

PROCES VERBAL AL ADUNĂRII GENERALE **RECONVOCAȚIE DIN DATA DE 08.02.2026**

Adunarea generală începe prin semnarea listei de prezență la ora 17. Conform prevederilor legii 196/2018, art. 49, alin (7), la începutul ședinței se alege secretarul ședinței.

Se propune și se votează în unanimitate ca Procesul Verbal al Adunării Generale să fie ținut de domnișoara M. A. ca secretar de Adunare generală.

La ședință sunt prezenți un număr de 29 de proprietari și o persoană ce a prezentat 1 împuternicire din partea unui proprietar.

Se dă citire raportului Comitetului Executiv.

Se prezintă cererile primite și adeverințele primite, cereri pentru reparații și sesizări (10 la număr), în număr total pe anul 2025 de 177; 37 de solicitări cu privire la spațiu și diverse.

Se discută despre locurile de parcare – 75 de adeverințe (avem 56 de locuri ardate) - confirmări și reconfirmări. Se ține legătura cu ADP Sector 2 pentru solicitări și reclamații - există locuri de parcare cu alți proprietari de drept față de proprietarii mașinilor care parchează pe ele.

S-au procesat 28 de cereri pentru modificarea numărului de persoane (scăderi sau creșteri). Au fost respinse cererile care nu îndeplineau criteriile clare (ex. Stabilirea consumului de apă, numărul de zile în care proprietarii au stat sau nu au fost în apartament, antedatări).

Se explică unui proprietar cum s-au eliminat pierderile la consumul de apă caldă și apă rece prin montarea apometrelor cu transmitere radio.

În timpul ședinței s-a mai prezentat un proprietar. În momentul de față sunt 31 de proprietari prezenți.

S-a făcut revizia la instalația de gaze pentru asigurarea atât a continuității dar și a legalității funcționării corecte a instalației de distribuție gaze naturale în siguranță. Senzorii defecți au fost reparați în timp util. Urmează să se facă revizia și pentru scările 3 și 1, la termenul comunicat de furnizor.

Au fost primite și înregistrate 10 sesizări legate de avarii, țevi sparte, inclusiv pe 31.12.2025. S-a intervenit în scurt timp pentru remedieri. Scările 5, 4 și 1 au prezentat cele mai multe avarii la părțile comune. Se precizează ca daunele produse proprietarilor de avariile de pe părțile comune sunt plătite de către asociație.

Restanțele au început să fie plătite la timp în anul 2025.

Se supune la vot și se aprobă în unanimitate împuternicirea Comitetului Executiv de a realiza cheltuieli de urgență pentru reparații în cuantum de 5000 LEI.

Se prezintă raportul cenzorului pentru anul 2025.

La baza verificării cenzorului au stat registrul de casă, registrul de bancă, documentele care stau la baza Asociației de Proprietari – liste de plată, plățile către furnizori și registre contabile.

S-a constatat că repartizarea cheltuielilor și bugetelor a fost efectuată conform legii 196/2018 cât și conform Adunării Generale al Asociației de Proprietari.

Pe parcursul anului 2025 s-au efectuat reparații din care s-au utilizat: 131.512 LEI.

Pentru acestea: se propune descărcarea de gestiune, stabilirea modului de constituire și utilizare a fondului de reparații, actualizarea fondului de rulment conform legii 196/2018. Acesta a fost raportul cenzorului.

Au mai venit 2 proprietari – în sală sunt 33 de proprietari prezenți.

Se votează descărcarea de gestiune: 26 voturi pentru, 7 abțineri, 0 împotrivă. Se aprobă.

Se propune cuantum penalități de întârziere de 0.2 % - este maximul legal – se votează pentru menținere - unanimitate – se aprobă.

Pregătirile pentru Adunarea Generală au costat aproximativ 2500 LEI, din care cel mai mult s-a cheltuit cu trimiterea scrisorilor cu conținut declarat și confirmare de primire.

Se propune ca tabelul convocator al adunării generale să fie lăsat la casierie pentru a se strânge semnăturile din timp și pentru a scădea în acest fel numărul de scrisori care trebuie trimise conform legii 198/2018.

Se dă citire raportului administratorului tehnic - acesta se află la o intervenție și nu poate fi prezent la ședință. Administratorul a dat recomandările Președintelui și Comitetului Executiv pentru a fi prezentate la ședință.

Se prezintă că au fost multe intervenții pe partea de canalizare din cauza șervețelilor nedegradabile aruncate din neglijență.

Echipa de curățenie de la scările 1, 2 și 5 este sub monitorizare. Dacă nu se vor respecta termenii contractuali se vor face modificări în aprilie 2026.

Se prezintă necesitatea montării robinetelor cu termostat înainte de a se monta repartitoare termice, fiind necesare pentru a da posibilitatea proprietarilor de a optimiza consumul de energie termică. Acest montaj reprezintă costuri care țin de proprietari, robinetele și coloana orizontală constituind proprietate individuală. Propunem pe această cale comandarea unui set de robinete, pe baza unei centralizări, pentru a scădea costurile de achiziție aferent fiecărui apartament. Se votează permiterea Comitetului Executiv să centralizeze situația robinetelor cu termostat și achiziția lor – costul aproximativ pentru un set este de 140 lei (tur, retur) - fără manoperă - cu sugestia de a schimba și orizontalele la montarea acestora pentru a maximiza eficiența instalației,

Se votează: 3 împotrivă, 0 abțineri, 30 pentru. Se aprobă.

Se propune și se supune la vot aprobarea înlocuirii conductelor care se defectează, în întregime, pentru a minimiza costurile prin eliminarea cheltuielilor de reparații în regim de urgență, acestea fiind de cele mai multe ori foarte scumpe. S-a constatat că reparațiile punctuale aduc costuri foarte mari asociației și nu reprezintă un avantaj.

Se votează: împotrivă 0, abțineri 2, pentru 30. Se aprobă.

În timpul ședinței a plecat un proprietar, au rămas 32.

Se propune și se supune la vot modificarea sistemului de supraveghere video. Se aduce la cunoștință că firma veche contractată era legată ilegal la tabloul de curent. Contractul de supraveghere video a fost reziliat.

Solicităm aprobarea pentru a putea monitoriza palierele cu camere video, pe lângă sistemul existent - achiziția și montarea se va face treptat.

Se va desemna un responsabil GDPR , doar acesta poate interoga imaginile.

Deviz estimativ din 08.2025 pentru 20 de camere și DVR – 12.143 LEI.

Se propun următoarele variante:

1. Refacerea sistemului pe locațiile actuale + lift (4 camere pe scară).
Se votează: 0 împotrivă, 1 abținere, 31 pentru. Se aprobă.
2. Cerem Adunării Generale aprobarea de a efectua modernizarea instalației pe fiecare palier cu câte 2 camere (adică etaj).
Se votează: 7 împotrivă, 1 abținere, 24 pentru. Se aprobă.

Un proprietar a părăsit sala, au rămas 31.

Se propune și se supune la vot ca parterul și etajul 1 să plătească curentul pentru ascensor, acesta fiind parte comună a asociației.

Se votează: 0 împotriva, 1 abținere, 30 pentru. Se aprobă.

Se propune și se votează în unanimitate ca bugetul de cheltuieli aferent anului 2026 să fie mărit cu 20%.

Aprobarea modernizării ascensoarelor prin programul oferit de Primăria Sectorului 2, cu contribuția asociației de 10% din costurile prezentate de către coordonatorul local.

Pe baza hotărârii, dacă avem acceptul Adunării Generale și vom fi eligibili se vor înștiința personal toți proprietarii în legătură cu costurile la care va fi supusă asociația.

Se votează acordul Adunării Generale pentru înscrierea în programul oferit de Primăria Sectorului 2: 0 împotriva, 1 abținere , 29 pentru. Se aprobă.

Se trece la subpunctul Diverse.

Se constată că nu mai sunt subiecte de dezbătut. Se declară ședința încheiată.

