

**DOMNULE PREȘEDINTE,**

**Subsemnații:**

- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,
- .., domiciliat in ....., CNP .....,

**Proprietari ai apartamentelor amplasate în Ansamblul Rezidențial Ibiza Sol, formulăm:**

## **Cerere de chemare în judecată**

**a Asociației de Proprietari Ibiza Sol, cu sediul în Voluntari, bd. Pipera, nr. 198/4, Ansamblul Rezidențial Ibiza Sol , C6-Cab. Poartă, jud. Ilfov, CUI 30347088, reprezentată prin președinte Gerardo Monzillo, prin care solicităm să se dispună anularea hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Asociației de Proprietari Ibiza Sol din data de 18 mai 2018, a hotărârilor adoptate în cursul anului 2018 și a deciziilor Comitetului Executiv aferente aceași perioade.**

Solicităm suspendarea hotărârii **Adunării Generale Extraordinare a Asociației de Proprietari Ibiza Sol** din data de 18 mai 2018 până la soluționarea definitivă a prezentei cereri.

**În fapt, Asociația de Proprietari Ibiza Sol este constituită pe structura Ansamblului Rezidențial Ibiza Sol care cuprinde 14 blocuri de apartamente și zone cu proprietate comună. Facilitățile și suprafețele comune complexului, destinate unei folosințe de către toți locatarii Ansamblului Rezidențial Ibiza Sol sunt :**

- terenul de minigolf;
- 2 piscine echipate;
- case pază;
- 2 puțuri medie adâncime pentru alimentare cu apă;
- împrejmuire;
- camera de gunoi;
- 2 construcții multifuncționale;
- aleile interioare cu excepția spațiilor de parcare exterioare, rețeaua de canalizare interioară, rețeaua de gaze interioară, rețeaua de apă interioară, (puț medie adâncime și stație de pompare), rețeaua electrică interioară, rețeaua curenți slabi interiori;
- gradina comună.

**Asociația a fost constituită în anul 2011 cu un numar mic de membrii dintre care unul fiind dezvoltatorul ce avea în proprietate la aceea vreme majoritatea proprietatilor din acest complex rezidențial. Ulterior nu au mai fost aduse modificări și nu au fost depuse completari listei celor care au semnat ocordul de asociere la registrul asociatiilor din cadrul judecatoriei Buftea, în ce privește componența membrilor asociației deși de la momentul înființării până în prezent s-a produs transferul de proprietate de la dezvoltator către persoane fizice sau juridice pentru aproape toate apartamentele din complex.**

În considerarea faptului că unul dintre președinții aleși anterior al asociației a plecat și există o plângere penală și declarația sa prin care recunoaște ca a sustras 100.000 RON din fondurile asociației, a fost desemnată o nouă conducere a asociației care nici ea nu a fost menționată în evidentele publice și care exercită conducerea în fapt a asociației.

Conform prevederilor art. 19 alin. 2 din Statutul Asociației, pot deveni membri ai asociației persoanele care își manifestă intenția în acest sens, formulează o cerere prin care își manifestă intenția de a face parte din asociație și semnează un act adițional la acordul de asociere la data respectivă. Urmare semnării actului de adeziune acești membri trebuiau menționați în registrul ținut de instanță. În fapt, nici una dintre persoanele care au votat în cadrul adunării contestate nu au respectat procedura impusă de art. 19 anterior menționat și astfel, nu au dobândit dreptul de a vota în cadrul adunării. În aceste condiții, hotărârea a fost luată cu votul unor persoane care nu sunt membri ai asociației, fiind lovită de nulitate, urmare a încălcării prevederilor art. 24 alin. (3)<sup>1</sup> din Legea nr. 230/2007.

Adunarea nu a fost convocată de un organ statutar sau de minim 20% dintre proprietarii membri ai asociației, astfel cum este prevăzut de art. 23 alin. (4)<sup>2</sup> din Legea nr. 230/2007. În condițiile în care comitetul executiv nu este constituit legal, convocarea adunării, atât în prima fază, cât și în etapa reconvoacării, trebuia făcută de către cel puțin 20% dintre proprietarii membri ai asociației. Nefiind îndeplinite condițiile unei convocări legale a adunării, hotărârea este lovită de nulitate. Acest viciu afectează și hotărârile anterioare și ulterioare, acestea fiind luate urmare

<sup>1</sup> Art. 24 alin. (3) din Legea nr. 230/2007 : ”La adunarea generală reconvoacă, dacă există dovada că toți membrii asociației de proprietari au fost convocați, hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora.”

<sup>2</sup> Art. 23 alin. (4) din Legea nr. 230/2007 : ”Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.”

convocării de către o persoană fără calitate. Tot referitor la viciile convocării adunărilor, menționăm că nu există nici o dovadă asupra faptului că toți membrii reali ai asociației au fost convocați pentru a participa la adunare, cerință impusă de prevederile art. 24 alin. (3) din Legea nr. 230/2007, ceea ce reprezintă un alt motiv de nulitate a hotărârilor.

**Conform prevederilor art. 25 alin. (4)<sup>3</sup> din Legea nr. 230/2007** ”Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.”. Exemplarul care ne-a fost comunicat nu poartă decât o singură semnătură, aceasta neputând complini dispozițiile imperative ale legii, în sensul că în lipsa semnăturilor celorlalți membri ai comitetului executiv hotărârea nu îndeplinește cerințele legale și este lovită de nulitate (în orice caz, nu poartă semnatura membrilor comitetului înregistrați în evidențele publice). Cerința semnării procesului verbal, prevăzută de norma menționată, se impune pentru confirmarea conținutului acestuia și asumarea desfășurării ședinței, astfel cum a fost prezentată.

Prin urmare, sancțiunea nerespectării cerinței semnării procesului verbal este reprezentată de nulitatea totală a actului.

Convocarea adunării nu a cuprins ordinea de zi discutată. Conform prevederilor art. 23 alin. (5)<sup>4</sup> din Legea nr. 230/2007 ”Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.”. Pe ordinea de zi a adunării reconvoacate nu a fost făcută nici o mențiune cu privire la modificarea modului de stabilire a cotelor de contribuții la constituirea cheltuielilor comune. Nici în cadrul ședinței nu s-a aprobat o completare a modificării ordinii de zi, astfel încât adunarea a luat hotărâri asupra unor aspecte necuprinse în ordinea de zi din convocator, hotărârea luată fiind lovită de nulitate.

În acest context este de domeniul evidenței că sancțiunea adoptării unei hotărâri a Adunării Generale cu nesocotirea Legii nr. 230/2007 este nulitatea acelei hotărâri.

Nulitatea reprezintă sancțiunea de drept civil care lipsește actul juridic civil de efectele contrarii normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă. Altfel spus, nulitatea reprezintă sancțiunea ce intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu se respectă dispozițiile legale referitoare la condițiile de validitate a actului juridic, fără a face deosebire între condiții de fond și condiții de formă.

Referitor la fondul hotărârii, precizăm că ordinea de zi, astfel cum este menționată în procesul-verbal, aceasta a fost:

1. Rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2018;
2. Adoptarea bugetului reparații/investiții/modernizări pentru anul 2018;
3. Propuneri de îmbunătățire a activității și condițiilor din complex pentru anul 2018;
4. Alte eventuale chestiuni de interes comun.

---

<sup>3</sup> Art. 25 alin. (4) din Legea nr. 230/2007 : ”Hotărârile adunărilor generale se consemnează în registrul de procese-verbale al asociației de proprietari, se semnează de către toți membrii comitetului executiv și se comunică, în scris, tuturor proprietarilor.”

<sup>4</sup> Art. 23 alin. (5) din Legea nr. 230/2007 : ”Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării generale.”

Nicăieri în conținutul ordinii de zi reținute în cadrul hotărârii nu s-a făcut vreo mențiune referitoare la modificarea cotelor de contribuții la fondul de reparații. De asemenea, nu s-a pus în discuție și nu a fost aprobată modificarea ordinii de zi în sensul de a se modifica sistemul de calcul al cotelor de contribuție.

Cu toate acestea, fără a face obiectul ordinii de zi și fără a face obiectul punerii în discuție a modificării ordinii de zi anterior începerii dezbaterilor sau ulterior, sau a aprobării modificării ordinii de zi, adunarea a hotărât modificarea modului de calcul a cotelor de contribuție la fondul de reparații cu scopul de a favoriza o parte dintre proprietari în detrimentul și pe cheltuiala exclusivă a altora.

Conform prevederilor art. 3 din Legea nr. 230/2007 ”În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

**a) clădire-bloc de locuințe-condominiu** - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;”.

Conform actelor noastre de proprietate **Asociația de Proprietari Ibiza Sol este constituită pe structura Ansamblului Rezidențial Ibiza Sol care cuprinde 14 blocuri de apartamente și zone cu proprietate comună. Facilitățile și suprafețele comune complexului, destinate unei folosințe de către toți locatarii Ansamblului Rezidențial Ibiza Sol sunt :**

- **terenul de minigolf;**
  - **2 piscine echipate;**
  - **case pază;**
  - **2 puțuri medie adâncime pentru alimentare cu apă;**
  - **împrejmuire;**
  - **camera de gunoi;**
  - **2 construcții multifuncționale;**
  - **aleile interioare cu excepția spațiilor de parcare exterioare, rețeaua de canalizare interioară, rețeaua de gaze interioară, rețeaua de apă interioară, (puț medie adâncime și stație de pompare), rețeaua electrică interioară, rețeaua curenți slabi interiori;**
- gradina comună.**

Prin urmare este important a se înțelege încă de la început (și se observă clar din plansele foto anexate) că în cadrul complexului există proprietate individuală (apartamentele în proprietate exclusivă), proprietate comună a proprietarilor fiecărui bloc în parte (compus din mai multe scări de bloc) și proprietate comună a tuturor asupra facilităților și suprafețelor comune complexului, identificate la alineatul anterior. Se poate observa că blocurile de locuințe sunt despărțite fizic, structural, neexistând o singură clădire care să formeze o structură unică.

Astfel cum este normal, până la momentul adoptării hotărârii din 18.05.2018 cheltuielile de întreținere erau împărțite între proprietari/locatari luându-se în considerare afectarea cheltuielii. Astfel, dacă pentru X, spre exemplu, era necesară acoperirea unei cheltuieli ce privea numai acel bloc, cheltuiala era suportată doar de către proprietarii/locatarii acelui bloc, care au drept de proprietate comună indiviză asupra imobilului în care dețin apartamente, fiind împărțită conform cotei din proprietatea indiviză asupra părților comune din acel bloc.

Situația este confirmată de mențiunile din procesul-verbal al ședinței adunării care la pct. 2 lit. d, subpunct ii. menționează : ” **SITUAȚIA ACTUALĂ:** Potrivit sistemului în vigoare,

reparația acoperișului cade în sarcina locuitorilor blocului afectat (24 de apartamente). De asemenea, alte reparații majore sunt suportate de locuitorii blocului/scării respective, astfel: reparație rampe acces garaj – 48 apartamente; reparație ușă garaj – 24 apartamente, reparație lift – 8 apartamente. Acelorași reguli se supun și intervențiile minore. Luând din nou în calcul vechimea complexului, s-a dezbătut scenariul în care toate aceste lucrări trebuie efectuate pe o anumită scară în același interval. În acest caz, locuitorilor scării respective le-ar reveni cota parte din total, astfel:  $1/8 * 5000$  (reparație lift) +  $1/8 * 7500$  EUR (reparație acoperis) +  $1/48 * 5000$  EUR (reparație rampă – cu excepția blocurilor Palma și Tenerife, unde se împarte la 8) = 1665 EUR”

La subpunct iii. din același proces – verbal se menționează propunerea unei modificări a modului de constituire a fondului de reparații astfel: ”**SITUAȚIA PROPUSĂ: toate reparațiile, indiferent de valoarea acestora, să se împartă în mod egal la 304 apartamente.** Astfel, plecând de la premisa că ansamblul are deja 10 ani și că, rând pe rând, într-un timp foarte scurt toate scările vor avea nevoie de lucrări de reparație, responsabilitatea financiară ce revine unui singur proprietar va fi diluată, plătită ca în sistemul asigurărilor, eșalonat, la valori mici. În acest caz, presupunând că în aceeași interval s-ar repara toate cele 5 rampe ce necesită intervenție, 12 din cele 29 de acoperișuri prin care plouă (dintr-un total de 38) și 5 lifturi (ipotetic), efortul financiar al unui apartament ar fi:  $1/304 * 25000$  EUR (reparație lifturi) +  $1/304 * 90000$  EUR (reparație 12 acoperișuri) +  $1/304 * 25000$  EUR (reparație rampe) = **460 EUR, Urmând ca în anul următor să se repare restul de 3 rampe și 17 acoperișuri, cu un total de 424 EUR/apartament.** Principiul aplicat este cel al colaborării între proprietari, cu scopul păstrării în stare cât mai bună a proprietății comune.” Aceasta propunere a fost aprobată cu majoritate simplă, fiind exprimate voturi împotriva și abțineri. Hotărârea este ilegală pentru motivele arătate în continuare.

Această hotărâre reprezintă echivalentul modificării statutului și acordului de constituire ale asociației deoarece se adoptă hotărâri contrare acestora cu privire la constituirea fondului de reparații (contrare și legii). Or, pentru modificarea statutului este necesar votul a cel puțin 2/3 din numărul membrilor reali, condiție pe care nu a îndeplinit-o hotărârea acestei Adunări Generale. În orice caz, o modificare a statutului trebuie să facă obiectul unui punct separat, distinct și explicit menționat în ordinea de zi, nefiind posibilă modificarea indirectă a acestuia deoarece orice modificare trebuie înregistrată în registrul ținut de instanță. Susținerea este argumentată și de prevederile art. 53 din statut care dispun: ”Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere și contractele de proprietate. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.”. Or, atât timp cât cota-parte de proprietate indiviză face obiectul actului constitutiv al asociației, este evidentă încălcarea statutului în primul rând prin modificarea ilegală a acestuia, și, în al doilea rând, prin nerespectarea modului de repartizare a cheltuielilor.

Cota parte din proprietatea comună este strict legată de calitatea de proprietar asupra imobilului căruia îi sunt afectate cheltuielile de reparații ce se intenționează a fi acoperite. În condițiile în care subsemnații nu suntem proprietari ai celorlalte imobile existente în complex, nu este nici legal, nici rațional, nici moral, să fim obligați să suportăm cheltuieli ce cad în sarcina rău-platnicilor. Căci, în realitate decizia atacată are ca izvor neplata de către proprietarii blocurilor unde urmează a se face reparațiile a cotelor de contribuție la întreținere – inclusiv la constituirea fondurilor. Deci, în condițiile în care noi locuim la blocul X, spre exemplu, iar rău-platnicii locuiesc la blocul Y, rău-platnicii ne forțează pe noi să le suportăm cheltuielile la care sunt obligați și, mai precis, își repară casele cu banii noștri. Înțelegem că asocierea presupune o contribuție pentru acoperirea cheltuielilor afectate spațiilor comune sau în proprietate indiviză, însă modificarea aprobată este contrară acestui principiu. Nu se poate solicita obligarea noastră la plata unei contribuții pentru proprietăți care nu ne aparțin. Cu atât mai mult cu cât în Asociația de

Proprietari IbizaSol de la infiintare din anul 20011 nu s-au practicat nici un fel de sisteme de penalizare a întârzierilor la plata întreinerii sau la constituirea fondurilor.

Prin hotărârea atacată s-a schimbat principiul după care se face suportarea cheltuielilor. Anterior, fiecare bloc, și în unele situații chiar fiecare scară, își acopereau cu respectarea principiului contribuției raportate la cotă-parte din proprietatea comună cheltuielile de reparații. Fără să existe o modificare a statutului asociației, acest principiu a fost înfrânt și printr-o regulă ce creează o excepție ilegală și discriminatorie, pentru favorizarea unor rău-platnici în detrimentul nostru, ni se impune o regulă fără corespondent în legislație.

Hotărârea încalcă prevederile statutului și legea în ce privește modul de constituire a fondului de reparații nefiind respectată regula alocării cheltuielilor proportional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Conform statutului ”Cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar este înscrisă în acordul de asociere și contractele de proprietate. Modificările asupra cotei-părți indivize se consemnează în acordul de asociere, conform regulii stabilite de acesta.”.

Conform art. 25 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 230/2007 ”pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună”. Analizând procesul-verbal al Adunării Generale se constată că votul a fost global și nicidecum diferențiat în funcție de cota-parte indiviză din proprietatea comună, astfel cum dispune legea. Or, în condițiile în care, legea stabilește în mod clar criteriul ce trebuie luat în considerare la exercitarea votului cu privire la constituirea fondului de investiții pentru reabilitarea acoperișurilor, exprimarea unui vot pe alte criterii este lovită de nulitate.

În cadrul procesului-verbal se face referire la o decizie luată în cadrul Adunării Generale în cursul anului 2017. Se ajunge astfel la motivul real al măsurii abuzive luate.

La data de 25.07.2017 a avut loc Adunarea Generală a Proprietarilor din Asociația de Proprietari Ibiza Sol, unde era prezentată următoarea selecție de ofertanți privind repararea a două acoperișuri de scară în suprafață de 626 m<sup>2</sup>.

Ofertanții și ofertele prezentate și votate în Adunarea Generală au fost:

1. S.C. Mido94 SRL cu ofertă de 5.380,22 Euro;
2. S.C. Orbital Sisteme de Învelitori SRL cu ofertă de 8.888,00 Euro;
3. S.C. Magniconst SRL cu ofertă de 29883 Ron aprox 6.496,00 Euro.

**Adunarea a declarat câștigătoare (cu 32 voturi pentru, unul împotriva și zero abțineri) firma S.C. Mido 94 SRL.**

Un fapt de loc lipsit de importanță este că la încheierea procesului verbal, cu toate că este declarată câștigătoare în fața membrilor asociației, participanți la ședință, compania Mido 94 SRL, ce a ofertat la suma de 5.380,22 Euro, printr-o ”eroare” s-a menționat că suma de contribuție la fiecare apartament urma a fi de 1.100 Euro. În realitate, dacă se efectuau corect calculele suma cu care trebuia să contribuie fiecare apartament era de 672,5 euro (conform ofertei acceptate) și nu de 1.100 Euro/apartament.

Deși oferta acceptată a fost cea a Mido94 SRL, iar persoanele care și-au arogat titlul de reprezentanți ai asociației la acel moment au achitat, din rațiuni neclare, un avans unui alt ofertant și anume firmei S.C. Orbital Sisteme de Învelitori SRL.

Din informațiile oferite de câștigătorul procedurii de selecție - S.C. Mido 94 SRL – reiese ca aceasta a comunicat imposibilitatea realizării lucrărilor în lunile octombrie – mai, din rațiuni ce țin de condițiile climatice amânând execuția firească a lucrărilor pentru anul în curs după luna mai.

Firma Mido 94 este distribuitor în România al producătorului de tiglă Escandella (existentă în prezent pe acoperiș), are un palmares unic în România pe acest tip de tiglă, are know-how-ul necesar unui montaj corect al elementelor de închideri, are personal certificat și o foarte bună bonitate financiară.

Chiar și în aceste condiții, la data de 10 mai 2018, când ar fi trebuit să pună în aplicare decizia Adunării Generale din data de 27.05.2018, membrii comitetului pretins, nou ales – prin președinte pretins Adrian Tofan semnează contractul cu nr. 19 cu **G & G Foof SRL** pentru realizarea lucrărilor la două scări, cu o firmă inexistentă în selecția de oferte analizată și votată în sesiunea Adunării Generale din 27.05.2017, care are un preț mult mai mare decât firma ce a fost declarată câștigătoare Mido 94 și care are datele generale după cum rezultă mai jos:

- firma **G & G Foof SRL** este înregistrată din anul 2014 și nu figurează a avea vreun angajat în intervalul 2014 și 2015. În anul 2016 firma are un singur angajat;
- firma are datorii de 739,608 Ron față de o cifră de afaceri netă de doar 373,521 Ron iar valoarea veniturilor de 567,363 Ron este diminuată de cheltuieli de 559,808 Ron;
- la nivel național firma în cauză deține o cotă de piață de 0,000% (necalculabilă) % în timp ce domeniul CAEN 412 în ansamblu (toate firmele de profil pe categoria MFinanțe 4120-Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale sau pe Obiect activitate ONRC 4391-Lucrări de învelitori, sarpante și terase la construcții) realizează un indice mediu de aproximativ de 3.6 % în mod individual. Adică, pentru a fi mai expliciti: dacă la nivel național au fost realizați un milion de metri pătrați de acoperișuri firma cu care a fost încheiat contract G & G Foof SRL a apucat să monteze și ea o tiglă. Doar că din păcate această firmă și personalul ei au văzut tigele Escandella doar când au urcat în prima zi pe bloc;
- la capitolul risc de insolvență compania în cauză realizează un indice de doar 1.7 considerat **risc foarte mare de insolvență**, față de media ponderată din domeniul CAEN 412 în ansamblu (toate firmele de profil pe categoria MFinanțe 4120-Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale sau pe Obiect activitate ONRC 4391-Lucrări de învelitori, sarpante și terase la construcții) realizează un indice mediu de aproximativ 4, din maxim 5 puncte, ceea ce înseamnă RISC SCĂZUT;
- Aceste date prezentate mai sus, ale societății economice G & G Roof SRL provin de pe siteul Ministerului de Finanțe, Agenția Națională de Administrare Fiscală, Camera de Comerț și Industrie Mureș, Camera de Comerț și Industrie a României și a companiei Termene SRL, ce preia informațiile din sursele mai sus menționate pentru a realiza rapoarte de situație pentru operatorii economici. Acest raport este prezent în anexe la prezenta cerere.
- la capitolul imagine de companie (brand) constatăm apariția printr-un website fără identitate și nume propriu <http://trifazicnet.ro/>, site ce conține la capitolul “Despre noi”

următoarele afirmații: “Un site care conține informații despre diferite creații electronice și electrice al proprietarului acestui site”.

Revoltator este că această firmă selectată în selecția de oferte din luna mai 2018 spre deosebire de firma selectată în 2017 vine doar cu o parte din materialele destinate execuției lucrării, diferența de materiale fiind asigurată de către Asociația de Proprietari IbizaSol, fapt ce generează un cost și mai mare al lucrării, estimat a fi dublu.

De asemenea timpul necesar executării lucrării ce în contract este prevăzut la 15 zile calendaristice de la plata avansului, ce a fost realizată în data de 16 mai 2018 prin ordinul de plată OP 15.05 a fost deja depășit de două ori, ne fiind finalizată nici măcar jumătate din lucrare deoarece această firmă neavând pe stoc nici un fel de elemente *dedicate închiderii (coame, închideri laterale, cleme de prindere)* este dependentă de livrarea acestor elemente de către asociație care trebuie să le cumpere tocmai de la producătorul din Spania iar acesta nu livrează astfel de elemente decât în cantități ce să justifice costurile de transport al unui TIR Spania - România respectiv în costuri estimat la suma de 4.000,00 Euro.

În toată această perioadă în complexul IbizaSol sunt schele instalate, personal străin ce nu respectă normele de protecția muncii, umblând pe acoperișuri fără echipament de protecție și asigurare pentru lucru la înălțime, punând în pericol siguranța locuitorilor acestui complex.

Datorită schimbărilor climaterice apărute în data de 13.06.2018 în apartamentele aflate la ultimul etaj au fost reclamate infiltrații masive de apă ce au distrus tavanele, bunurile, mobilierul din cauza că acoperișurile sunt desfăcute cu tigla pusă alături de peste 28 de zile. Această situație este prezentată în fotografiile ce sunt atașate prezentei cereri.

Materialele demontate din acoperișuri stau grămezi fără să fie asigurate pe acoperiș fiind în fiecare moment o potențială sursă de accident în caz de vânt sau furtună. Alte materiale blochează căile de acces fără să fie semnalizate corect pe timp de noapte. Nu există nici măcar un indicator de genul “Atenție sus se lucrează !”

*Se constată că prin nerespectarea hotărârii Adunării Generale din 2017, pârata printr-un alt comitet executiv și un alt președinte decât cel legal, a încheiat un contract ce ne produce prejudicii, cu o persoană juridică aproape inexistentă și în pragul falimentului. Experiența ultimilor ani ne arată că un astfel de prestator nu face decât să încaseze sume de bani și ulterior nu mai face lucrarea pentru care s-a angajat, indiferent de comportamentul manifestat inițial.*

Prin urmare, încheierea contractelor pentru repararea acoperișurilor, în totală contrarietate cu hotărârea Adunării Generale din 2017 atât în ceea ce privește prețul cât și ofertantul selectat, este nelegală. Încredințarea lucrărilor de reparații din cel mai modern și elegant complex rezidențial, chiar considerat cel mai de lux din Pipera, unei firme de meșteri de “artă în tablă de zinc și cupru”, din satul Corunca (?), fără portofoliu, fără personal, cu datorii duble față de cifra de afaceri, fără noțiuni despre tipurile de folie anticondens necesară (initial au cumpărat folie Duo și apoi constatând că au apărut obiecțiuni din partea locatarilor cu privire la soluția tehnică abordată, inferioară celei cu folie Trio, au mers și au schimbat folia), este ilegală. Fără să știe ce este aceea tigla Escandella, fără să fi citit două rânduri despre sistemul de montaj al acestei tigele, fără să știe ce trebuie să comande dintre accesorii ce se stabilesc în funcție de înclinația acoperișului și în final rămânând la mila celor de la firma Mido 94 care să le dea indicații la fiecare etapa și moment !



Pentru lucrarea contractată de pârâta nu există certificările: ISO 9001 (management-ul calității), ISO 14001 (management-ul mediului), ISO 27001 (management-ul securității), OHSAS 18001 (management-ul protecției muncii) și SA 8000 (management-ul standardelor sociale).

Apare evidentă soluția ilegală aprobată în adunare în condițiile în care primii beneficiari ai acesteia (măsură implementată consta în repararea apartamentelor unora cu banii vecinilor de dincolo de parc) sunt chiar membrii ai comitetului sau în apartamentele respective locuiesc rudele acestora.

Conform art. 22 alin. (9) din Normele de aplicare a Legii 230/2007 aprobate prin HG nr. 1588/2007 ”Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de pret, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobarea comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare, potrivit art. 37 din Legea nr. 230/2007. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.”.

Demersuri premergătoare cum ar fi elaborarea unui “Caiet de Sarcini” fără a fi necesar în cadrul unei proceduri de selecție, se declară a fi fost efectuate nu de către administrator, ci de un tert, cu care asociația nu are nici un fel de relații, mai exact de firma ASCO Construct și care nu este parte prevăzută de legea 230/2007 și nici de normele de aplicare a acesteia, pentru realizarea procedurii de selecție, în consecință nefiind legală.

În drept, art. 26 din Legea nr. 230/2007.

Depunem prezenta în două exemplare.

Solicităm admiterea probei cu înscrisuri atât cele anexate prezentei în copii certificate cât și cele ce vor fi obținute ulterior, sens în care solicităm să puneți în vedere pârâtei să depună la dosar acordul de asociere și statutul acesteia, cu toate modificările ulterioare, procesele – verbale ale hotărârilor adoptate în intervalul 2011 - 2018, procesele-verbale ale tuturor ședințelor comitetului aferente perioadei 2011 - 2018, procesul-verbal al ședinței Adunării Generale din 25.07.2017, împreună cu toate documentele ce au stat la baza acestora (convocări, dovezi de publicare, oferte, etc.).

14.06.2018

**..., domiciliat in ....., CNP .....,**

- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**
- **..., domiciliat in ....., CNP .....,**