

AGA Asociației de Proprietari Rezidenz -

Cartierul german reconvocată pentru data de
05 iulie 2025, ora 10.00

Loc: Școala Nouă Chitila, Troitii nr. 56 Chitila.

S-au prezentat (au semnat prezenta) 56 de persoane,
până la ora 10.45.

S-a început ședința prin explicarea modului în care se
centralizează voturile, cum se votează pe bulletin de vot
distribuite.

S-a anunțat și candidatura dlui. Rodu Lupescu în
comitetul executiv. Obiectivul principal: să încheie line
auditul primăriei Chitila.

Se stabilește componența comisiei din data curentă:

- secretar de ședință: Adriana Copov.

Se supune la vot ordinea de zi așa cum este publicată
pe bulletin:

- se adaugă ^{pe listă} la diverse (13.1) aprobarea sistemului CCTV (deja
instalat)

(13.2) - stabilirea unei proceduri de achiziții, care
să se implementeze pentru achiziții viitoare ^{nr. 1}

(13.3) - aprobarea statului adițional de asociere la
Acordul de Asociere (pentru includerea adeziunilor noi în
asociația de proprietari).

(13.4) - ratificarea contractelor în documentele
~~indus~~ incluse de Asociație (acțiune dată de auditul
primăriei) pentru perioada 2022-2024.

(13.5) - aprobarea contract de împrumut, pt.
terasă bloc 5, apartament 53

(13.6) - cerere din partea unui firme pt.
amplasare dispozit de greutate lângă greutatea pază la intrare 1

(13.7) realizarea unei inspectii tehnice a cartierului pt. stabilirea unei liste de reparatii

(13.8) verificare calitate apa si masuri remediere

(13.9) reglementare foloarea suficienta frunze

La 10.10. s-a completat: includere reparatii fata de bloc 26 in BVC.

(13.10) modificare RO1 privind ochimbatori aduse fatadelor (montare AC, constructii terase, etc)

Un punct de discutie (ce se va discuta in subpunctul Audit primarie) este analiza excluderii modului de calcul al intretinerii, nu pe suprafata ci pe numarul de locatari din apartament.

Se voteaza ordinea de zi si a fost adoptata cu unanimitate.

Se prezinta candidatii la functii de prezidenti al asociatiei de proprietari.

Prinul candidat - dl. Socea - punctul de lucru al 4 puncte:
• audit al sarcinilor pt. manag. eficient, si servicii sunt externalizate in care sunt proprii - pt a crea un sistem de management

• vizuina pe termen lung asupra cartierului, dupa dublarea de mentinere a calitatii. inclusiv prin atragere de fonduri externe, nerambursabile sau rambursabile partial.

• optimizare costuri

• vitalizarea comunitatii - organizare evenimente in comunitate (evenimente sportive, ateliere ...)

Al doilea candidat - Mugur Matei -

• se anunta ca se finalizeaza auditul cu primarie Cluj.

• vitalizarea comunitatii

• optimizare costuri - reducerea personalului de curatenie, cu majorarea salariilor pt. personalul comas

• implementarea unui program 29/7 a personalului tehnic.
Introducere pt. candidatul Hugues Matu → se va publica
Sediințele lunare pe e-bloc, pentru toate zedritile din
ultimii ani?

→ cum se evaluează
activitatea formei de grădinarit? ce măsuri se iau?

→ care este motivul pt.
care nu ați făcut ceea ce ați punctat acum în program, pe
durata de timp în care ați fost membri în CEX?

→ auditul de la Primărie
Căutările este diferit de cea reclamată, menționată în
zedrită autentică? — R: Auditul este inițiat în urma
reclamației anonime făcute de un locatar al cartierului.

Introducere pt. Liviu Sorce: dacă ești votat președinte, ce se
întâmplă cu sistemul CCTV??

La ora 12.10 s-au mai ~~adunat~~ alăturat
zedritii 2 proprietari (Văneșanu, Furcămeru).

S-a prezentat candidatura dl. Dimitrie Moștea,
pentru o poziție în CEX.

A urmat dl. Mircea Bălăzescu. — a menționat că în calitate
de membru al CEX dorște să inițieze modificarea calculului
de contribuție (revizuirea calculului) și să implice
proprietarii în adoptarea deciziilor, să fie decizii ale
proprietarilor, nu ale membrilor CEX. Unele să justifice
activitatea în CEX benevol (fără remunerație).

A urmat Răzvan Florea, a precizat că una să continue pt. a
formaliza ceea ce s-a prezentat. Deciziile, acțiunile au fost bune,
dar nu suficient formalizate, ~~au~~ lucru relevant de
auditul Primăriei, de ex: zedrită mai dese, comunicarea
memorandumurilor zedritelor CEX, etc.

Intrebare pt. dl. Flores: cum în propune să interzică respectarea ROI-ului?

Radu Lupescu - el a prezentat candidatura ^{in CEX} pentru a include subiectele deja în derulare, în principal auditul firmăriei Olulite.

Dna Maria Apostol - în a prezentat ~~candidatura~~ candidatura pt. cenzor, precizând motivele pt. care el - a decis continuarea activității, inclusiv a precizat că modul în care a preluat documentele de la firma externă, care a realizat activitatea de cenzor până în 2016, anterior dăruirii, a fost dezastuosă. Este pensionară, a lucrat în ARAT Brăila, master în Administrație Publică.

Realizează Trimestrial un raport privind activitatea desfășurată de CEX. Dăruie nu via decizii.

dna Alexandru King:

Intrebare: dacă nu se alege azi cenzorul, ce se întâmplă?

R: Comitetul executiv se ocupă pentru a găsi cenzor.

CEX trebuie să fie mandatat cu încheierea contract pt. CEngor extern. În concluzie:

Se adaugă pe ordinea de zi la 7-2. : mandatare CEX pentru cenzor extern.

Liviu Souca a cerut o opinie din partea membrilor CEX privind activitatea cenzorului Maria Apostol.

Fiecare dintre membrii CEX a fost rugat să își exprime opinia.

Il. Boian a precizat că dăruie nu are intenții rele, doar că nu are viziune managerială, când este vorba de a lua decizii rapide, dăruie le blochează pentru a se formaliza situația.

Il. Flores și Il. Murgu au precizat că este benefic prezenta dăruiei în CEX, ca cenzor, pentru a fi o persoană cu un spirit rigid și neponderecat

apre aplicarea și respectarea prevederilor legale. Au fost prezentate materialele prezente la punctele 1-3 pe ordine de zi.

După prezentarea CFT, se trece la punctul 8 - Organigrama, al. Dan Teclucă prezintă situația curentă:

- 14 angajați; 10 la curățenie, 9 L-V 8h/zi; 1 în week end

• 1 fochist, cu pregătire de instalator, locuiește în Chihlo, merge pe rând și/sau la dispoziție series și de loca.

• 1 electrician, pensionat din 2024, dar continuă activitatea

• 1 mun. necalificat (grădinar ocazional, disponibil, "au bun la toate")

• 1 (Dl. Pencu) administrator de condominiu intern (contabilitate, șanerie). Este în concediu medical de cca. 2 luni. Firma de management face în fapt aceste sarcini, din figa de post. Este angajat de Parcul Banatului, a fost sancționat disciplinar în 2021, pt. greșeli în citirea indicilor. A recunoscut greșelile în fața Comisiei Tehnice. Salariu 5900 lei brut, 3500 lei net. Rezultatele activității domnului este defavorabilă, se poate elimina postul din organigramă.

Propuneri - reducerea posturilor curente la 7 posturi și majorarea salarii personal menținut din salariile posturilor eliminate (3200 lei ^{net} pt. femei de de curățenie)

- eliminare post admin. de condominiu intern

- majorare sal. pt. fochist la 6000 net.

- " " electrician 4000 net

- " " grădinar 3500 net.

Pt. decizia privind formele de servicii disponibilizate se va trimite formula pe ogole pt. vot + se va realiza o evaluare de costuri administrative;

Punctul 9 - Dan Pelcuta a pusizat care sunt modificările, inclusiv prin actele legislative - modificare TVA de la 01 august.

Modificări importante prezentate:

- mentenanța sistem anti-incendiu - achitare contract siglat
- Control cu Miloco
- îngrijire spații verzi - firma Dekegarden a fost înlocuită cu Alian Garden, a lăsat un anual 120.000 lei; S-a discutat despre
- ~~serviciu RSVTI~~ posibilitatea de a înlocui firma, pentru a face o optimizare de cost, de la abonament, la suprafețe și cantități lucrări realizate.
- servicii RSVTI
- VTP instalații puncte termice și lifturi VTP (verificare tehnico periodică).

Salariu CEX - 600 /membru; 1500/președinte și 1500/cenzor.

Uniră Decizie administrativă majorare 2040 - 2275

Servicii administrare - Dan Pelcuta, bugetar 12000 lei/lună

Modificat din 2019.

Comisioane bancare - a menținut toate modalitățile de plată, Deoarece a crescut colectarea încasărilor prin pay point, etc...

Fond de rulment - pt. 495 de apartamente lb. actualizat
fondul cu 377.546 lei

Punctul 10 Colectare fond de reparații - votat.

Cost ca 290 lei x 4 tranșe. Acoperă reparațiile propuse

Punctul 11 + 12 - aprobate

Punctul 11 - fond de rulment actualizat cu inflația,

s-a aprobat colectarea diferenței.

Punctul 12 - dovă reciprocă cu Parcul Barabului, din 2019 nu mai există confirmările adunilor.

Punctul 13 DIVERSE

13.1. - votat

13.2 - votat

13.3 - votat

13.4. votat

13.5 votat

13.6. votat

13.7. votat

13.8 votat

13.9 votat

13.10 votat.

Se închide zidurile la ora 15⁰⁰ și se începe procedura de numărare a voturilor.

Conform PV de centralizare a voturilor exprimate de către cei prezenți la AGA reconvocată, au fost adoptate următoarele hotărâri:

Hotărârea nr. 1 (punct 4 pe ordinea de zi)

Aprobarea executiei bugetare aferentă perioadei 01.10.2021-01.12.2024²⁰²⁴ în descoperirea de gestiune a organelor de conducere ale asociației de proprietari și a administratorului, astfel:

- voturi pentru: 46

- voturi împotriva: 2

- voturi nule: 13

Hotărârea nr. 2 (punct 5 pe ordinea de zi)

Pentru funcția de președinte al asociației au existat 2 candidaturi: Liviu Souco și Mugur Matei, rezultat vot:

- Mugur Matei 41 voturi pentru, 14 voturi împotriva, 6 voturi nule

- Liviu Souco: 20 voturi pentru, 37 voturi împotriva, 4 voturi nule

Ca urmare, în funcția de președinte al AP Rezidenz a fost ales Mugur Matei, durata mandat conform Statut 1 an.

Hotărârea nr. 3 (punct 6 pe ordinea de zi)

Pentru Comitetul executiv al AP au fost depuse 5 candidaturi: Dimitrios Moustos, Mirela Bălăzescu, Mugur Matei, Răzvan Florea și Radu Lupescu, iar numărul de voturi obținute este următorul:

DM 36 voturi pentru, 16 voturi împotriva, 9 voturi nule
MB 37 voturi pentru, 22 voturi împotriva, 2 voturi nule
MM 43 voturi pentru, 16 voturi împotriva, 2 voturi nule
RF 58 voturi pentru, 3 voturi împotriva
RL 50 voturi pentru, 5 voturi împotriva, 6 voturi nule

Componenta Comitetului executiv ales de către cei prezenți este următoarea: RF, RL, MB și DM, deoarece dl. Mugur Măruș a fost ales în funcția de președinte al AP Remidanz.

Hotărârea nr. 4 (punct 7 pe ordinea de zi)

A existat o singură candidatură pentru funcția de cenzor dintr-un membru AP, a actualului cenzor, dna Apostol Maria. În timpul desfășurării AB, dl. Bădea Marius a propus introducerea pe ordinea de zi a subpunctului 7.2., respectiv mandatarea de către AB a comitetului executiv pentru angajarea unui cenzor extern, în cazul în care dna. Maria Apostol nu este aleasă (nuleasă) în funcția de cenzor, de către cei prezenți. Propunerea a fost aprobată și în buletinul de vot a fost adăugată această propunere la subpunctul 7.2.

În urma centralizării voturilor, situația se prezintă astfel:

Maria Apostol 44 voturi pentru, 16 voturi împotriva, 1 vot nul

Mandatarea CEx 13 voturi pentru, 18 voturi împotriva, 30 voturi nule

Deci dna Apostol Maria a fost aleasă (nuleasă) în funcția de cenzor al AP Remidanz, cu o durată a mandatului până la revocarea acesteia din funcție prin hotărârea AB.

Hotărârea nr. 5 (punct 8 pe ordinea de zi)

Organigrama în nivelul de salarizare al angajaților au fost aprobate cu 48 voturi pentru, 2 voturi împotriva și 11 voturi nule.

Hotărârea nr. 6 (punct 9 pe ordinea de zi)

Conform voturilor centralizate, bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2025 a fost aprobat cu 47 voturi pentru, 2 voturi împotriva și 12 voturi nule.

Hotărârea nr. 7 (punct 10, subpunctele 10.1 - 10.10)

Conform PV de centralizare a voturilor exprimate de către cei prezenți la AG reconvocată, calculate în conformitate cu prevederile art. 49(3), lit. b) din Legea nr. 196/2018 (4900,60 mp total suprafața utilă), toate obiectivele de reparații propuse de către Comitetul executiv au fost aprobate, după cum urmează:

- | | |
|--|---------------------|
| 10.1. Reparație terasă Bl. 5 | voturi pentru 85,1% |
| 10.2. Reparație fațade blocuri | voturi pentru 74,0% |
| 10.3. Realizarea unor sisteme de irigații | voturi pentru 78,4% |
| 10.4. Înlocuire hidrant Bl. 31 | voturi pentru 85,3% |
| 10.5. Reparație rigola garaj 1 | voturi pentru 82,8% |
| 10.6. Înlocuire porți pietonale | voturi pentru 76,3% |
| 10.7. Reparații în puncte termice | voturi pentru 83,6% |
| 10.8. Refacerea, marcare și dotarea terenului de sport | voturi pentru 80,2% |
| 10.9. Rezervă pentru remedierea unor avarii spontane | voturi pentru 79,9% |
| 10.10. Reparație fațade Bl. 26 | voturi pentru 61,8% |

Referitor la obiectivul "Reparație terasă Bl. 5", în urma discuțiilor care au avut loc, cei prezenți au făcut, nouului CEx, următoarele recomandări:

— contractarea lucrării de reparație cu firma Kisman să se facă integral de către asociația de proprietari, într-o cele 3 (trei) porți (furnizor, asociația de proprietari și persoana fizică care a solicitat îmbunătățiri ale termozolajiei în corelație cu vor distanțelor costurile respective);

- Incluziunea, în contractul de prestări servicii, a unor clauze care să nu dezavantajeze asociația de proprietari în a unei clauze referitoare la constituirea de către furnizor a unei garanții de bună execuție în procent de 5-10% din valoarea totală a reparației;

- Încheierea unui act adițional, la contractul de împrumut din data de 18.06.2025, prin care proprietarul ap. 53 a fost de acord să împrumute asociația de proprietari cu suma de 100.000 lei, deoarece nu există resurse financiare pentru efectuarea acestor reparații, contract care conține câteva clauze, care nu sunt favorabile AP Rezidenz

În ceea ce privește obiectivul inclus la 10.10 - bugetul de reparații va fi suplimentat cu suma necesară pentru această reparație.

Hotărârea nr. 8. (punct 11 pe ordinea de zi)

Actualizarea fondului de rulment cu suma de 377.546,55 lei a fost aprobată cu 40 voturi pentru, 2 voturi împotriva și 19 voturi nule.

Hotărârea nr. 9. (punct 12 pe ordinea de zi)

Radierea, din evidența contabilă, a creanțelor și daturilor pierdute, în relația cu dezvoltatorul imobiliar Parcul Banatului, a fost aprobată cu 39 voturi pentru, 1 vot împotriva și 21 voturi nule.

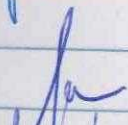
Hotărârea nr. 10 (punct 13, subpunctele 13.1-13.10 pe ordinea de zi, au fost acordate voturi, după cum urmează:

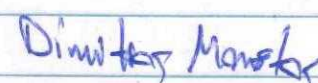
13.1. ~~Aprobare sistem CCTV~~

Subpunct	Vot pentru	Vot împotriva	Vot nul
13.1. Aprobare interim CTV	44	7	10
13.2. Adoptare procedură achiziție	48	1	12
13.3. Aprobare Act Adțional, la Acord de Asocieri	48	2	11
13.4. Ratificarea contractelor în documentelor asociației, încheiate după expirarea mandatelor actualului Comitet Executiv	46	5	10
13.5. Aprobare contract de împrumut pt. refacerea teraselor blocului 5	46	8	11
13.6. Aprobarea cererii UpStrongTrade SRL, pt. închirierea a 3 mp de teren la intrarea 1 pt. amplasarea unui dozator de gheață	43	8	10
13.7. Verificarea tehnică a teraselor și a instalațiilor din condominiu	42	7	12
13.8. Implementare soluție monitorizare calitatea apei	32	14	15
13.9. Reglementare program utilizare echipamente producătoare de zgomot – propunere neaprobată	27	17	17
13.10. Modificare regulament condominiu privind schimburile la fatade	42	6	13

Anexele 1-4 fac parte din prezenta PV:

- Anexa nr.1 - Ordinea de zi a AG reconvocate;
- Anexa nr.2 - Lista cu prezența membrilor AP la AG neconvocată în data de 05.07.2025.
- Anexa nr.3 - Buletine de vot a ordinei de zi
- Anexa nr.4 - Proces-verbal de centralizare a voturilor exprimate în cadrul AG din data de 05.07.2025.


Radu Lupescu
MUGUR MATEI


DIMITRIOS MOSTOS
RAZVAN FLOREA


Adrian Copor