

MINUTA

Dezbaterii publice a proiectului de hotărâre privind aprobarea cotei autorității publice locale, aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 de ani, la valoarea de înlocuire a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Sighișoara și aprobarea recalculării chiriilor locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Sighișoara

Încheiată astăzi 07.02.2017, în cadrul dezbaterii publice pe tema ”proiectului de hotărâre privind aprobarea cotei autorității publice locale, aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 de ani, la valoarea de înlocuire a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Sighișoara și aprobarea recalculării chiriilor locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Sighișoara”.

Ședința începe la ora 17.00 și are loc în sala mare de ședințe a Primăriei.

Din partea Primăriei sunt prezenți : dl Primar Mălăncrăvean Ovidiu, d-na Secretar Anca Bizo, d-na Morar Carmen – director Administrarea patrimoniului, etc.

Din partea S.C. A.T.T. S.A. sunt prezenți : dl. Director general Ing. Oprea Mircea Țonu, D-na C.Jr. Muntean Doralina – Șef Oficiul Juridic.

Din partea C.E.D.E.S și a cetățenilor participă: d-na Nicoleta Anghel și celelalte persoane înscrise în tabelul de prezență.

Doamna Secretar conduce ședința.

Bună ziua și bine ați venit la dezbateră publică de astăzi, în legătură cu proiectul care a fost anunțat: aprobarea cotei autorității publice locale aplicabilă titularilor de contract, care au împlinit vârsta de 35 de ani, la valoarea de înlocuire a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii realizate de ANL și, aprobarea recalculării chiriilor locuințelor pentru tineri, destinate închirierii în Municipiul Sighișoara. Câteva chestiuni de procedură..., există o listă care circulă pe la toată lumea și v-aș ruga să vă menționați toate datele care sunt trecute în antetul tabelului, iar la sfârșit să mi-o înmânați. Ne interesează cine a participat la această ședință.

Am dori să începem această dezbatere cu cei care au formulat recomandările în scris, sunt trei recomandări primite și înregistrate. Sper că persoanele care au formulat recomandările sunt în sală, pentru a putea avea posibilitatea să le și susțină. Este vorba de Centrul CEDES, doamna Nicoleta Anghel este în sală, Iren Roman și Toth Eva, dacă sunt prezente e bine să și le susțină, dacă nu, oricum noi o să le analizăm și, fiecareia dintre recomandări o să îi dăm un răspuns în scris. Ceilalți care sunt prezenți, vă puteți expune liber punctul de vedere, eu cred că 5-6 minute pentru fiecare este suficient. Nu o să vă întrerupem, rugămintea mea este să vorbim civilizat, să vă înscrieți la cuvânt și fiecare o să fie ascultat și ceea ce spuneți o să fie înregistrat și notat. Acestea fiind spuse și, având în vedere că am menționat deja care sunt cele trei recomandări prezentate, doamna Anghel, dacă se poate să ne prezentați pe scurt, care sunt recomandările dumneavoastră, să aibă cunoștință și cei care sunt prezenți la dezbateri de ceea ce dumneavoastră ați solicitat Autorității Publice Locale.

Doamna Anghel: Bună ziua, reprezintă Centrul CEDES și o să vă prezint pe scurt recomandările făcute la Proiectul de Hotărâre:

- Modificarea art. 1, în sensul stabilirii cotei Autorității Publice Locale la 0%

- Modificarea art. 2 astfel- se aprobă recalcularea chiriilor conform anexei 1 și anexei nr 2, avându-se în vedere următoarele ACD/apartament: 81mp- ACD/ apartament cu două camere, 58mp-ACD /apartament cu o cameră, cu mențiunea – doar dacă este legal să se calculeze chiria fără a se cunoaște exact aria construită desfășurată(ACD) pe apartament. Recomandările noastre pornesc tocmai de la această mențiune, dacă este legal să ne raportăm la această ACD sau, dacă trebuie să se aștepte până se va cunoaște cu certitudine care este aria construită desfășurată. Ce am mai constatat, din analizele Proiectului de Hotărâre, în primul rând al anexelor(celor două anexe 1 si 2), menționate la art. 2 al Proiectului de Hotărâre, conțin unele greșeli. Și am dat câteva exemple: la model calcul chirie pentru persoane peste 35 de ani, vârsta e trecută cu 34 de ani, cota Autorității Publice este trecută ca fiind 0,10 % , apoi la peste 35 ani este trecut cu valoarea 1% si, abia apoi calculată prin raportare la valoarea de înlocuire, ceea ce poate lăsa loc de interpretare, dar și de eventuale erori în formula de calcul, pentru că se precizează pe aceeași foaie trei valori pentru cota Autorității Publice. Trebuie menționat în proiectul de hotărâre, cât este cota Autorității Publice. S-a menționat 0,1. În formula de calcul apare ba 0,1, ba 1%, ceea ce nu este normal să se întâmple, mai ales că se vorbește de o formulă de calcul.
- Am propus și modificarea celor două anexe, după următoarele formule: cheltuielile de întreținere curentă și reparații curente să reprezinte maxim 0,2% - din valoarea de înlocuire, eventual și mai puțin, dacă se dovedește că nu sunt necesare astfel de lucrări. Cheltuielile de reparații capitale reprezintă 0% din valoarea de înlocuire a construcției. În lipsa unor date, nu putem ști dacă este nevoie de reparații capitale, sau nu este. Iar cheltuielile de administrare să fie maxim 0,1% din valoarea de înlocuire a construcției și bine-nțeles, cota Autorităților Publice, menționată de noi la început, să fie 0%- în cele doua anexe(1 și 2), pentru tinerii peste 35 de ani.
V-am atașat și un model de calcul pentru chirii , pentru a permite eventuale simulări .
- Și am mai propus modificarea art. 3- Dacă după aprobarea documentațiilor tehnice de calcul vor exista diferențe între ACD/apartament, față de ACD/ apartament, luată în considerare la calculul chiriilor în noua hotărâre, modul de calcul va fi modificat, fără a se depăși valoarea chiriei care a rezultat prin luarea în considerare a suprafeței de 81mp- ACD/ apartament cu două camere, respectiv 58 mp- ACD/apartament cu o cameră. Deci, ATT-ul are posibilitatea să regleze celelalte tipuri de cheltuieli, astfel încât, după măsurători, dacă ies alte suprafețe, valoarea chiriei să rămână neschimbată pentru chiriașii de la blocurile ANL.
- Am mai propus și introducerea unui articol nou la proiectul de hotărâre, puteți să îl formulați corespunzător și anume: creanța ce provine din citire repartitoare, sau din taxe re înnoire contracte, să se compenseze la zi cu cheltuielile lunare de întreținere, unde este cazul. Pentru că este cunoscut faptul, că s-au încasat taxe- citire repartitoare de la chiriași, în mod...,ca să nu zic ilegal, dintr-o eroare și această eroare trebuie să se corecteze. La fel în ceea ce privește taxa de re înnoire contracte. Nu avem informații precum că ar exista o hotărâre a unui Consiliul de Administrație, prin care această taxă de re înnoire contracte să fi fost încasată în mod ilegal.
Și acum câteva justificări cu privire la recomandările pe care le-am propus:
- În ceea ce privește anexa 16, la normele metodologice pentru punere în aplicare a prevederilor Legii 152/1998, privind înființarea ANL, considerăm că ponderile menționate pentru cheltuieli din calculul chiriilor, au valoare de exemplu, așa cum rezultă din descrierea acestora. Chiar și la început se pomenește de tot felul de ipoteze, care ar trebui luate în considerare, în calculul chiriilor. Considerăm că respectivele cheltuieli, menționate acolo în formula de calcul, pot avea o valoare mai mare, sau mai mică decât cele din anexă. Și am găsit și un exemplu în acest sens- este vorba de Tg. Neamț. Este în mod clar, o Hotărâre de Consiliu, unde s-au aplicat alte ponderi în ceea ce privește respectivele cheltuieli.

D-na Bizo: Mă scuzați că vă întrerup, referitor la acel model la care faceți referire, dacă l-ați putea lăsa Autorității Publice Locale pentru orientare..ați trimis cele două anexe, ați avut în vedere acest model?

D-na Anghel: Noi ne-am raportat la tipul de cheltuieli, normele metodologice. Doar am vrut să vă ofer ca exemplu, faptul că în alte localități s-au folosit alte cote decât cele menționate în Normele Metodologice și înseamnă că se poate. Alte argumente:

- În anexa respectivă (anexa 16) în normele metodologice, nu se menționează procente obligatorii.Chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperare investiții în funcție de durata normată , stabilită potrivit prevederilor legale, când discutăm de tinerii până în 35 de ani, precum și o cotă a Autorității Publice, pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani.
 - Un exemplu din Normele Metodologice- prețul în euro/mp/ACD este de 382,93. În prezent prețul /mp/ACD este cu 11,20 euro mai mare, prin creșterea valorii de înlocuire, fapt care afectează semnificativ modul de calcul al chiriei și anume de valoarea chirieișilor.Pentru că s-a dat respectivul ordin, privind valoarea de înlocuire/mp. În exemplul din normele metodologice recuperarea investiției, amortizarea altfel spus, este trecută la 60 ani.Iar în varianta din proiectul de hotărâre, anexa 1 și 2, amortizarea este trecută la 50 ani, fapt care afectează modul de calcul al chiriei, tot în detrimentul chirieișilor.Pentru că trebuie plătită lunar o sumă mai mare, dacă se face calculul la 50 ani. Se pune problema dacă ele vor putea fi suportate de chiriași. Reiau ideea că nu se cunoaște ACD/apartament și se propune să se voteze o chirie , a cărei valoare este incertă, în forma actuală a Proiectului de Hotărâre. Am constatat, fiind vorba de art. 3că, chiria poate fi modificată, dacă prin măsurători se stabilește altă arie construită desfășurată. Necunoscându-se ACD, este dificil de apreciat, dacă chiria calculată conform ACD/apartament-reală va putea fi suportată de chiriașii ANL, sau nu. Apreciem că se poate ajunge și la o valoare peste valoarea de pe piață, sau comparabilă ,dar pe piața liberă nu se plătește giga caloria. Nu s-a prezentat nici o informație cu referire la cheltuielile efective,anuale, privind întreținerea și reparațiile curente, reparațiile capitale la blocurile ANL din Sighișoara și, nici o estimare pentru anul 2017. În lipsa unor astfel de date din partea SC ATT SA, nu putem să spunem că suntem de acord cu respectivele tipuri de cheltuieli, sau cu ponderea lor din formula de calcul.
- Reiau ideea că, ATT nu a prezentat nici o fundamentare pentru costurile propuse. Este probabil să nu facă reparații capitale, pentru că nu avem informații în acest sens. Nu s-a făcut nici o estimare pentru cheltuielile de întreținere curentă și reparații curente, iar costurile de estimare/ locuință sunt de obicei reduse, atunci când sunt mai multe locuințe de administrat. Deci cu atât mai mult, trebuiau scăzute și costurile de administrare. În plus, în prețul la energie termică, aprobat de CL Sighișoara,au fost introduse unele costuri, care nu ar trebui să se regăsească și în costul chiriei. De asta am spus, că trebuiesc analizate costurile pentru a nu se dubla.Să nu fie o dublă finanțare. Apreciem că o cotă a Autorității Publice de 0%, la tinerii cu vârsta de peste 35ani, ar fi o măsură de sprijin pentru aceștia și nu ar crea o discriminare după criteriul vârstei.În plus, chiar din exemplul din Normele Metodologice, formula este trecută cu valoarea de 0%. (la cei peste 35 ani). Am menționat faptul că, am identificat localități din România care au aprobat chirii pentru blocurile ANL, în care anumite tipuri de cheltuieli sunt mult mai reduse, față de cele propuse în anexa1 și anexa 2, ale proiectului de hotărâre. De exemplu: La Tg. Neamț, unde s-au aprobat ca și pondere-calculul chiriei, la întreținere curentă și reparații curente- 0,01%. Ceea ce mi se pare mai mult decât considerabil redus, față de cât s-a propus în Proiectul de Hotărâre , unde este propus 0.4% din valoarea de înlocuire a construcției, iar la Tg. Neamț- 0,01%. Este o diferență foarte mare, asta însemnând că se poate. Tot la Tg, Neamț s-au propus

cheltuieli reparații capitale de 0%, cheltuieli de administrare de 0%. Motivele nu le cunoaștem. Am studiat și Proiectul de Hotărâre și Raportul lor de Specialitate, nu știu cum s-a ajuns la aceste valori. Iată că se poate și altfel decât e menționat în Normele Metodologice. Acest lucru am vrut neapărat să îl subliniem și, cum am spus, am atașat anexa1 și anexa2, lizibil. Recomandarea ar fi, ca pe viitor să puneți pe site material editabil, astfel încât să putem face și recomandări.

D-na Bizo: Următoarea recomandare e cea formulată de d-na Iren Roman. Este? Nu este, dar din ceea ce dânsa menționează aici, se apropie(nu chiar 100%), cu ceea ce dumneavoastră ați menționat, dar în mare parte se aseamănă. Cu permisiunea dumneavoastră, voi da citire ca să aibă cunoștință toți cei prezenți la această dezbatere: Se solicită modificarea art. 1 , în sensul stabilirii cotei Autorității Publice Locale - la 0% pentru tinerii peste 35 ani, pentru că și ei trebuie sprijiniți și nu trebuie discriminați în nici un fel. Ar fi potrivit ca, chiria să fie calculată ,când se va cunoaște exact ACD/apartament. SC ATT a facturat deja chiria pe luna Ianuarie 2017. Eventualele diferențe care vor rezulta din recalcularea chiriei, să fie suportate de sc ATT, care cunoștea de mult timp faptul că trebuia recalculată ACD/ apartament. Sumele încasate de ATT din taxa de citire pe repartitoare – 1 euro/luna, respectiv de la re înnoirea contractului – 25 lei/an, să fie..

Dl. Primar: haideți să o lămurim repede cu ATT-ul. Într-adevăr ATT-ul știa de mult că trebuia să rezolve problema asta- recalculările respective. Vina nu e la ATT, vina e la Primărie, pentru că a trebuit să apelăm la toate procedurile astea noi, care au fost adoptate în luna Iulie, cu achiziții ș.a.m.d. Acesta e motivul pentru care s-a lungit atât de mult. Lucrările sunt destul de ample, pentru fiecare apartament să faci calcule pentru fiecare...și să ți le și asumi, nu e un lucru pe care să-l rezolvi într-o săptămână-două. Noi sperăm că luna asta, vom primi documentația pentru str. Panseluțelor și, o să presăm ca, și pentru str. Miron Neagu să vină cât mai repede, pentru a avea cât mai repede suprafețele exacte.

D-na Secretar: Să continuăm, respectiv la re înnoirea contractului 25 lei/an, să fie scăzut urgent din facturile care urmează să fie emise în lunile următoare.

-Modificarea art. 2 astfel: se aprobă recalcularea chiriilor conform anexei 1 și anexei 2, avându-se în vedere următoarele ACD/ apartament – 81 mp/ACD/apartament cu două camere; - 58 mp/ACD/ apartament cu o cameră. Anexa 1 și anexa 2 să fie astfel modificate: cheltuielile de întreținere curentă și reparații curente să reprezinte maxim 0,1% din valoarea de înlocuire a construcției, doar dacă verifică situația în teren și vor efectua lucrări în acest sens. Cheltuielile de reparații capitale să reprezinte 0,00% din valoarea de înlocuire a construcției și cheltuielile de administrare să fie de maxim 0,05% din valoarea de înlocuire a construcției. Cota Autorității Publice să fie de 0% pentru tinerii peste 35 de ani și să respecte denumirea coloanelor din Normele Metodologice, la care se face referire. Menționez că în blocul în care locuiesc, chiriașii au suportat cheltuielile pentru zugrăvitul scării. În ceea ce mă privește, am solicitat verbal înlocuirea gresiei sparte și umflate din apartament, dar mi s-a spus că nu au fonduri. Locatarii își asigură singuri curățenia pe scară. Menționez că, din informațiile pe care le dețin, nu s-au efectuat lucrări de întreținere a construcției, iar podul este ne podit.

-Modificarea art. 3 astfel: Chiria nu va crește, indiferent dacă acest ACD/ apartament va crește în urma măsurătorilor. SC ATT să se încadreze în suma totală aprobată pentru chirie. În plus, este imperativ necesar, să se renunțe la facturarea energiei termice pentru locatari și să se treacă la altă modalitate de calcul. De exemplu: gaz și apă rece, pentru că vor fi greu de suportat aceste cheltuieli. Vă mulțumesc pentru înțelegere, Roman Iren.

D-na Secretar: Cea de a treia recomandare este cea a d-nei Toth Eva, este? Nu..., atunci o să îi dau citire ca să cunoască toată lumea și această recomandare și apoi, dacă vă înscrieți la cuvânt,

aveți 5 minute fiecare. Deci: Subsemnata Toth Eva, domiciliată pe str. Panseluțelor 17/6, prin prezenta exprim următoarele recomandări, cu privire la Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Autorității Publice Locale, aplicabilă titularilor de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, la valoarea de înlocuire a locuințelor, destinate închirierii, realizate de ANL în municipiul Sighișoara și aprobarea recalculării chiriei locuințelor pentru tineri, destinate închirierii realizată de ANL în municipiul Sighișoara, proiect care urmează a fi supus aprobării Consiliului Local Sighișoara. În ceea ce mă privește, de când am calitatea de chiriaș, de trei ani, nu am beneficiat de nici o reparație, sau de întreținere curentă, care ar trebui să fie efectuată de SC ATT s.a.. La preluarea apartamentului, acesta era într-o stare necorespunzătoare, necesitând reparații pe cheltuiala proprie. Prin urmare, SC ATT SA , ar trebui să menționeze în clar, în ce vor consta cheltuielile de întreținere curentă și capitală . Menționez că fac următoarele recomandări în ceea ce privește anexa 1 și anexa 2 , de la art. 2 din Proiectul de hotărâre: - cheltuielile de întreținere curentă să reprezinte 0.1 % din valoarea de înlocuire a construcției, cheltuielile de reparații capitale să fie fundamentate de SC ATT SA și să fie de maxim 0,1 % sau chiar de 0% , dacă ATT nu demonstrează că este nevoie de reparații capitale. Cheltuielile de administrare să fie în valoare de 0,1% din valoarea de înlocuire a locuințelor. Apreciez ca, chiria să se stabilească doar când se va cunoaște cu exactitate ACD pe fiecare locuință. Vă mulțumesc pentru înțelegere.

Dacă din sală mai dorește cineva să vorbească cu privire la proiectul supus dezbaterii, să-și expună punctul de vedere.

D-na Tanca: Am eu o întrebare în legătură cu salariul minim brut pe economie, cum se vor face calculele, la salariul minim brut care este în prezent, sau ...

Dl. Oprea: La 1250 lei. Legea asta trebuia aplicată de la 01.01.2017. Chiriile vor fi plătite de la 01. Ianuarie. ANL-ul își cere drepturile de la 01. Ianuarie. Noi am facturat chiria veche, dar diferența va trebui suportată.

D-na Secretar: Bun. Și atunci vor fi două? Pe Ianuarie va fi raportat la salar și, apoi în Februarie, când va crește salariul...

Dl Oprea: Pe Ianuarie a fost calculată chiria veche. Legea 152 și normele de aplicare a calculului chiriilor, a fost elaborată anul trecut. De la 1 Ianuarie 2017, trebuiau aplicate noile chirii, conform normelor de aplicare, în care salariul era de 1250.

D-na Anghel: Dacă între timp s-a schimbat, putem face abstracție de acest subiect?

Dl. Oprea: Da. Cu salariul minim se va merge din Octombrie. La 30 Octombrie se vor stabili chiriile pentru 2018. Atunci se va lua în calcul salariul minim care va fi atunci.

D-na Secretar: Alte recomandări, alte discuții pe proiect..., dacă mai sunt.

Dl. Pălăduță: Separare de gaz se poate face?

Dl. Oprea: La întâlnirile pe care le-am mai avut, în decursul timpului, cu reprezentanți ai dumneavoastră, conform legii locuinței 114, asociațiile de locatari se pot organiza. V-am mai spus și atunci. Organizați-vă în asociații, preluați contractele de la Gaz, de la Aquaserv, de la Renel, de la salubritate. În momentul când deveniți asociație, veți face contracte cu toți furnizorii de servicii și, pentru centrală o să faceți contract de întreținere, de mentenanță, cu cine vreți.

D-na Tanca ...Să preia cu totul pachetul dacă e cazul.

Dl. Halanca de pe Miron Neagu: Eu am o întrebare- cei din Bărăgan, au separare de gaz la toate apartamentele. Cei de pe Miron Neagu nu au. Și atunci, cum o să facem noi ca și chiriași , acele consumuri de gaz să le împărțim la fiecare persoană? Este un singur ceas de gaz care se citește și se împarte la toată lumea. Noi trebuie să facem pe banii noștri acea separare de gaz?

Dl. Oprea: Proiectul așa a fost făcut în fază inițială. La dumneavoastră există un contor de gaz pe bloc, care măsoară tot consumul blocului. Există un contor de energie termică pe centrală, care

spune câte giga calorii s-au pus și există contor pe apa caldă. După ce se constată, cât gaz s-a consumat pentru încălzire, cât gaz s-a consumat pentru apa caldă, restul se împarte pe apartamente.

dl. Pălăduță: Sunt apartamente unde se dă drumul la gaz pentru încălzire, atunci eu trebuie să plătesc pentru apartamentul respectiv?

Dl Oprea: Sunt de acord cu dumneavoastră, dar eu v-am spus să faceți un regulament al dumneavoastră pe scară. Vă rog, faceți.

Dl. Pălăduță: Noi suntem chiriași și nu putem să facem pe banii noștri.

Dl Oprea: Eu în calitate de administrator, eu aplic legea. Spune –consumurile se împart așa.

Dl. Pălăduță: Legea nu spune să împărțiți pe giga calorie, nu vă supărați. De 12 ani de când stăm în ANL-uri, asta discutăm. Permiteți-mi să vă contrazic, pentru că nu este legal. Sunt atâtea ANL-uri în țara asta care nu plătesc giga calorie, dl. Oprea.

Dl. Oprea: Dar de când locuiți în apartamentele astea, ați plătit vreodată o reparație la centrală?

Dl. Pălăduță: Permiteți-ne să dăm repartitoarele jos.

Dl Oprea: Discuția asta nu vreau să o discutăm acum, pentru că nu e tema discuției.

D-na Anghel: E vorba de ce cost ați pus la giga calorie când ați fundamentat?

Dl. Oprea: Exact costurile reale care sunt. Și nu este tema discuției de astăzi. Sunt două servicii, două contracte separate. Sunt cheltuieli pentru centrală- pentru încălzire și, dincolo e vorba de reparații pe scară- pentru geamuri, acoperiș, jghebur, burlane. Sunt total diferite.

D-na Anghel: Ce tipuri de cheltuieli ați avut în ultimii ani, de exemplu, ce reparații ați avut?

Dl. Oprea: Pe ANL ? Pe 2016, la toate ANL-urile am cheltuit cu întreținere și reparații, în jur de 20 000 lei. Vă rog citiți legea și vedeți cine are obligația să facă lucrări de curățire a jgheburilor.Chiriașul.

Dl. Pălăduță: Câți metri pătrați ați pus un ANL- locuibil?

Dl. Oprea: Suprafața utilă e de 51 mp.

Dl. Pălăduță: Poate că nu știți cât plătește un apartament ANL, pe luna Ianuarie, un consum. Giga caloria adică- 700-800 lei.Fără chirie. Și avem părinți care locuiesc la bloc, sau la casă, care plătesc la 200mp -400 lei.

D-na Anghel: Taxele de 1 euro, când le veți da înapoi chiriașilor?

Dl. Oprea: Dar când ați plătit dumneavoastră, că nu ați mai plătit de o grămadă de vreme. Apare, dar banul, nu vi-l ia efectiv nimeni. De ce aveți tendința de a devia discuția? Acum discutăm pe chirie.

D-na Anghel: E vorba, că dumneavoastră ați încasat niște bani și acum vreți să luați niște bani și, să și facturați și...

Dl. Oprea: Eu nu vreau să iau nici un ban, vreau să respect, să aplic legea.

D-na Anghel: De ce ați luat taxă pentru re înnoire contract, aveți undeva reglementat?

Dl. Oprea: Da, am avut o hotărâre de Consiliu de Administrație, care am abrogat-o, pentru că nu mi s-a părut corect.

Dl. Pălăduță: Și atunci banii unde sunt? Haideți cu mine la orice bloc ANL, să vedem ce ați făcut la ANL-uri.

Dl. Oprea: Văd că sunteți documentat, dar de ce nu vă organizați în asociații?

D-na Tanca: Trebuie să ne înțelegem, noi vă zicem ce ne doare, dumneavoastră, ce se poate...

Dl. Oprea: Cine a făcut sesizare la noi și, să nu-l ajutăm? Aici nu e bătut nimic în cuie. De asta ne-am întâlnit aici.Noi am venit cu un exemplu luat din normele care au fost date. La lucrarea cadastrală care este gata făcută acum, pe Rozelor, suprafața nu este de 81mp, ci 93.

D-na Anghel: Și atunci, vor fi luate în considerare de astăzi?

Dl Oprea: Era tot în avantajul dumneavoastră, că plăteați numai diferența aia mică, până la 93.

D-na Anghel: Chiria era mult mai mare, nu era în avantajul nimănui.

Dl. Halanca: Unde s-a făcut pe Rozelor?

Dl. Oprea: La toate apartamentele de pe Rozelor este făcută lucrarea cadastrală pentru aria construită desfășurată (ACD). E numai un exemplu.

D-na Anghel: Sunt curioasă cum se calculează? Dacă le calculează Consiliul local, să vă reduceți dumneavoastră cheltuielile, astfel încât să nu crească chiria.

D-na Secretar: Față de ceea ce vi s-a propus, dumneavoastră vedeți ce puteți face.

Dl. Oprea: Noi am făcut simulările pentru 81mp și pentru 58mp. Pe salariul minim pe economie.

D-na Anghel: Pe ce valoare ați făcut, pe cele care sunt menționate în normele metodologice, sau și pe cele care le-am recomandat noi la dezbatere?Dumneavoastră ați făcut simulări, așa cum ați spus la debateri, la ATT s.a?

D-na Tanca: Nu prea suntem de acord, nu ne permitem să facem asemenea scăderi. Ce se repară? Să știm ce putem cere. De exemplu: nu se închide geamul la baie.

Dl Oprea: Partea de vopsit, tâmplărie, instalații, e a chiriei. Partea de zugrăvit casa scării este a chiriei. Reparații acoperiș, jghebur, burlane, de reparat, de înlocuit ține de noi. Curățat jghebur și burlane, aia nu e partea noastră.

D-na Tanca: Deci, reparații acoperișuri.

Dl Oprea: Da. Fațada, dacă are probleme, fisuri dacă apar, structura de rezistență.

D-na Anghel: Atunci trebuie să reduceți foarte mult, dacă doar atât.

Dl.Oprea: Deocamdată au fost acoperișuri, dar la unele ANL-uri au apărut fisuri.

D-na Anghel: Faceți vreo verificare, sau...

Dl. Oprea: Știu, că am fost și am verificat. Unele au doar tencuiala crăpată, altele au efectiv fisuri.

D-na Tanca: Toate balcoanele sunt fisurate.

Dl. Oprea: Acolo trebuie intervenit neaparat.

Dl Primar: nu o să putem face dezbatere publică în fiecare săptămână, dar mă gândesc că pe fiecare bloc poate să existe un reprezentant cu care să putem discuta. Avem 18 blocuri. Nu e mare lucru să venim la fiecare bloc, chiar dacă o facem sâmbăta sau duminica, pentru că putem face și asta, să vedem ce lucrări sunt necesare pentru blocul respectiv pentru anul 2017. Atunci putem stabili o cotă, știm exact ce se face, dacă asta e marea problemă.

Dl. Halanca: Problema cea mai mare este giga caloria.

Dl. Primar: Pe Miron Neagu este o problemă separată. ATT-ul cred că vrea să se scape de problemele astea.

Dl. Oprea: Sunteți câțiva care consumați și restul țin caloriferele închise. Dar centrala aia nu știe că unii închid caloriferele.

Dl. Halanca: Să vă spun eu de ce se închid caloriferele. Omul se duce și se uită la ceas.

D-na Secretar: Dacă dl. Director este de acord, haideți să facem o cerere toți, să dăm jos repartitoare, de probă și vedem cât se plătește.

Dl. Oprea: Eu vă propun, nu știu câți dintre dumneavoastră au participat la întâlniri și discuții, nu ținem cont de repartitoare și căldura o împărțim în mod egal la toată lumea.

Dl. Halanca: Da, dar fără giga calorie.

Dl Oprea: Nu. Atunci preluați centrala...

D-na Anghel: Putem primi o copie după contractul de concesiune? Se poate iniția schimbarea contractului.

Dl. Oprea: Prima condiție este – transformați-vă în asociație de locatari, preluați toate contractele...

Dl. Halanca Dl. Oprea, haideți să facem o hotărâre de CL, dl Primar este prezent aici, să nu mai plătim giga caloria, sau să fie redusă.

Dl. Oprea: Dar cum să reduc, dacă alea sunt costurile.

D-na Anghel: Câți oameni ați avut, care au lucrat pentru sectorul termic?

Dl Oprea: Vreo 6.

D-na Anghel: Dar ce anume fac, de e nevoie de 6 persoane? Eu vă întreb, ajutați-ne să înțelegem. Ce nu funcționează, de trebuie să fie 6 persoane.

Dl Oprea: Nu există zi să nu apară vreo problemă. La începutul sezonului de încălzire a fost afișat un număr pentru intervenții.

D-na Secretar: Haideți să încercăm să concretizăm ceea ce am discutat.

D-na Muntean Doralina: Noi suntem operatori termici, nu avem voie să facturăm gaz, curent, apă, canal. Noi suntem obligați să vă facturăm cheltuieli și giga calorie. Sunt niște legi care se respectă. Nu putem să facem altfel. Acum să vorbim despre chirii dacă se poate.

D-na Secretar: La ceea ce s-a propus, ar trebui să facem mai multe simulări, să alegem varianta cea mai avantajoasă pentru chiriași. Și acele simulări să fie atașate ca exemplu la proiectul de hotărâre.

DL. Pălăduță: Dacă se ajunge la chiriile alea despre care se zvonește, vor pleca foarte mulți și, trebuie să ne gândim că ce rămâne, va plăti primăria. De unde scoate primăria banii? Primăria suntem noi.

Intervine un domn din sală: Pierdem aproape 5mc de apă rece. Am cerut la ATT să citească apa când citesc cei de la Aquaserv. De ce nu pot să facă în aceeași zi: apa din fața blocului și apa din casă?

Dl Oprea: Pentru că Aquaservul are citire automată.

Dl. Cepeliuc: Vorbiți cu ei. Faceți o adresă: când faceți citirea în 2? În 2 să vină și ATT-ul.

Dl Oprea: Singurul contor valabil este cel al Aquaservului.

Dl. Cepeliuc: Contorul din apartament are verificare metrologică. Referitor la calculul giga caloriei și al chiriei. Dacă de la 1 Ianuarie se măresc chiriile, conform suprafețelor, dumneavoastră ați spus că reparațiile capitale și de întreținere, nu au legătură cu centrala, deci cu giga caloria. O să fie ilegal, pentru că o să dublați costurile.

Dl Oprea: Ce costuri?

Dl. Cepeliuc: Centrala este mijloc fix al blocului și atunci giga caloria intră în întreținerea centralei. O să fie motiv de dat în judecată și de câștigat.

Dl Oprea: Cazanul, pompa, boilerul, instalațiile termice, astea intră în giga calorie. Restul: acoperiș, casa scării, geamuri...

D-na Secretar: Haideți să facem o simulare cu tot ceea ce s-a spus și la fiecare mod de calcul, la fiecare cotă, să se justifice.

D-na Anghel: Scribe: chiria acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, recuperare investiții, deci nu specifică nicăieri că ar fi separat.

D-na Secretar: Dl Oprea puteți să faceți niște simulări și justificat. Ce reprezintă, cum s-a calculat, de unde?

Dl Oprea: Sunt două contracte separate, unul de închiriere și unul de furnizare energie termică.

D-na Secretar: Hai să le vedem și eventual, cu fiecare dintre cei care sunt acolo și cu reprezentanții, să mai discutăm o dată înainte de a promova Proiectul de Hotărâre.

D-na Anghel: Pe de altă parte, dacă Consiliul Local va decide altă chirie, dumneavoastră trebuie să urmați hotărârile respective.

Dl Oprea: Eu aş prefera să fie 20 de lei chiria. Pe mine nu mă interesează valoarea, că e 50 lei , sau 400 de lei. Pe mine mă interesează ca, din chiria pe care a stabilit-o legiuitorul, 67% trebuie să o dau la ANL şi, eu nu am ce să le dau în Ianuarie, nu am ce să le dau în Februarie. Autoritatea este obligată de lege, să vireze din Ianuarie.

D-na Tanca: Şi atunci, din Martie mergem pe o chirie stabilită pe 81mp, se ştie exact?

Dl. Oprea: Nu o să facturez chirie, până nu am toate lucrările topografice.

Dl. Primar: Eu asta vă propun, să mergem pe o valoare medie pentru 81mp, iar după ce avem toate măsurătorile topografice, să facem corecţie, la cât este. Ar fi mai uşor de suportat.

Dl. Oprea: Era mai uşor de suportat, dar nu vreţi treaba asta.

D-na Anghel: Am zis să rămână la fel cum se va calcula. Dumneavoastră puteţi, ca să vă fie mai uşor, să reduceţi din cheltuieli. Chiriaşul nu trebuie să plătească mai mult, pentru că Consiliul este chemat să voteze o chirie. Dacă o votează, aia să fie. Nu că iese cu 20mp mai mult şi plătim mai mult.

Dl Oprea: Staţi puţin. Aici e dat un exemplu- la 81mp. Dacă, după lucrarea topografică, ACD-ul iese 93, ATT-ul să suporte diferenţa între 81 şi 93.

D-na Anghel: Dumneavoastră veţi cheltui mai mult pe reparaţii, dacă peste noapte aflaţi că aveţi altă suprafaţă? Dumneavoastră vă puteţi reduce cheltuielile, astfel încât să vă încadraţi în chiria care se va aproba. Eu aşa cred că e cea mai bună variantă şi pentru Administraţia Publică şi pentru chiriaşi. Pentru că oricum, acum nu aveţi nici prea mari cheltuieli de reparaţii, e şi iarnă..., nu cred că aţi făcut prea mari reparaţii. Cred că vă puteţi încadra. Asta e părerea mea, dumneavoastră ştiţi mai bine.

Dl. Oprea: O să facem simulările şi o să discutăm şi pe simulările alea.

Dl. Pălăduţă: Aţi spus că ne vom plăti retroactiv chiria, când se va stabili, va trebui să plătim diferenţa. Corect?

Dl Oprea: Eu aşa interpretez legea.

Dl. Pălăduţă: Cum va trebui să plătim, tot odată, sau cum?

Dl Oprea: Nu e nimic sigur. Până nu este o Hotărâre de Consiliu Local să ştim ce facem, vorbim... doar.

Dl. Pălăduţă: Poate multă lume nu înţelege. Dumneavoastră lucraţi în termeni tehnici.

D-na Secretar: De aceea am solicitat să se facă o justificare şi să se facă nişte simulări, şi fiecare coeficient, sau ce va reprezenta, să fie justificat: ce reprezintă, de unde şi cum s-a calculat, cum s-a ajuns la suma respectivă. Şi atunci, înţelege toată lumea. Şi vom putea face mai multe simulări, ideea mea asta este. Şi cu reprezentanţii fiecărui bloc, să ne întâlnim şi să vedem, să discutăm. Si când ajungem la o poziţie comună..numai să nu ne lungim foarte mult.

D-na Anghel: Dacă există posibilitatea să se preia recomandările care s-au formulat, eventual valori minime, sau să se facă simulări pe ele.

D-na Secretar: Păi pe ele se vor face şi pe tabelul pe care dumneavoastră l-aţi adus.

Dl. Cepeliuc: Ca şi o părere, insistăm să se ia în considerare, să se facă o simulare şi în cazul în care se va consuma ca şi încălzire, gazul şi apa rece.

Dl Primar: Dar dânşii nu au voie să vă factureze aşa ceva, din câte ştiu eu. Discutăm şi o reglăm. Ideea ar fi ca dumneavoastră să preluaţi prin asociaţii.

Dl Oprea: Înainte v-am spus, preluaţi centrala şi puteţi face un contract de mentenanţă cu cine doriţi.

Dl Primar: Sunt convins că va ieşi mult mai bine.

D-na Tanca: Centrala este de vreo 12 ani. Cât are o centrală, perioadă de funcționare?

Dl Oprea: 15 ani, cred.

D-na Anghel: Deci există varianta să se renunțe la centrală? Vă întreb pentru că, undeva în Bărăgan, va fi pe gaz și pe apă.

Dl Oprea: Astea noi au centrale proprii.

D-na Anghel: Reformulez, există varianta să se renunțe la centrală, dacă a ajuns la durată aia de 15 ani și, fiecare să-și pună centrală de apartament?

Dl Oprea: Cu aprobarea proprietarului, da.

Dl Primar: Gândiți-vă că sunt 204 apartamente, fiecare să pună centrală...Dar dacă vecinul nu poate. Dacă nu sunteți proprietari, nu o să vă convină. Primăria nu-și permite să pună centrale de apartament. Pe de altă parte, centralele de scară sunt cele mai rentabile. Ca să putem rezolva problema, ar trebui să vă organizați în asociații.

D-na Anghel: O altă întrebare, dacă cineva nu locuiește într-o scară, este apartamentul gol, cine plătește factura pentru respectivul apartament?

Dl. Primar: Primăria.

Dl Oprea: Partea comună a apartamentului liber, suportă proprietarul, care nu a dat repartitie cuiva, să stea acolo.

D-na Secretar: Haideți să concretizăm puțin. Deja se discută bisericuțe-bisericuțe și nu mai înțelegem nimic.

D-na Anghel: Cred că trebuie clarificat, în primul rând, ce spunea și domnul, ce anume este la cheltuieli de reparații capitale.

Dl Oprea: Ce vă pot spune este că la reparații capitale nu se poate pune 0%.

D-na Anghel: La Tg. Neamț s-a putut.

Dl Oprea: Sunt inconștienți, au riscat, pentru că în timp, după 30-40 de ani va trebui să-i faci o reparație capitală la clădirea aia. Faptul că ANL-urile au fost au fost lansate pe piață pentru a ajuta tinerii, acum mi se pare aberantă valoarea chiriei.

D-na Anghel: Trebuie să o facem să fie suportabilă.

Dl Primar: Dacă de la 340 lei se reduce la 320..., 340 e cea mai mare. La un apartament de 93 mp se va ajunge la 370 lei. Din 0.01% nu cred că se poate coborâ.

D-na Anghel: Se poate, domnule Primar

Dl Primar: Simularea pe care ați făcut-o, pe ce suprafață ați făcut-o?

D-na Anghel: Pe 81 mp, dar la cote m-am dus pe 0%- reparații capitale, pentru că nu aveam informații de la SC ATT, dacă are de gând să facă, sau dacă sunt necesare.

Dl Oprea: Reparațiile capitale nu se fac după 4-5 ani, dar trebuie să aduni un fond.

D-na Anghel: Probabil aveți și fond de rulment

Dl Oprea: Nu e fond de rulment, este o altă sumă. Fondul de rulment ar trebui să aibă valoarea consumului unei luni de iarnă, adică 6-7 sute de lei.

D-na Anghel: Ar trebui să confirmați informația conform căreia, chiriașul când pleacă, trebuie să lase o găleată de lavabilă.

Dl Oprea: Da. Zugrăvitul interior este treaba chiriașului. Deci el când pleacă, trebuie să lase curat.

D-na Anghel: Atunci dumneavoastră cum justificați, la unii chiriași, dumneavoastră le-ați înlocuit tâmplăria, gresie, faianță, și, la alții nu.

Dl Oprea: La fiecare caz în parte se face constatare. Dacă defectul de la o ușă de balcon, sau un geam, nu e din vina chiriașului, este un defect de fabricație, îl facem noi, fără nici o problemă.

Dl. Primar: Bun, o să vă comunicăm în scris celor care au formulat recomandări. O să încercăm să facem și niște simulări.

D-na Secretar: Acestea fiind spuse, închidem lucrările acestei ședințe, cu speranța că ne vom întâlni cât se poate de repede.

Dl Primar: Și vom face presiuni și asupra topografilor, ca lucrările să fie aduse cât mai repede, să putem să intrăm cu ele în Consiliu. Asta pe de o parte, pe de altă parte, treaba cu repartitoarele, cred că e rezolvată. Mai propun, dacă se poate, să ne întâlnim cu fiecare reprezentant al scării, ca să putem inventaria lucrările care trebuie făcute.

Nu am discutat și probabil nu v-ați gândit, despre vânzarea locuințelor.

D-na Anghel: Până la urmă, se mai scade amortizarea? Cam cât ar costa, aveți un exemplu aproximativ?

Dl Oprea: 25-26 mii euro. Așa sperăm, după ultimile suprafețe. Și același preț/ nivelul construcției. Se poate da avans 15-20-25%, în funcție de venit, restul în rate lunare. Dacă luați credit de la bancă, plătiți la bancă, dacă nu, veniți la noi în fiecare lună cu rata care este.

Dl Primar: V-am spus asta ca să faceți niște calcule de chirie, de rate.

D-na Secretar: Dl Oprea, am spus că vom discuta cu fiecare reprezentant al scării, se știe pe fiecare scară cine e reprezentantul scării? Nu... atunci rugămintea mea este să comunicați atât Primăriei, cât și ATT-ului, să știm cu cine să luăm legătura și, dacă persoana respectivă nu e acasă, o altă persoană de încredere să fie delegată care să știm că transmite tuturor celor care stau în acea scară.

Dl Oprea: Repet, vă rog încercați și transformați-vă în asociații.

D-na Tanca: Nu prea ne avantajează să preluăm acum, când e în prag de a fi schimbată. Să trebuiască să suportăm noi cheltuielile. Atunci, tragem o coloană și fiecare care vrea, să ducă în apartamente. Numai coloana să o suporte ATT.

Dl Primar: Asta nu cred că e o soluție. Dumneavoastră, poate vă permiteți, dar ce facem cu vecinii?

Dl Oprea: Singura problemă care e, noi nu vă putem refactura gaz. Nu avem voie. Ca să plătiți numai gazul, trebuie să faceți dumneavoastră contractul cu ei. Ca asociație, preluați direct contractele cu gazul și energia termică. E altceva.

Dl. Cepeliuc: O informație, gunoiul îl plătim și la ATT și la Primărie

Dl Oprea: La ATT plătiți exact ce facturează Ecosalul.

Dl Primar: Am avut 79lei anul trecut. Acum am redus la 45lei. Asta reprezentând colectarea gunoiului abandonat pe raza municipiului Sighișoara. Suntem în scădere cu această taxă, o reducem în fiecare an.

Dl. Cepeliuc: Dumneavoastră facturați apa rece.

Dna. Muntean Doralina (ATT), facturăm cheltuielile. Apa-i apă, gazul e gaz și energia termică. Apa ce intră în centrală, intră pe termic. Sunt două sectoare diferite: locativul și termicul. Cheltuielile pe termic, intră pe giga calorii și restul intră pe locativ, unde aveți apa. La apă aveți facturat strict consumul care îl aveți. Nu am drept să facturez gaz. Știți cât gaz se consumă pentru producerea unei giga calorii...160 mc de gaz. Pe termic, anul trecut-2016, am pierderi 216000lei. Pentru că costurile nu sunt reale, nici măcar mc. de gaz. Nu noi stabilim prețurile, nici la gaz, nici la curent.

D-na Anghel: Dumneavoastră trebuie să faceți calculele pentru cetățeni, să înțeleagă lumea, cât aveți efectiv consum de curent, gaz, ș.a.m.d. Să vedem și noi facturile. Cât se plătește pe scară curent, gaz, apă. Ca să înțelegem dacă se acoperă. Este prevăzut de lege să se trecă desfășurat fiecare.

Dl. Cepeliuc: Atenție când ne facturați penalitățile. Le introduceți în poștă fără nici o șampilă, nu aveți nici o dovadă. Poate ați pus în poștă, altădată.

D-na Muntean Doralina: Data de facturare se respectă, conform contractului. Și penalitățile sunt conform contractului.

Dl. Oprea Aquaserv-ul citește o dată la trei luni. Două luni estimare și a treia lună se citește. Cum să te corelezi cu ei?

Dl. Cepeliuc: Printr-o adresă și ziceți să anunțe când se trece cu aparatul la citit.

Și să facem și noi așa, odată la trei luni?

D-na Tanca: Nu Estimările să vină normal

D-na Secretar: Declarăm închise lucrările ședinței. Sperăm să ne auzim cât mai curând.

Întocmit

Mîrzac Monica Corina

