

**DAREA DE SEAMA A PRESEDINTELUI  
LA ADUNAREA GENERALA A PROPRIETARILOR  
30 MARTIE 2019**

In perioada care a trecut de la Adunarea Generala din 31.03.2018 in care am fost desemnata si pana in prezent, eu, in calitate de Presedinte, impreuna cu Comitetul Executiv ales si cu Administratorul selectat de CEX, sub supravegherea Cenzorului angajat de CEX, am avut ca obiectiv principal mentinerea in bune conditii a starii de folosinta a partilor si instalatiilor comune.

Impreuna am supravegheat si urmarit aplicarea Hotararilor Adunarilor Generale intrunite in decursul anului 2018, respectarea prevederilor Statutului si a Acordului de asociere, precum si aplicarea Deciziilor Comitetului Executiv.

Apreciez ajutorul membrilor CEX pentru ca au fost alaturi de mine, de asemenea apreciez prestatiile d-lui Administrator si a d-nei Cenzor, care au dat dovada de profesionalism.

**Stimati proprietari,**

Situatia financiara va fi expusa in urma Darii de seama, cand va fi citit Raportul cenzorului.

In aceasta perioada au fost emise mai multe decizii ale CEX care au avut ca scop punerea in aplicare a Hotararilor Adunarilor Generale si a situatiilor de urgenta.

Procese verbale ale sedintelor CEX si ale Adunarilor Generale care au avut loc in aceasta perioada sunt incarcate pe site-ul Asociatiei noastre [www.dunarea.1957.ro](http://www.dunarea.1957.ro).

Am convocat CEX la sedintele lunare si ori de cate ori am considerat ca este nevoie. Sedintele CEX au fost chiar saptamanale in primele luni dupa desemnarea conducerii Asociatiei.

In cadrul sedintelor s-au dezbatut obiectiv problemele expuse si s-au luat Decizii cu majoritatea voturilor membrilor CEX prezenti. Deciziile luate de catre CEX au fost puse in aplicare de catre Presedinte si Administrator, fiind sub verificarea Cenzorului.

Deciziile majore au fost:

**Aprilie 2018**

Primul obiectiv atins in cadrul sedintelor CEX a fost alegerea unui Administrator. Acesta a fost ales in urma analizei mai multor oferte emise de catre societati de profil si a convocarii reprezentantilor acestora pentru discutii detaliate. A fost ales si Cenzorul Asociatiei.

A fost preluata presedentia si administratia prin Procese verbale de predare-primire, urmand o perioada de acomodare si familiarizare cu problemele Asociatiei.

A fost demarata punerea in aplicare a Hotararilor Adunarii Generale din 31.03.2018 si anume au fost emise cereri de oferta pentru paza electronica, a fost eliberata uscatoria de la scara

C si au fost emise Notificari de incetare a rapoartelor de munca pentru paznicii angajati la momentul respectiv.

A fost intocmit Contract de mandat pentru recuperarea datoriilor la ap. 28, de la fostul proprietar d-na Netoiu, in vederea continuarii procedurii de recuperare demarate de catre fosta conducere a Asociatiei.

In data de 28.04.2018 a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a proprietarilor solicitata de peste 20% dintre proprietarii Asociatiei. Motivul urgent al intrunirii a fost **mentinerea pazei in forma actuala - paza umana salarizata.**

### **Mai 2018**

S-a pus in aplicare Hotararea AG din 28.04.2018 astfel ca s-a mentinut paza umana salarizata, cu respectarea bugetului stabilit prin Hotararea AG din 31.03.2018.

Au fost demarate dezinfectia si deratizarea blocului.

Intrucat bugetul pentru paza era insuficient s-a decis de catre CEX organizarea unei noi AG pe acest subiect.

S-a decis achizitionarea programului BLOC MANAGER in vederea unei administrari "smart" a blocului nostru.

### **Iunie 2018**

In data de 2.06.2018 a avut loc Adunarea Generala Extraordinara a proprietarilor solicitata de CEX cu scopul revizuirii bugetului de venituri si cheltuieli si stabilirea actiunii de recuperare privind datoriile fostului proprietar de la ap 28, d-na Netoiu.

Cu aceasta ocazie au fost desemnate persoanele care se vor ocupa cu reactualizarea cartii de imobil. A avut loc instruirea de catre cadrul politiei dupa care a fost demarata reactualizarea.

Aceasta nu a putut fi finalizata intrucat nu toate persoanele din bloc au raspus solicitarii de furnizare a datelor.

In aceasta luna CEX a vizualizat numerosi candidati pentru functia de paznic. CEX a reanalizat fisa postului pentru paznici, introducand noi atributii. Fisa postului poate fi studiată pe site-ul Asociatiei.

CEX a decis si a pus in aplicare prin administratorul angajat reabilitarea tubulaturii ghenelor de gunoi, acolo unde acestea prezentau deteriorari.

Angajatul in functia de paznic Calinescu Catalin a fost cercetat disciplinar, in urma Cercetarii acesta hotarand sa-si dea demisia.

Au fost demarate discutiile cu reprezentantul DEFI in vederea realizarii lucrarilor de mentenanta la structura metalica de pe terasa scarii A.

### **Iulie 2018**

CEX a decis modernizarea si extinderea sistemului de supraveghere video existent. S-a incheiat un contract cu Orange pentru furnizare servicii internet in vederea stocarii imaginilor pentru o luna, cf legislatiei in vigoare.

A fost predata la PS1 documentatia in vederea reabilitarii ascensoarelor.

A fost primita Adresa din 9.07.2018 la Dosarul nr 15865/299/2018 aflat pe Rolul Judecatoriei Sector 1, privind Procesul intentat conducerii Asociatiei de catre dl Nedea, membru al Asociatiei noastre de proprietari, conducerea Asociatiei fiind acuzata de "rea-credinta".

In data de 24.07.2018 au fost invitati acuzatorul (dl Nedea) si martorul acestuia (dl Udrea) pentru o intelegere amiabila. Intrucat intelegerea nu a fost posibila CEX a decis

angajarea unui avocat pentru reprezentarea in Instanta. La solicitarea avocatului, CEX a formulat un Punct de vedere in data de 31.07.2018.

CEX a decis emiterea de Adrese in vederea clarificarii statutului curtii interioare a blocului pentru rezolvarea problemei locurilor de parcare.

CEX a decis demararea lucrarilor de igienizare si modernizare a camerelor de gunoi de la toate cele trei scari (lucrare nefinalizata, aceasta se va relua in cursul lunii mai 2019).

In temeiul noii legi a Asociatiilor de proprietari, care permite existenta unui singur cont detinut de catre o asociatie de proprietari, CEX a decis desfiintarea depozitelor de la CEC si transferarea banilor la Banca TRANSILVANIA si infiintarea de noi depozite. De asemenea, s-a decis efectuarea platilor on-line.

### **August 2018**

CEX a decis cercetarea disciplinara a angajatului Sandu Stan.

S-a decis demararea strangerii de oferte pentru societati de curatenie in vederea desfiintarii posturilor de femeie de serviciu si preluarea lucrarilor de curatenie de catre o societate specializata.

Si in aceasta luna CEX a vizualizat numerosi candidati pentru functia de paznic, in vederea asigurarii serviciului de paza umana permanent.

### **Septembrie 2018**

S-a predat de catre fostul presedinte documentatia privind calculul suprafetei radiante.

dl Administrator a preluat documentatia urmand sa o puna in aplicare. Suprafetele radiante au fost actualizate in urma constatarii modificarilor efectuate in cadrul apartamentelor.

### **Octombrie 2018**

S-a executat reabilitarea structurii metalice de sustinere a firmei luminoase de pe terasa scarii A - lucrari de mentenanta intreprinsa conform contract de catre SC DEFI ROOFTOP SRL, in urma adreselor emise de catre Asociatie si a insistentelor presedintelui .

La sesizarile Asociatiei, s-au executat lucrari de reparatii intreprinse de catre ENEL la ghenă de gunoi a scarii C si in perimetrul exterior al acesteia .

S-au decis si realizat lucrari de reparatii la accesul electronic in scara B.

### **Noiembrie 2018**

S-a decis achizitionarea de pubele noi de la ROMPREST si demararea incercarii de a colecta selectiv gunoiul, prin montarea de saci de plastic pentru pet-uri in toate camerele de gunoi de pe nivele (am constatat ca unii locatari inteleg gresit sa-si insuseasca acesti saci!!!).

In urma adreselor noastre ROMPREST a instalat cosuri de gunoi in curtea interioara.

### **Decembrie 2018**

S-au analizat oferte pentru societati de curatenie.

S-au realizat reparatii punctuale ale hidroizolatiei teraselor necirculabile de pe bloc.

Atunci cand a fost necesar s-au realizat lucrari de reparatii si intretinere ale instalatiei de apa canal si pluviala a blocului.

## Februarie 2019

S-a decis contractarea avocatului pentru reprezentarea in instanta la a doua faza procesuala, in cadrul procesului intentat conducerii Asociatiei de catre dl Nedea.

La solicitarea antreprenorului general al lucrarilor de reabilitare executate in anul 2004 reprezentat de dl ing Campeanu, de a semna Procesul verbal de receptie finala, s-a decis intocmirea unui dosar privind situatia actuala a lucrarilor de reabilitare.

Acest dosar a fost transmis catre Primaria sector 1, care are rol de reprezentant al Asociatiei in aceasta speta.

Problemele majore pe care le-am constatat in decursul acestui an tin de nerespectarea Regulamentului de ordine interioara si anume de modul defectuos de gestionare a deseurilor.

Tuburile de gunoi au fost asaltate zilnic de obiecte de cele mai diverse categorii care provocau infundarea acestora: perne, paturi, cutii de pizza, sticle, borcane cu resturi alimentare, cutii de vopsea, etc. De asemenea, am constatat ca spatiile comune (podeste si paliere, camera tub gunoi) s-au folosit ca spatiu de depozitare personal pentru obiecte rezultate in urma reamenajarilor interioare.

Semnalez un caz grav de indisciplina: un locatar de la scara A isi luase obiceiul de a arunca mucuri de tigari aprinse pe tubulatura de gunoi. Acest fapt a generat incendierea ghelei. A fost necesara interventia pompierilor. In urma acestui incident CEX a decis dotarea cabinei poarta si a ghenelor cu stingatoare.

Parcarea in curtea interioara a blocului a fost sursa permanenta de scandal si chiar de violente fizice, suportate mai ales de portarii nostri.

Vom incerca prin adoptarea noului STATUT si ACORD DE ASOCIERE si mai ales prin adoptarea noului REGULAMENT DE ORDINE INTERIOARA sa reglementam pe cat posibil aceste deficiente.

In numele CEX si al meu personal, doresc sa multumesc acelora care ne-au fost alaturi si ne-au sustinut, cat si acelora care ne-au atentionat cand am gresit.

Multumesc de asemena tuturor celor prezenti la AG, tuturor proprietarilor Asociatiei noastre.

Presedinte – arh Cristina Iliescu