Ioan ORBAN și Ioan FORNA*.

S.C. "SAMID" S.R.L, a înaintat asociației CERTIFICATUL TERMOENERGETIC AL BLOCULUI și RAPORTUL PROIECTANTULUI, raport care a întregit CARTEA TEHNICĂ a blocului, iar S.C. "ASCENSOR" S.R.L, CĂRȚILE TEHNICE pentru ambele lifturi, toate aceste documente fiind prezentate proprietarilor cu ocazia anterioarelor adunări generale ale asociației și care **se păstrează la arhiva asociației**.

Având în vedere că suntem 88 de familii, fiecare cu mentalitatea sa și cu modul diferit de percepere a lucrurilor, **așteptăm** în continuare în **cutiile** pentru ADMINISTRATOR: SUGESTII, SESIZĂRI ȘI RECLAMAȚII, montate la fiecare scară să ne scrieți, să încercăm să rezolvăm ceea ce trebuie rezolvat.

Nu uitați totuși stimați proprietari că fără ajutorul Dvs. nu se pot rezolva problemele și se dorește în mod civilizată și transparent să se abordeze toate aspectele, de către ambele părți.

1b. Activitatea financiară a Asociației

S-a continuat activitatea de colectare a **chiriilor pentru spațiile suplimentare: uscătorii și pivnițe**. Chiria acestor spații s-a contabilizat la FONDUL DE REPARAȚII, până în anul 2010. Din acest Fond de Reparații, încasat în perioada 1 martie 2007 - 1 iulie 2010 s-a trecut la Fondul de termoizolare **câte 200,00 lei** la fiecare apartament, conform tabelelor afișate la fiecare scară, la finalizarea Termoizolării în 2012.

După **finalizarea termoizolării, doamna președintă** personal a întocmit un Tabel cu costurile individuale pe apartament pe care le-a distribuit fiecărui proprietar pe bază de semnătură, *restituindu-se* în același timp sumele cu care au contribuit în plus unii proprietari, în baza **Dispozițiilor de plată (2/9- 16/23)** în valoare totală de **1.939,68 lei**, în **28.02.2012**.

Ulterior, după efectuarea **calculelor finale** pentru termoizolare de către societatea S.C. "SAMID" S.R.L., **sumele încasate suplimentar**, în valoare de **11.736,48 lei**, s-au repartizat și **restituit** proprietarilor, conform **Dispozițiilor de plată (1/24-82/105)**, în **15 martie 2013**.

Începând încă cu 1 iulie 2010, suma lunară încasată din chirii, care se modifică în funcție de unele aspecte, s-a utilizat pentru cheltuieli lunare, cu contabilizare distinctă pentru fiecare scară, în vederea de plăți, cheltuieli efectuate pentru reparații.

FONDUL DE CHIRII	Încasări chirii 01.07.2010-31.12.2015:	SCARA I-a: 7.555,740 lei	} SCARA I - a = 427,370 lei	
		SCARA a II-a: 8.616,230 lei		} SCARA a II - a = 519,301 lei
	Cheltuieli efectuate 01.07.2010-31.12.2015:	SCARA I-a: 12.374,78 lei		
		SCARA a II-a: 13.453,050 lei		
	Recuperări efectuate 01.07.2010-31.12.2015:	SCARA I-a: 5.246,410 lei		
		SCARA a II-a: 5.356,121 lei		

Situația informativă asupra sumelor încasate și cheltuite din chirii, *întocmită de doamna președintă* a fost afișată semestrial, la avizierul fiecărei scări.

Sumele încasate și rămase din **FONDUL DE CHIRII** pentru perioada 1 iulie 2010 - 31 decembrie 2015, de **946,671 lei: 427,370 lei** (Scara I-a) și **519,301** (Scara a II-a) și respectiv din **FONDUL DE RULMENT** de **12.189,00 lei = 6.220,00 lei** (Scara I-a) + **5.969,00 lei** (Scara a II-a) sunt cuprinse în **SOLDUL CASEI FINAL** de **14.267,37**, la 31 decembrie 2015 (**15.371,37 inițial, înainte de a se scădea salariul ridicat de 1.104 lei, dar neînregistrat în Registrul de casă, în luna decembrie 2013**). **TOTAL ÎNCASĂRI: 913.104,87 lei. TOTAL PLĂȚI: 898.837,50 lei. S-a deschis un nou Cont** la Banca Transilvania, la data de **08.02.2016**, unde s-a depus suma de **12.067,37 lei**, în "casă", rămânând **2.200,00 lei**.

După cum ne amintim, în anul 2014 din *Fondul de Termoizolare* și respectiv din *Fondul de reparații*, au rezultat **DOBÂNZILE: 3.210,92 lei** (Scara I-a) și **1.591,73 lei** (Scara a II-a), care *s-au restituit proprietarilor*, prin **Dispoziții de plată (15/41-102/128)**, și tabele afișate la fiecare scară, în **iunie 2014**, în funcție de cota parte indiviză, *repartizarea fiind efectuată de doamna președintă*, ținând cont de contribuția fiecărui proprietar, la aceste fonduri.

Dobânda rezultată din *Fondul de Rulment* de **417,63 lei**, după lichidarea Contului de la CECBank, în anul 2015 s-a împărțit în mod egal la cele două scări și s-a **inclus** în **FONDUL DE CHIRII**, situație afișată la Avizier, de doamna președintă în **februarie 2015**.

În conformitate cu Legea 34/2015, situațiile financiar-contabile, trimestriale *s-au întocmit și afișat de dl.administrator* la

avizierul fiecărei scări, începând cu trimestrul III, al anului 2015.

Avem speranța că în continuare problemele se vor rezolva, că nu vor exista suspiciuni în privința banilor niciunui proprietar, deoarece **toate încasările sunt contabilizate și afișate**. De aceea, Comitetul Blocului B₃ aduce **sincere mulțumiri** tuturor proprietarilor care au colaborat în mod constructiv și, în același timp **mulțumește și celor care au criticat** sau nu au apreciat activitatea Comitetului.

Încercăm să oferim și posibilitatea de a vizualiza realizările din asociație, pentru perioada **28 februarie 2007 - 31 decembrie 2015**, pe un blog, probabil: <http://padin18.freewb.ro/>

2. Propuneri. Hotărâri

- Ședințele Comitetului Executiv se vor desfășura în continuare, lunar, conform Legii 230/2007: **răspunde D.na Președintă**.
- Conform legislației în vigoare, **se va încheia** începând din anul 2016, *pentru dl. administrator*, **Contract de colaborare**, Factura și taxe și impozite la ANAF, iar pentru *femeia de serviciu*, **Contact individual de muncă** și Stat de plată salarii.
- **Salariul BRUT** al administratorului, este de **900 lei**; **Salariul NET** de **706,00 lei**, taxele și impozitele de **194,00 lei**: **răspunde Comitetul Executiv** (*Se supune la vot*).
- **Salariul BRUT** al femeii de serviciu, este de **570 lei**; **Salariul NET** de **402,00 lei**, taxele și impozitele care se adaugă sunt de **168,00 pentru angajat + 130,00 pentru asociație = 298 lei**: **răspunde Comitetul Executiv și Dl. administrator** (*Se supune la vot*).
- **Încasările pentru cheltuielile de bloc** se vor efectua în continuare de două ori pe lună, aproximativ în 22 și 29 ale lunii, în Boxa de încasări în Hol la **Scara a II-a**. Repartizarea cotelor de cheltuieli se va face conform Cap.III, art. 34 și 44 din H.G. 1588/2007: **răspunde Dl. administrator**.
- Proprietarii care nu plătesc la timp cheltuielile de întreținere vor fi **penalizați** conform **Legii 230/2007** cu **0,2 %/zi** de întârziere, începând cu prima zi după 30 zile de la data scadentă a listei de plată, iar restanțierii vor fi afișați la Avizier, **până cel mai târziu** în data de 5 a fiecărei luni: **răspunde Dl. administrator**.
- Pentru proprietarii care sunt restanțieri "**permanenți**" se propune dublarea Fondul de rulment (Sorin SELEȘIU, ap.47, Vasile ACHIM, ap.28, Pavel REBREAN, ap.37) : **răspunde Comitetul Executiv și Dl. administrator**.
- Cererile de **scutire de persoane** se vor depune la Comitet **până la data 10 a lunii** pentru care se solicită scutirea: **răspunde D.na președintă și Dl. administrator**.
- Să va urmări curățenia din *spațiile circulabile din beci*, de la ambele scări: **răspunde fiecare proprietar și Dl. administrator**.
- Activitatea de *curățenie*, unele *activități gospodărești deosebite pentru asociație*, *întreținerea spațiului verde și a gardului viu* se va desfășura ori de câte ori este necesar, conform **Legii 230/2007** și Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca. Proprietarii respectivi vor fi recompensați, prin scutirea de o persoană, una sau mai multe luni, în funcție de munca prestată, după discutarea în Comitet. De precizat că *sunt scutiți proprietarii care au vârsta de 70 ani.*: **răspunde Comitetul și Dl. administrator**.
- Toate **uneltele** necesare desfășurării activităților gospodărești **de la Scara a II-a**, **se vor depozita într-un singur loc** și anume, în Uscătoria pe care o dețin la Eajul XI, domnii Mihai BUSUIOC, ap. 81 și Petru MURAR, ap.82: **răspunde Comitetul și Dl. administrator**.
- Proprietarii care **dețin biciclete** le vor depozita în beci: **răspunde fiecare proprietar deținător de biciclete și Dl. administrator**.
- Proprietarii și chiriașii care dețin sau aduc în vizită **animăluțe de companie** sunt obligați să prezinte comitetului, în cel mai scurt termen, **Certificatul medical - veterinar** în vederea protejării proprietarilor din asociație: **răspunde fiecare proprietar și chiriaș deținător de animăluțe și Dl. administrator**.
- **Se va păstra actualul aspect al blocului**, până la expirarea termenului de 10 ani: **răspund toți proprietarii din Asociație**.
- Proprietarii care au înființat societăți ca **persoană fizică autorizată** în apartamentele personale, sunt invitați să prezinte comitetului, certificatul de înregistrare a societății: **răspund proprietarii acestor societăți**.
- **Abonamentul** pentru vizualizarea de *inginerul de sistem* a CAMERELOR VIDEO, va fi achitat în continuare, prin bunăvoința doamnei ANA SZANTO, proprietară a ap.2: **răspunde Comitetul**.
- **Pentru pierderile de apă**, proprietarii/chiriașii, care nu permit accesul în apartament pentru citirea apometrelor, cel puțin o dată la trei luni vor suporta aceste pierderi conform Legii 230/2007, **câte 2.4 m.c.** : **răspunde Comitetul și dl. administrator**.
- Proprietarii și chiriașii sunt obligați să informeze comitetul la schimbarea cărții de identitate, pentru completarea **Cărții de imobil**: **răspunde fiecare proprietar și chiriaș și Dl. administrator**.
- **Fiecare proprietar și chiriaș** este rugat să respecte normele de protecție împotriva incendiilor, norme afișate la Avizier: **răspunde fiecare proprietar și chiriaș**.
- **Lucrările de reparații** importante, care implică sume mari, se vor efectua de firme specializate, care oferă garanție, factură și chitanță.
- **Nu s-a efectuat verificarea contoarelor de citire** a apei reci sau înlocuirea acolo unde este cazul, prin angajarea unei firme autorizate, având în vedere că doar la unele apartamente sunt încă consumuri mici de apă (exemplu: ap.8 și 85), deoarece

Adunarea generală din 22 octombrie 2014 a hotărât renunțarea la verificare.

Se supun la vot toate aceste hotărâri.

3. Aprobarea și completarea Comitetului Executiv și a Comisiei de Cenzori

Structura pentru **Comitetului Executiv și Comisia de Cenzori** a fost propusă pentru anii 2014-2016. Totuși se solicită noi propuneri pentru Comitetul Executiv și Comisia de Cenzori.

4. Diverse

După citirea Raportului și a Bilanțului de venituri și cheltuieli s-a prezentat Tabelul realizărilor Comitetului Executiv din perioada **1 martie 2007 - 30 decembrie 2015**.

		
TERMOIZOLARE 2010 -2011	ACTELE DE CONSTRUIRE ALE BLOCULUI B3, 1971/1972	DULAPUL CU ARHIVA ASOCIAȚIEI 1978-2015
		
MONTARE LIFT 2012	SALA VIDEO 2015	IMAGINE DE LA SISTEMUL VIDEO

Cluj-Napoca 07 martie 2016