

CRESIDA:

Activitatea asociațiilor de proprietari, îngreunată de legislație

Modificările legislative intrate în vigoare în luna septembrie a anului trecut cu privire la asociațiile de proprietari creează noi probleme pentru administratorii și președinții de blocuri. Tot mai multe asociații de proprietari aleg să apeleze la serviciile unei companii de management rezidențial, în detrimentul unui administrator persoană fizică. Ottavio Șerbănescu, CEO-ul companiei de management rezidențial Cresida Management, ne-a acordat un interviu în care a vorbit despre principalele probleme cu care se confruntă în prezent asociațiile de proprietari, despre cum poate un administrator persoană juridică să ajute asociațiile, dar și despre evoluția Cresida și planurile sale de viitor.

Reporter: Cum s-au adaptat asociațiile de proprietari la noile modificări legislative din domeniu?

Ottavio Șerbănescu: Au fost probleme la începutul sezonului de adunări generale, mai ales că noua lege i-a obligat pe administratori să facă aceste adunări generale în primul trimestru al anului, ceea ce până acum era o recomandare. În plus, prin noua legislație s-a îngreunat foarte mult modul de convocare al adunărilor generale - acum este obligatoriu ca asociațiile să trimită scrisori recomandate cu conținut declarat tuturor proprietarilor pe care nu îi găsesc să semneze tabelul convocator. Sunt asociații care au sute de proprietari și, de obicei, mai puțin de jumătate pot fi găsiți să semneze aceste tabele convocatoare. Tuturor celorlalți proprietari trebuie să li se trimită o scrisoare cu conținut declarat și confirmare de primire prin poștă. Noi am făcut aceste lucruri pentru asociațiile pe care le administrăm. Am întâmpinat greutăți la poștă, ținând cont că ne-am dus cu câteva sute de scrisori, blocând astfel ghișeul respectiv,



Ottavio Șerbănescu: "Cei care sunt administratori persoane fizice își dau seama că este greu să nu ai un administrator profesionist care să te ajute să faci toate demersurile".

iar funcționarii de acolo s-au speriat pe bună dreptate. Și la poștă există foarte multă birocrație, scrisorile trebuie completate într-un anumit fel. Pentru a fi trimise cu conținut declarat, a fost nevoie să mergem cu scrisorile respective deschise la poștă. Pe lângă toate acestea, asociațiile au plătit un

cost suplimentar, ținând cont că o astfel de trimitere costă în jur de 7 lei. Cu cât asociația are mai mulți proprietari cărora le-a trimis scrisori, cu atât costurile au crescut. Toate aceste demersuri au fost necesare, altfel deciziile care se iau la adunările generale pot fi foarte ușor contestate. Concluzia este că

această nouă lege a pus asociațiile de proprietari la o muncă grea și costisitoare, în această perioadă.

În plus, între timp, președintele și comitetul asociației de proprietari au fost nevoiți să facă proiectul de buget pentru anul în curs pe care să-l prezinte adunării generale și să facă niște rapoarte. Dacă nu îndeplinesc aceste sarcini, primăria îi va amenda cu 2500 de lei la cinci luni. Termenul limită până la care toți acești pași trebuie făcuți a fost de 25 martie 2019.

Reporter: S-au înmulțit cererile către Cresida odată cu adoptarea noii legislații?

Ottavio Șerbănescu:

Da, sunt asociații care apelează la firme tocmai pentru că noile modificări legislative le îngreunează activitatea când au ca administrator o persoană fizică. Este vorba despre aceste formalități, despre lucrul cu banca, despre cum legea te obligă să ai un singur cont din care să faci plăți și toate aceste lucruri funcționează

mai ușor pentru asociație când de administrație se ocupă o companie specializată.

Cei care sunt administratori persoane fizice își dau seama că este greu să nu ai un administrator pro-

continuare în pagina 38



urmare din pagina 36

fesionist care să te ajute să faci toate demersurile.

Reporter: Câte contracte ați încheiat până în prezent?

Ottavio Șerbănescu: De la începutul lunii martie, avem în administrare 49 de asociații de proprietari care lucrează cu noi. Suntem foarte aproape de primul prag psihologic de 50 de contracte. Ne dorim ca până la sfârșitul anului să ajungem la 200 de colaborări.

Reporter: Care este ponderea dintre blocurile vechi și complexurile rezidențiale în contractele încheiate de dumneavoastră?

Ottavio Șerbănescu: Cam o treime din contractele noastre sunt ansambluri rezidențiale sau blocuri noi.

Reporter: Cum estimați că va evolua piața în care activați în acest an?

Ottavio Șerbănescu: În mod cert va crește ponderea adminis-

tratorilor persoane juridice în detrimentul persoanelor fizice pentru că, așa cum spuneam, este din ce în ce mai greu pentru un singur om să se ocupe de tot ce înseamnă administrarea unei asociații de proprietari, mai ales că vorbim de o persoană care nu este specializată în toate domeniile ce țin de administrare. Un administrator trebuie să se ocupe de contabilitate, administrare, partea legală și tehnică a administrării, iar un singur om nu poate să fie pregătit în toate aceste domenii.

Reporter: Au crescut responsabilitățile unui administrator odată cu modificările legislative?

Ottavio Șerbănescu: Da, au crescut atât responsabilitățile unui administrator, cât și cele ale președintelui asociației de proprietari, care are din ce în ce mai multă nevoie de ajutor. Odată cu apariția noii legi este foarte greu să fii președintele unei asociații de pro-

prietari, ai foarte multe responsabilități suplimentare și o răspundere foarte mare. Au crescut și sancțiunile pentru situația în care nu îndeplinești obligațiile. În general, președinții fac această activitate benevol sau pentru o sumă mică, iar răspunerea fiind mare oamenii deja încep să se gândească dacă vor să mai facă acest lucru sau nu. Este din ce în ce mai greu să găsești președinte de administrație, foarte puține persoane mai vor să-și asume această responsabilitate.

Reporter: Cu cât credeți că va crește piața managementului rezidențial în acest an?

Ottavio Șerbănescu: Este greu de estimat în cifre, dar cred că va crește ponderea asociațiilor administrate de societăți, față de cele administrate de persoane fizice în anul 2019 versus alți

ani.

Reporter: Ce alte beneficii aduce administrarea de către firme asociațiilor de proprietari?

Ottavio Șerbănescu: Pe lângă ajutorul în activitatea lor și pe lângă această specializare despre care am vorbit, specializare pe care o au societățile spre deosebire de persoanele fizice, costul este principalul avantaj. Este mult mai ieftin să apelezi la serviciile unei firme de administrare, decât ale unei persoane fizice. În general, oamenii nu iau în calcul faptul că atunci când iau ca administrator o persoană fizică pe lângă salariul propriu-zis se adaugă taxele către stat, care sunt mari în țara noastră și alte costuri adiacente pe care le are orice angajator - protecția muncii, medicina muncii, costuri pe care asociațiile le suportă. Făcând totalul,

"Cam o treime din contractele noastre sunt ansambluri rezidențiale sau blocuri noi".





ajungem la niște cheltuieli mult mai mari față de situația în care ai o firmă care se ocupă de administrare. Ca să nu mai vorbim despre calitatea muncii și riscurile reduse.

Reporter: Credeți că vor mai fi și alte modificări în legislație?

Ottavio Șerbănescu: Sperăm să apară o lege mai bună, să se țină cont de toate demersurile pe care le-am făcut și noi, companiile de administrare și federațiile asociațiilor de proprietari, în încercarea de a modifica legea, de a ușura puțin din efectele acestor reglementări care au venit pe nepregătite și fără ca cineva să se întrebe cum vor fi aplicate și ce efecte vor avea. Dar până acum, din păcate, nu avem nici un feedback din partea autorităților.

Reporter: Ce modificări ar trebui făcute pentru a ușura activitatea asociațiilor de proprietari?

Ottavio Șerbănescu: Cred că atât partea de birocrație, cât și partea de organizare a asociațiilor de proprietari, care acum este îngreunată de anumite prevederi legale, ar trebui îmbunătățite. La fel și partea de funcționare curentă, acest cont unic pe care sunt obligați să-l aibă asociațiile de proprietari. Le-

gea are, în prezent, niște prevederi ambigue care sunt foarte greu de clarificat.

Reporter: Cum se desfășoară în prezent activitatea Cresida?

Ottavio Șerbănescu: Dincolo de noile responsabilități, ne facem treaba și creștem. Căutăm un birou mai mare. Activitatea pe care o desfășurăm nu a ajuns încă să fie o rutină și nici nu cred că va deveni, deci e loc de dezvoltare în acest an și în anii ce vor urma.

Reporter: Cum influențează creșterea din piață a numărului de complexe rezidențiale activitatea Cresida?

Ottavio Șerbănescu: Într-adevăr, această segment al pieței este într-o continuă mișcare. Dezvoltatorii care au înțeles fenomenul asociațiilor de proprietari au început să se preocupe și să organizeze asociațiile de proprietari înainte de a vinde apartamentele, astfel încât lucrurile să funcționeze bine chiar de la început în aceste ansambluri. Astfel, tot mai multe asociații de proprietari din ansambluri noi apelează la serviciile noastre. Astfel, întotdeauna într-un complex nou administratorul va fi o companie.

Reporter: Așa cum arată piața

"Prin noua legislație s-a îngreunat foarte mult modul de convocare al adunărilor generale - acum este obligatoriu ca asociațiile să trimită scrisori recomandate cu conținut declarat tuturor proprietarilor pe care nu îi găsesc să semneze tabelul convocator. Sunt asociații care au sute de proprietari și, de obicei, mai puțin de jumătate pot fi găsiți să semneze aceste tabele convocatoare".

imobiliară astăzi, credeți că se va confrunța cu o criză în viitorul apropiat?

Ottavio Șerbănescu: Nu pot estima ce se va întâmpla în piață, dar sper să nu existe o criză. Oricum, și în cazul unei crize, nu cred că noi vom fi afectați pentru că și în timpul crizei oamenii trebuie să-și plătească utilitățile și întreținerea. În plus, dacă vom intra în criză oamenii se vor uita mai atent la bani și așa cum spuneam este mai ieftin să angajezi o firmă decât o persoană fizică. Însă, este adevărat că dacă vom traversa un astfel de moment atunci se va construi mai puțin și vor fi mai puține contracte la blocuri noi. Dar piața este imensă atât de blocuri noi, cât și de blocuri vechi și sunt încă mulți administra-

tori persoane fizice, care în timp vor fi înlocuiți de firme.

Reporter: Care este raportul dintre locatari și o firmă de management rezidențial?

Ottavio Șerbănescu: Relația este impersonală. Avem oameni care merg la bloc cu scop precis - casierul care merge doar să încaseze întreținerea; administratorul merge pentru avarii. Problemele ajung la noi pe internet sau prin call center. Cred că este mai bine ca relațiile cu locatarii să funcționeze așa.

Reporter: Vă mulțumesc!