

**DAREA DE SEAMA A PRESEDINTELUI**  
**LA ADUNAREA GENERALA RECONVOCATA A PROPRIETARILOR**  
**4.04.2019**

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, deasemena apreciez prestatia dlui Administrator si a dnei 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. Procesele 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 analizarii mai multor oferte emise de catre societati de profil si a convocarii reprezentantilor acestora pentru discutii detaliate. A fost ales 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 întocmit Contract de mandat pentru recuperarea datoriilor la ap 28, de la fostul proprietar dna Netoiu, în vederea continuării procedurii de recuperare demarate de către fosta conducere a Asociației.

În data de 28.04.2018 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a proprietarilor solicitată de peste 20% dintre proprietarii Asociației. Motivul urgent al întrunirii a fost **menținerea pazei în forma actuală - paza umană salarizată.**

### **Mai 2018**

S-a pus în aplicare Hotărârea AG din 28.04.2018 astfel ca s-a menținut paza umană salarizată, cu respectarea bugetului stabilit prin Hotărârea AG din 31.03.2018.

Au fost demarate dezinsecția și deratizarea blocului.

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

S-a decis achiziționarea programului BLOC MANAGER în vederea unei administrări “smart” a blocului nostru.

### **Iunie 2018**

În data de 2.06.2018 a avut loc Adunarea Generală Extraordinară a proprietarilor solicitată de CEX cu scopul revizuirii bugetului de venituri și cheltuieli și stabilirea acțiunii de recuperare privind datoriile fostului proprietar de la ap 28, dna Netoiu.

Cu această ocazie au fost desemnate persoanele care se vor ocupa cu reactualizarea cartii de imobil. A avut loc instruirea de către cadrul poliției după care a fost demarată reactualizarea. Aceasta nu a putut fi finalizată întrucât nu toate persoanele din bloc au răspuns solicitării de furnizare a datelor.

În această lună CEX a vizualizat numeroși candidați pentru funcția de paznic. CEX a reanalizat fișa postului pentru paznici, introducând noi atribuții. Fișa postului poate fi studiată pe site-ul Asociației.

CEX a decis și a pus în aplicare prin administratorul angajat reabilitarea tubulaturii ghenelor de gunoi, acolo unde acestea prezentau deteriorări.

Angajatul în funcția de paznic Calinescu Catalin a fost cercetat disciplinar, în urma Cercetării acesta hotărând să-și dea demisia.

Au fost demarate discuțiile cu reprezentantul DEFİ în vederea realizării lucrărilor de mentenanță la structura metalică de pe terasa scării A.

### **Iulie 2018**

CEX a decis modernizarea și extinderea sistemului de supraveghere video existent. S-a încheiat un contract cu Orange pentru furnizare serviciu internet în vederea stocării imaginii pentru o lună, cf legislației în vigoare.

A fost predată la PS1 documentația în vederea reabilitării ascensoarelor.

A fost primită Adresa din 9.07.2018 la Dosarul nr 15865/299/2018 aflat în Rolul Judecătoriei Sector 1 privind Procesul intentat conducerii Asociației de către dl Nedea, membru al Asociației noastre de proprietari, conducerea Asociației fiind acuzată de “rea credință”. În data de 24.07.2018 au fost invitați acuzatorul (dl Nedea) și martorul acestuia (dl Udrea) pentru o înțelegere amiabilă. Întrucât înțelegerea nu a fost posibilă CEX a decis angajarea unui avocat pentru reprezentarea în instanță. La solicitarea avocatului, CEX a formulat un Punct de vedere în data de 31.07.2018.

CEX a decis emiterea de Adrese în vederea clarificării statutului curții interioare a blocului pentru rezolvarea 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, cu infiintarea de noi depozite. Deasemenea 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 servici 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 DEFY 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 peturi 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 Nedeia.

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 alimetare, cutii de voprea, etc. Deasemenea 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 camerei de gunoi. 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 attentionat cand am gresit. Multumesc deasemena tuturor celor prezenti la AG, tuturor proprietarilor Asociatiei noastre.

Presedinte – arh Cristina Iliescu