



FEDERAȚIA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI DIN ROMÂNIA < F.A.P.R. >

PROPRIETARI MARE ATENȚIE!

2 MARI RISCURI FINANCIARE LA BLOC!

În prezent în activitatea din cadrul multor asociații de proprietari și-au făcut loc și există tot felul de RISCURI absurde și foarte scumpe pentru toți proprietarii, riscuri prostești născute din incompetența și abuzurile funcționarilor publici din primăriile locale/de sector dar și din necunoașterea și frica administratorilor și președinților de asociații de proprietari sau chiar a multora dintre proprietari.

Aceste riscuri, practic cheltuieli financiare majore în plus pentru proprietari/întreținere mare, sunt:

1. **CONTRACTUL INDIVIDUAL DE MUNCĂ.** Impus abuziv și prin amenințări din partea funcționarilor publici. Costurile sunt foarte mari și total nejustificate. Contractul/convenția de prestări servicii nu este interzis/ă și nu poate fi interzis/ă.

RISCUL este: la data încheierii unui contract individual de muncă asociația de proprietari a creat un loc de muncă. Locul de muncă impune obligatoriu crearea unor condiții de muncă adică investiții majore.

De ex.:

- Pentru **îngrijitor/om de serviciu** trebuie ca asociația de proprietari să asigure în permanență echipament de lucru și utilaje adecvate activității, un spațiu/vestiar și un duș, dotarea clădirii cu instalații și echipamente de prevenire împotriva incendiilor, subsol și ghenă securizate, măsuri de protecția muncii, concediu de odihnă, concediu medical s.a.

Altfel: la orice control din partea inspecției muncii asociația va fi aspru amendată și obligată să creeze condițiile de muncă impuse prin legea muncii. În plus în caz de accident de muncă al persoanei răspunderea este atât materială, prejudicii, amenzi și sancțiuni, cât și juridică adică penală pentru președinte și administrator.

- Pentru **administrator-casier** trebuie ca asociația de proprietari să asigure o casierie securizată constructiv și cu instalații/dispozitive adecvate activității în scop de prevenire a furtului și de siguranță atât a banilor încasați cât și a persoanei, măsuri de protecția muncii, concediu de odihnă, concediu medical s.a.

Altfel: la orice control din partea poliției asociația va fi aspru amendată și obligată să creeze condiții de securitate pentru casierie impuse prin lege. În plus în caz de accident de muncă al persoanei răspunderea este atât materială, prejudicii, amenzi și sancțiuni, cât și juridică adică penală pentru președinte și administrator.

2. **FIRMA DE ADMINISTRARE.** Prin trafic de influență cu titlul de “recomandare” funcționarii publici din primărie impun președinților de asociații de proprietari fricoși și neștiutori angajarea unei firme pentru administrarea totală a blocului zicându-le acestora că numai așa pot „scăpa” de problemele pe care le au plus alte minciuni. Dimpotrivă apar și mai multe probleme mult mai grave. Sunt numeroase cazuri în care s-au produs mari fraude. De asemenea unii dintre proprietari fără să cunoască specificul activităților dar cu tupeu inconștient sau posibil conștient (interes/șpagă) impun președintelui și celorlalți proprietari angajarea unei firme în locul actualului administrator care a devenit „neagreat”.

Nicăieri în lume activitate de încasare a banilor în numerar nu se externalizează adică banii în numerar nu se dau niciodată pe mâna unor persoane juridice din afara/exterioara asociației de proprietari.

RISCUL este: banii pot dispărea pur și simplu, încet dar sigur, întrucât odată ieșiți pe ușa blocului pe mâna unor persoane practic necunoscute și fără garanții materiale reale banii pot ajunge oriunde în altă parte. Totul iese la suprafață abia după luni sau ani de furt atunci când nu mai curge apă la robinet sau nu se mai ridică gunoiul. Întrebați-vă tot timpul: unde se duc banii blocului ? E ca și când banii familiei dvs. sunt la îndemâna unei persoane din afara familiei față de care nu aveți nici o garanție.

Se poate externaliza orice activitate către firme: contabilitatea, administrarea tehnică, cenzoratul, curățenia s.a. dar nu banii în numerar/cash-ul.

În prezent nici o firmă de administrare nu are garanții materiale reale depuse în contul asociației de proprietari care să micșoreze acest risc.

În plus, din cauza amatorismului firmelor în ceea ce privește modalitatea de întocmire a actelor și documentelor financiar-contabile, există oricând riscul amendării asociației de proprietari de către autoritatea publică locală.

FRICA ȘI NECUNOAȘTEREA LEGILOR ȘI REGULILOR DREPTE, PRECUM ȘI NEIMPLICAREA DE NICI UN FEL SE PLĂTEȘTE LUNĂ DE LUNĂ FOARTE SCUMP DE CĂTRE DVS. PROPRIETARII, MAI ALES ÎN ROMÂNIA ! TREZIȚI-VĂ ALTFEL VIAȚA LA BLOC VA DEVENI, ÎNCET DAR SIGUR, IMPOSIBILĂ !

Soluții corecte, legale, normale, eficiente și sigure există – mai ales în cadrul F.A.P.R. - și se pot aplica foarte ușor și fără eforturi sau riscuri financiare. Pentru proprietatea dvs. trebuie doar puțină voință și minimă acțiune începând de la fața locului la președintele asociației de proprietari sau, dacă acesta este rigid/pasiv/nepăsător, prin schimbarea acestuia.