

DECRET Nr. 387 din 27 octombrie 1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor

EMITENT: Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania

aparut in BULETINUL OFICIAL Nr. 116 din 16 noiembrie 1977

Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania decreteaza:

ARTICOL UNIC Se aproba Statutul privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor, cuprins in anexa care face parte integranta din prezentul decret.

Hotarirea Consiliului de Ministri nr. 1678/1969 privind aprobarea Statutului tip al asociatiei locatarilor si stabilirea unor norme in executarea prevederilor referitoare la asociatia locatarilor din Legea nr. 10/1968, se abroga.

ANEZA 1 STATUTUL privind organizarea si functionarea asociatiei locatarilor

1. Organizarea asociatiei locatarilor

ART. 1

Asociatia locatarilor este forma organizata de participare a cetatenilor la buna gospodarire si intretinere a locuintelor, la realizarea diferitelor actiuni edilitare, precum si la promovarea si respectarea relatiilor de convetuire socialista intre locatari.

Asociatia locatarilor se constituie pe fiecare cladire cu mai multe apartamente sau pe un grup de cladiri, cu cel mult 600 de membri.

Asociatia se constituie indiferent de forma de proprietate, daca cladirile au instalatii si parti de folosinta comuna sau membrii sai au interese locative comune.

Asociatia locatarilor dobindeste personalitate juridica de la data inregistrarii la organele financiare locale.

ART. 2

Asociatia locatarilor are ca scop:

a) efectuarea tuturor lucrarilor de intretinere, reparatii si inlocuiri la partile si instalatiile comune ale cladirii, ce revin ca obligatii legale persoanelor care le folosesc in calitate de chiriasi sau de proprietari ai locuintelor detinute;

b) stabilirea si incasarea la timp a cotelor de contributie pentru acoperirea cheltuielilor comune de folosinta, intretinere si reparatii, repartizate potrivit normelor legale persoanelor care detin suprafetele locative respective;

c) stabilirea si incasarea la timp a cotelor de contributie pentru acoperirea cheltuielilor privind lucrarile de intretinere, reparatii si inlocuiri la partile si instalatiile comune ale cladirii, ce revin ca obligatii legale proprietarilor, proportional cu cota-parte de proprietate indiviza a fiecaruia asupra partilor si instalatiilor comune ale cladirii;

d) promovarea in rindul tuturor locatarilor a relatiilor de convetuire socialista, a atitudinii ferme de respectare si aparare a avutului obstesc;

e) mobilizarea membrilor asociatiei si a persoanelor care locuiesc impreuna cu acestia la actiuni voluntare de buna gospodarire si infrumusetare a dotarilor aferente cladirilor de locuit, ca de exemplu spatii verzi, locuri de joaca pentru copii si participarea in conditiile stabilite de lege la realizarea si intretinerea acestor dotari impreuna cu unitatile socialiste care le administreaza;

f) realizarea drepturilor si executarea obligatiilor ce decurg din raporturile cu organele locale, cu diferite organizatii si cu persoane fizice.

ART. 3

Sint de drept membri ai asociatiei locatarilor: titularii contractelor de inchiriere; persoanele fizice care locuiesc in apartamentele ce le apartin in proprietate personala, iar in caz de

proprietate comuna a membrilor unei familii, unul dintre proprietari, desemnat de acestia; persoanele juridice care isi au sediul ori desfasoara activitati in suprafetele locative detinute cu orice titlu in cladirea in care sint si locuinte.

Membrii asociatiei locatarilor au urmatoarele drepturi si indatoriri:

- a) sa participe cu vot deliberativ la adunarea generala a locatarilor, sa aleaga si sa fie alesi in organele asociatiei;
- b) sa contribuie la constituirea mijloacelor comune banesti si materiale ale asociatiei si sa achite in termenul stabilit cota-parte de contributie la cheltuielile comune, comunicind de indata comitetului asociatiei orice modificari care influenteaza marimea contributiei la cheltuielile comune;
- c) sa primeasca explicatii cu privire la calculul cotei de contributie la cheltuielile comune si sa conteste la comitetul asociatiei, in termen de 10 zile de la afisarea listei de plata, cuantumul stabilit al acestei cote, iar in cazul cind contestatia a fost respinsa, sa se adreseze adunarii generale; contestatia nu suspenda plata contributiei;
- d) sa respecte normele de convetuire socialista si hotaririle adunarii generale a locatarilor, sa participe la realizarea actiunilor corespunzatoare scopurilor asociatiei.

2. Functionarea asociatiei locatarilor

ART. 4

Organele asociatiei locatarilor sint: adunarea generala a locatarilor; comitetul asociatiei; comisia de cenzori.

Membrii alesi in comitetul asociatiei si in comisia de cenzori desfasoara o activitate voluntara, care nu este recompensata material.

ART. 5

Adunarea generala este alcatuita din totalitatea membrilor asociatiei si are urmatoarele atributii:

- a) aproba darea de seama anuala asupra activitatii comitetului asociatiei, raportul comisiei de cenzori si raportul executiei bugetare, acordind anual descarcare de gestiune comitetului si administratorului asociatiei; aproba anual bugetul asociatiei, pe capitole;
- b) hotaraste asupra naturii si volumul mijloacelor materiale si banesti strict necesare desfasurarii activitatii asociatiei; hotaraste modul de folosire a mijloacelor banesti, sumele pina la care comitetul asociatiei poate angaja cheltuieli in numele asociatiei si, potrivit normelor legale, limita maxima a sumelor ce se pot retine in casa proprie pentru efectuarea cheltuielilor curente din fondul de rulment;
- c) desemneaza dintre membrii asociatiei pe administratorul acesteia, care, de regula, isi desfasoara activitatea fara a fi retribuit;
- d) hotaraste numarul si functiile persoanelor necesare pentru asigurarea indeplinirii lucrarilor de administrare si buna gospodarire, care se vor presta in conditiile prevazute in art. 14-15; hotaraste asupra cuantumului retributiei, indemnizatiilor si premiilor anuale pentru personalul incadrat cu contract de munca sau pe baza de conventie de prestare de servicii, asupra recompenselor anuale, precum si asupra acordarii alocatiei pentru copiii personalului incadrat cu contract de munca;
- e) alege, o data la doi ani, dintre membrii asociatiei, comitetul asociatiei, desemnind dintre membrii acestuia pe presedinte, vicepresedinte si secretar, precum si un numar corespunzator de supleanti; alegerea comitetului se confirma de comitetul sau biroul executiv al consiliului popular al localitatii in care se afla asociatia;
- f) alege, o data la doi ani, dintre membrii asociatiei, comisia de cenzori;
- g) revoca, atunci cind este cazul, membrii comitetului asociatiei si ai comisiei de cenzori;
- h) hotaraste in orice alte probleme privind activitatea asociatiei locatarilor .

La adunarea generala vor fi invitati proprietarii care nu au calitatea de membri ai asociatiei, daca urmeaza sa fie discutate probleme care intereseaza pe acestia.

ART. 6

Adunarea generala se intruneste in sedinta ordinara o data pe an, in cursul primului trimestru, si in sedinte extraordinare, din initiativa comitetului sau la cererea a cel putin o treime din numarul total al membrilor asociatiei.

Convocarea adunarii generale se face cu cel putin 5 zile inainte de data fixata, prin afisare ori prin comunicare individuala cu luare de semnatura.

Adunarea generala este valabil constituita prin prezenta a cel putin jumatate plus unu din totalul membrilor asociatiei si hotaraste cu doua treimi din numarul voturilor celor prezenti.

Orice membru al asociatiei poate fi reprezentat de catre o persoana majora din familia sa.

Persoanele juridice participa la adunarea generala prin delegati cu imputernicire scrisa.

Discutiile si hotaririle adunarii generale se consemneaza intr-un proces verbal semnat de presedintele si secretarul sedintei.

ART. 7

Hotaririle adunarii generale sint executorii. Hotaririle prin care se incalca prevederi statutare sau alte dispozitii legale pot fi contestate la instantele judecatoresti de catre membrii asociatiei si alte persoane interesate, in termen de 15 zile de la data adoptarii lor.

Comitetele si birourile executive ale consiliilor populare pot dispune prin decizie anulara hotaririlor nelegale ale adunarii generale a asociatiei locatarilor, ramase definitive prin neexercitarea dreptului de contestatie de catre membrii asociatiei.

ART. 8

Comitetul asociatiei locatarilor este alcatuit dintr-un numar de 5-15 membri si pina la 5 supleanti, stabilit de adunarea generala in raport cu numarul membrilor asociatiei; in cazul cladirilor cu mai multe scari, din comitet va face parte cel putin cite un locatar de la fiecare scara, iar in cazul cladirilor proprietate mixta, cel putin un proprietar persoana fizica.

Cind asociatia locatarilor are ca membri si persoane juridice, in comitetul asociatiei va fi ales si cel putin unul din delegatii acestora.

Mandatul membrilor comitetului asociatiei inceteaza, inainte de expirarea duratei pentru care au fost alesi, prin revocare sau prin pierderea calitatii de membru al asociatiei.

ART. 9

Comitetul asociatiei locatarilor are urmatoarele atributii:

a) aduce la indeplinire hotaririle adunarii generale, executa bugetul asociatiei si intocmeste proiectul de buget pentru anul urmator, prezinta adunarii generale dari de seama asupra activitatii desfasurate, precum si propuneri de masuri pentru imbunatatirea acesteia;

b) asigura, conform legii, exploatarea in conditii corespunzatoare, buna gospodarire, folosire, intretinere si conservare a partilor si instalatiilor comune din cladire, precum si a mijloacelor materiale ale asociatiei si raspunde de integritatea lor;

c) ia masuri pentru efectuarea la timp a lucrarilor de intretinere si reparatii la partile si instalatiile comune, care sint stabilite ca obligatii legale ale persoanelor care le folosesc, iar in cazul membrilor asociatiei care sint proprietari ai locuintelor, si a lucrarilor de intretinere si reparatii la partile si instalatiile comune ale cladirii, stabilite ca obligatii legale ale acestora; supravegheaza pe parcurs executia lucrarilor si participa la receptia lor;

d) desemneaza in intervalul dintre adunarile generale pe administrator, supunind aceasta masura aprobarii primei adunari generale; incheie conventii de prestari de servicii cu administratorul si personalul pentru intretinere si curatenie, precum si contractul de munca sau conventia cu fochistii si decide asupra desfacerii conventiei sau contractului de munca;

- e) emite decizii de imputare, in conditiile Codului muncii, pentru pagubele cauzate asociatiei de personalul incadrat cu contract de munca; asigura, potrivit dispozitiilor legii civile, recuperarea pagubelor cauzate de personalul incadrat pe baza de conventie de prestare de servicii;
- f) ia masuri pentru a incheia abonamente cu furnizorii de apa, energie electrica, energie termica, gaze, combustibil lichid pentru calorifer si altele asemenea, in vederea asigurarii functionarii normale a partilor si instalatiilor comune, precum si pentru procurarea materialelor necesare intretinerii si repararii acestora;
- g) instiinteaza pe proprietari de necesitatea efectuarii reparatiilor ce cad in sarcina lor, la partile si instalatiile comune ale cladirii, luind la nevoie masurile prevazute de lege; pentru apartamentele proprietate de stat, instiintarea va fi facuta unitatii de stat care le are in administrarea directa. Sesizeaza unitatii care are in administrare imobilul degradarile, avariile si altele asemenea, produse partilor si instalatiilor comune ale cladirii si bunurilor aferente acesteia si indica persoanele care le-au cauzat, in vederea luarii masurilor legale impotriva celor vinovati. In cazul in care persoanele vinovate de producerea pagubelor nu pot fi identificate, ia masuri de reparare in contul locatarilor;
- h) mobilizeaza locatarii la actiuni voluntare pentru infrumusetarea cladirilor, pastrarea curateniei si igienei in imobile, ingrijirea spatiilor verzi aferente si a curtilor interioare, colectarea deseurilor;
- i) organizeaza vizitarea apartamentelor in vederea asigurarii unei igiene corespunzatoare, luind, cind este cazul, masuri pentru dezinfectie, dezinsectie sau deratizare a intregului imobil, precum si pentru inlaturarea pierderilor de apa datorita instalatiilor defecte ori a altor pierderi, care determina cresterea nejustificata a cheltuielilor comune;
- j) sprijina initiativele intreprinse de comitetele sau birourile executive ale consiliilor populare, de deputati si organizatii obstesti privind organizarea de actiuni cu caracter edilitar si social-gospodaresc;
- k) se ocupa de prevenirea si aplanarea unor mici neintelegeri de ordin locativ; poate chema in fata sa, pentru a le atrage atentia asupra abaterilor savirsite, sau poate pune in discutia adunarii generale pe locatarii restantieri, pe cei care incalca normele de convetuire socialista sau obligatiile locative, putind cere, in conditiile legii, instantelor judecatoresti evacuarea celor in cauza; de asemenea, se poate adresa altor organe de jurisdictie, in conditiile legii; in caz de abateri repetate, comitetul asociatiei locatarilor poate aduce la cunostinta organelor de conducere colectiva din unitatile in care sint incadrate in munca persoanele vinovate, comportarea acestora;
- l) atesta plata la zi a cotelor de contributie la cheltuielile comune;
- m) asigura conditiile necesare securitatii si igienei in procesul muncii, precum si de prevenire si stingere a incendiilor;
- n) asigura organizarea evidentei contabile si inregistrarea la zi a operatiunilor financiar - contabile;
- o) indeplineste orice alte obligatii prevazute de dispozitiile legale.

ART. 10

Comitetul asociatiei se intruneste cel putin o data pe luna, lucreaza valabil in prezenta a jumatate plus unu din numarul membrilor sai si decide valabil cu cel putin doua treimi din voturile celor prezenti.

Discutiile si deciziile se consemneaza intr-un registru de procese-verbale, care se pastreaza de presedintele sau administratorul asociatiei; procesul verbal se va semna de toti membrii participanti.

ART. 11

In intervalul dintre sedinte, presedintele comitetului asociatiei asigura realizarea masurilor stabilite de adunarea generala si de comitet, controleaza si da indicatii corespunzatoare personalului asociatiei pentru rezolvarea sarcinilor ce ii revin.

ART. 12

Comisia de cenzori se compune dintr-un numar de 5-7 membri stabilit de adunarea generala; membrii comisiei se aleg dintre persoanele care nu fac parte din comitetul asociatiei si, pe cit posibil, care au cunostinte si experienta in domeniul economic, financiar sau juridic. Comisia de cenzori alege dintre membrii sai un presedinte. Mandatul membrilor comisiei de cenzori inceteaza, inainte de expirarea duratei pentru care au fost alesi, in cazurile prevazute la art. 8 alin. 3.

ART.13

Comisia de cenzori are urmatoarele atributii:

- a) verifica indeplinirea conditiilor statutare privitoare la prezenta si vot in adunarile generale;
- b) verifica executia bugetara si propunerile pentru proiectul de buget al asociatiei pentru anul urmator;
- c) efectueaza controlul preventiv pentru platile cu numerar si urmareste depunerea in contul curent a numeralului care depaseste plafonul de casa. Viza de control preventiv se acorda printr-un membru al comisiei, in cazul in care asociatia nu are o persoana care indeplineste in mod voluntar functia de contabil;
- d) verifica, cel putin o data pe trimestru, gestiunea asociatiei, stabilirea si incasarea, potrivit normelor legale, a cotei de contributie la cheltuielile comune datorate de membrii asociatiei, consemnand constatarile intr-un registru de procese - verbale, care se pastreaza de presedinte sau de un alt membru al comisiei;
- e) intocmeste, pe baza verificarii efectuate si prezinta adunarii generale, rapoarte asupra activitatii sale si asupra gestiunii asociatiei, propunind anual descarcarea de gestiune a comitetului si a administratorului cu privire la activitatea desfasurata;
- f) propune, spre aprobare, adunarii generale sau, dupa caz, comitetului asociatiei, masurile necesare pentru buna gospodarie a bunurilor si fondurilor asociatiei, imputarea si recuperarea sumelor ce reprezinta despagubiri pentru pagube cauzate de personalul asociatiei, inclusiv sesizarea organelor de urmarire penala cind constata savirsirea unor infractiuni.

ART. 14

Activitatea de administratie, contabilitate si casierie si functionarea centralelor termice aflate in exploatarea asociatiei locatarilor se asigura, de regula, in mod voluntar de membrii asociatiei, inclusiv ai comitetului acesteia.

Administratorul poate fi desemnat numai dintre membrii asociatiei locatarilor.

In mod exceptional, adunarea generala a asociatiei poate hotari ca administratorul si ingrijitorii sa primeasca o indemnizatie lunara, pe baza unei conventii de prestare de servicii, in limitele stabilite prin prezentul statut; administratorul si ingrijitorii pot fi si pensionari.

Pentru intretinerea si curatenia partilor de folosinta comuna asociatiile locatarilor pot folosi serviciile unitatilor socialiste specializate.

Pentru asigurarea functionarii centralelor termice date in exploatare asociatiei locatarilor, pot fi incadrati fochisti, pe baza unui contract de munca sau a unei conventii de prestare de servicii. Fochistii incadrati pe baza unei conventii de prestare de servicii pot fi si pensionari.

Fochistii pot incheia conventii cu cel mult patru asociatii de locatari, daca se asigura deplina siguranta in functionarea instalatiilor. In acest caz, suma totala a indemnizatiilor

primite nu va putea depasi limita maxima stabilita potrivit prezentului statut pentru retributia tarifara lunara.

Incadrarea personalului cu contract de munca se face cu respectarea dispozitiilor legale privind repartizarea fortei de munca.

Durata contractului de munca si a conventiei, programul si sarcinile de munca se stabilesc pe baza de intelegere intre parti, cu respectarea prevederilor legale.

Persoanele care indeplinesc in mod voluntar functiile de administrator, contabil si casier, precum si administratorul incadrat pe baza de conventie, trebuie sa aiba pregatirea necesara, sa fie buni gospodari, sa nu fi suferit condamnari pentru infractiuni care, potrivit legii, le fac necorespunzatoare pentru a ocupa functia de gestionar; in scopul verificarii indeplinirii acestor conditii, comitetul asociatiei poate solicita relatii organelor competente.

ART. 15

Quantumul retributiei sau indemnizatiei pentru fochisti, precum si al indemnizatiei pentru administrator si ingrijitori, se stabileste in raport cu timpul si volumul de munca prestat, pe baza de intelegere intre parti, fara sa depaseasca limitele maxime prevazute in tabelul anexat.

Quantumul premiilor anuale ce se pot acorda personalului asociatiei se stabileste cel mult pina la limita retributiei sau indemnizatiei realizate pe o jumătate de luna in functia indeplinita la asociatie si proportional cu timpul lucrat pe anul respectiv.

Quantumul maxim al recompenselor anuale ce se pot acorda persoanelor care au indeplinit voluntar lucrari de administrare si buna gospodarire se stabileste, in fiecare caz in parte, pina la limita sumei de 500 lei.

In cazul nerealizarii sarcinilor de munca, comitetul asociatiei poate diminua retributia sau indemnizatia stabilita personalului respectiv, cu pina la 20%.

ART. 16

Administratorul asociatiei locatarilor raspunde de buna functionare si integritatea partilor si instalatiilor de folosinta comuna din cladire, de mijloacele materiale ale asociatiei si de utilizarea in bune conditii a acestora;

asigura intocmirea listelor lunare de plata si incasarea cotelor de contributie la cheltuielile comune; se ingrijeste de efectuarea cheltuielilor strict necesare activitatii asociatiei si confirma consumurile colective stabilite prin aparatele de masura ale unitatilor furnizoare; face abonamente cu furnizorii de apa, gaze, energie electrica, energie termica; controleaza si indruma personalul asociatiei cu privire la indeplinirea sarcinilor de serviciu; asigura intocmirea si pastrarea evidentelor asociatiei; reprezinta asociatia fata de terti, cu exceptia cazurilor in care comitetul asociatiei deleaga in acest scop pe presedinte sau un membru al asociatiei; indeplineste orice alte sarcini primite de la comitetul asociatiei si de la presedinte.

ART. 17

Mijloacele banesti ale asociatiei locatarilor sint alcatuite din fondul de rulment si din alte fonduri constituite potrivit normelor legale si se pastreaza la Casa de Economii si Consemnatiuni in conturi curente. Dobinzile aferente acestor sume vor fi folosite integral, la sfirsitul anului, pentru acoperirea cheltuielilor comune, proportional cu cotele de contributie la fondurile asupra carora au fost calculate.

Mijloacele materiale se compun din mobilier, unelte, utilaje, materiale pentru curatenie si iluminat, rechizite si alte asemenea bunuri necesare desfasurarii activitatii asociatiei.

ART. 18

Fondul de rulment se formeaza prin depunerea de catre fiecare membru al asociatiei a unei sume stabilite de adunarea generala, corespunzatoare acoperirii cheltuielilor comune lunare, la nivelul lunii cu cele mai mari cheltuieli dintr-un an.

Acest fond se utilizeaza numai pentru acoperirea cheltuielilor privind lucrarile de intretinere si reparare a partilor si instalatiilor comune, stabilite ca obligatii legale ce revin chiriasilor, precum si pentru plata consumurilor de apa si energie electrica la partile de folosinta comuna, incalzire centrala si altele asemenea.

Fondul de rulment se reintregeste lunar prin plata de catre membrii asociatiei a cotelor de contributie la cheltuielile comune.

Suma reprezentind cota de contributie la constituirea fondului de rulment se restituie membrilor asociatiei in cazul in care nu mai au aceasta calitate, dupa retinerea cotelor de contributie datorate la zi.

ART. 19

Cotele de contributie la plata cheltuielilor comune prevazute la art. 18 alin. 2 sint datorate lunar de fiecare membru al asociatiei numai in raport cu cheltuielile efectuate, pe baza actelor legale justificative.

Cota de contributie la plata cheltuielilor comune datorate pentru luna anterioara se va achita pina la finele lunii in care s-a afisat lista de plata a acestora.

In cazul platii, catre unitatile furnizoare, a unor majorari sau penalizari pentru neachitarea in termenele legale a cheltuielilor comune, din cauza unor locatari restantieri, sumele reprezentind majorarile sau penalizarile platite vor fi recuperate de catre asociatie de la acestia, proportional cu restantele fiecaruia.

ART. 20

Mijloacele materiale se dobindesc prin cumpararea lor de catre asociatie sau prin donatie. Sumele necesare pentru cumpararea mijloacelor materiale, altele decit cele care sint cuprinse in cheltuielile administrativ - gospodaresti, se obtin prin contributia membrilor, in raport cu suprafata utila detinuta de fiecare si se restituie, in masura in care nu au fost cheltuite, in termenul stabilit de comitetul asociatiei locatarilor.

ART. 21 In imobilele cu locuinte proprietate de stat si proprietate a persoanelor fizice, adunarea generala a asociatiei locatarilor poate hotari constituirea, distinct de fondul de rulment, a unui fond pentru executarea lucrarilor care, potrivit legii, revin proprietarilor.

Acest fond se constituie pina la limita maxima aprobata de adunarea generala, prin contributia lunara a membrilor, proprietari persoane fizice, proportional cu cota - parte de proprietate ce o detin in indiviziune asupra partilor si instalatiilor de folosinta comuna ale cladirii.

Fondul astfel constituit, impreuna cu contributia ce revine statului proportional cu cota sa de proprietate, va fi utilizat pentru acoperirea cheltuielilor privind lucrarile de intretinere, reparare si inlocuire la partile si instalatiile de folosinta comuna ale imobilului.

Dupa efectuarea cheltuielilor, fondul se reintregeste prin contributia lunara a fiecarui membru. Sumele ramase necheltuite se restituie celor care le-au achitat, in cazul incetarii calitatii lor de proprietari, dupa retinerea cotelor de reparatii datorate la zi.

Dispozitiile prezentului articol se aplica in mod corespunzator si in cazul asociatiilor de locatari care au ca membri numai proprietari persoane fizice.

ART. 22

Urmarirea de catre asociatia locatarilor a sumelor datorate de membri se face pe baza extrasului de pe ultima lista de plata a cotelor de contributie, in conditiile prevazute de normele legale privitoare la urmarirea unor datorii pe cale notariala. Cheltuielile efectuate pentru urmarirea de catre asociatia locatarilor a sumelor datorate de membri vor fi recuperate integral de la debitorii urmariti, potrivit legii.

3. Indrumarea si controlul asociatiei locatarilor

ART. 23

Comitetele si birourile executive ale consiliilor populare municipale, orasenesti, comunale si ale sectoarelor municipiului Bucuresti au obligatia de a indruma, sprijini si controla activitatea asociatiilor locatarilor, pentru realizarea scopurilor si sarcinilor ce le revin.

ART. 24

Comitetele si birourile executive ale consiliilor populare vor controla modul in care comitetele asociatiilor isi indeplinesc obligatiile legale de intretinere si reparare a constructiilor si instalatiilor, luind masuri in vederea remedierii defectiunilor si degradarilor constatate.

Pentru executarea lucrarilor mici de reparatii si intretinere la partile si instalatiile de folosinta comuna, a lucrarilor de inlaturare a defectiunilor care necesita interventii urgente, precum si pentru a raspunde solicitarilor cetatenilor, intreprinderile specializate in administrarea fondului locativ de stat din subordinea comitetelor executive ale consiliilor populare vor organiza prestarea unor asemenea servicii.

De asemenea, comitetele si birourile executive ale consiliilor populare vor analiza modul in care se indeplinesc obligatiile contractuale dintre unitatile furnizoare sau prestatoare de servicii si asociatiile locatarilor beneficiare si vor lua masuri pentru asigurarea rezolvarii cererilor si sesizarilor primite din partea comitetelor asociatiilor de locatari si a unitatilor furnizoare ori prestatoare.

ART. 25

Pentru controlul aplicarii de catre asociatiile de locatari a prevederilor legale in activitatea financiar - contabila, inclusiv in stabilirea si repartizarea cheltuielilor comune, pe langa comitetele si birourile executive ale consiliilor populare se vor constitui, prin decizie, comisii de control financiar - contabil.

Comisiile vor fi alcatuite din specialisti in domeniul economic si financiar, incadrati in munca la organele financiare teritoriale si locale, la unitatile de gospodarie comunala si locativa, la alte unitati socialiste din localitatea respectiva, precum si din pensionari, care isi vor desfasura activitatea in mod voluntar.

Comitetele si birourile executive ale consiliilor populare asigura, prin comisiile de control financiar - contabil, instruirea si indrumarea comisiilor de cenzori si a personalului de administrare si evidenta de la asociatiile locatarilor, controleaza activitatea acestora si gestiunile asociatiilor de locatari.

ART. 26

Ministerul Finantelor si comitetele executive ale consiliilor populare judetene si al municipiului Bucuresti organizeaza exercitarea controlului gestionar asupra activitatii asociatiilor de locatari prin organele financiare din cadrul administratiilor financiare, controlului financiar intern si unitatilor de gospodarie comunala si locativa.

ART. 27

Comitetele executive ale consiliilor populare judetene si al municipiului Bucuresti vor lua masuri pentru asigurarea conditiilor de functionare si exploatare a tuturor centralelor termice, pentru furnizarea energiei termice si apei calde, potrivit normelor legale, preocupandu-se permanent pentru reducerea costurilor de productie.

Centralele termice care servesc o singura cladire vor putea fi date, cu aprobarea comitetului sau biroului executiv al consiliului popular, in exploatarea asociatiilor de locatari, daca se poate asigura deplina siguranta in functionarea instalatiilor.

Fochistii de la centralele termice proprietate de stat, date in exploatarea asociatiilor de locatari, vor fi verificati profesional de intreprinderea de gospodarie comunala si locativa, care isi va da avizul pentru incadrarea lor.

Cheltuielile efectuate cu furnizarea energiei termice si a apei calde menajere se calculeaza la preturile stabilite potrivit prevederilor legale si se recupereaza de la membrii asociatiei locatarilor cu respectarea normelor privitoare la repartizarea cheltuielilor comune de folosinta, intretinere si reparatii.

ART. 28

Ministerul Muncii, prin directiile judetene si a municipiului Bucuresti pentru probleme de munca si ocrotiri sociale, va controla modul de aplicare a prevederilor legale in legatura cu incheierea, executarea si desfacerea contractelor de munca si a conventiilor pentru prestari de servicii, precum si nivelul retributiilor si indemnizatiilor acordate personalului care lucreaza la asociatiile locatarilor.

4. Dispozitii finale si tranzitorii

ART. 29

Asociatiile locatarilor constituite peste limitele prevazute la art. 1 se vor reorganiza in aceste limite, in termen de 60 de zile de la data aprobarii prezentului statut.

Persoanele care, la data aprobarii prezentului statut, sint incadrate in munca la asociatiile locatarilor, vor putea fi mentinute cu conditia incadrarii pe functiile si in limitele prevazute in art. 14-15.

In termenul prevazut la alin. 1 inceteaza conventiile pentru prestare de servicii incheiate cu persoanele care nu pot fi mentinute in conditiile prevazute de alineatul precedent. Contractele de munca ale persoanelor aflate in aceeaasi situatie vor fi desfacute potrivit prevederilor art. 130 alin. 1 lit. a) din Codul muncii.

ART. 30

Activitatea asociatiilor de locatari se desfasoara si cu respectarea metodologiei de incheiere, executare si incetare a raporturilor de munca, de conducere a evidentei, efectuare a operatiunilor si disciplina financiara si de casa, precum si de verificare financiar-contabila, ce se va stabili, potrivit normelor legale in vigoare, de Comitetul pentru Problemele Consiliilor Populare impreuna cu Ministerul Muncii, Ministerul Finantelor si Casa de Economii si Consemnatiuni.

TABEL CU LIMITELE MAXIME*) ale retributiei si indemnizatiilor ce se pot acorda personalului de la asociatia de locatari -----

-----Limita Marimea maxima a Nr. Functia sau meseria Modul asociatiei indemnizatiei crt. de retribuire - numar de sau a retribumembri - tiei - lei/luna -----

1. Administrator (inde- indemnizatie pina la plineste activitatile 100 377 de administratie, con- 101-300 555 tabilitate si casierie) 301-450 727 peste 450 893

2. Fochist indemnizatie - 641 -----retributie ta- - 1672 rifara lunara (cat. 5)

3. Ingrijitor indemnizatie - 555 -----*)

Limitele maxime stabilite prin prezentul tabel sint nete si se majoreaza odata cu majorarea generala a retributiilor in unitatile de gospodarie comunala, in aceeaasi proportie. Limitele astfel majorate se transmit, de Ministerul Muncii si Comitetul pentru Problemele Consiliilor Populare, asociatiilor de locatari, prin comitetele si birourile executive ale consiliilor populare.

Asociatiile de locatari au obligatia de a varsa la bugetul statului impozitul aferent retributiei si indemnizatiilor platite personalului acestora, calculat cu cota de 15,5% prevazuta la art.

13 pct. 28 lit. H din Legea nr. 1/1977 privind impozitul pe fondul total de retribuire al unitatilor socialiste de stat . De asemenea, au obligatia de a retine si varsa la bugetul statului contributia prevazuta la capitolul 3 din Legea nr. 1/1977, pentru personalul fara copii, incadrat cu contract de munca la aceste asociatii.