



Comisia economie, buget și finanțe

RAPORT

la proiectul de lege cu privire la condominiu

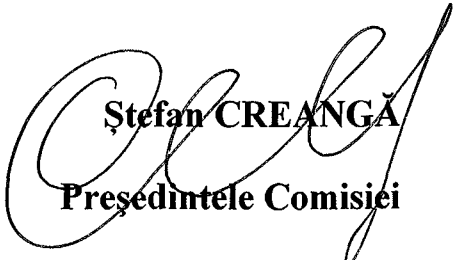
(nr.385 din 09.11.2018, Lectura II)

Comisia economie, buget și finanțe a examinat, în lectura a doua, proiectul de lege **cu privire la condominiu**, și comunică următoarele:

În procesul de pregătire a proiectului de lege pentru lectura a doua, Comisia economie, buget și finanțe a sistematizat și examinat propunerile și obiecțiile expuse în amendamentele înaintate la proiect și în avizul Direcției generale juridice a secretariatului Parlamentului, Rezultatul examinării lor este reflectat în tabela de sinteză, care este parte integră a prezentului Raport.

Obiecțiile și propunerile acceptate sunt inserate în textul proiectului de lege anexat la prezentul Raport.

În contextul propunerilor acceptate,, Comisia economie, buget și finanțe propune adoptarea proiectului de lege nr.385 din 09 noiembrie 2018, în Lectura II și lectură finală.


Ștefan CREANGĂ
Președintele Comisiei

SINTEZA
rezultatelor examinării amendamentelor, propunerilor și obiecțiilor la proiectul de lege cu privire la condominiu
(nr. 385 din 09.11.2018, pentru lectura II)

	Conținutul proiectului de lege	Obiecțiile și propunerile parvenite	Poziția autorului	Rezultatele examinării de către Comisia economie, buget și finanțe
	1	2	3	4
1.	<p>Articolul 1. Obiectul de reglementare și scopul legii</p> <p>(1) Prezenta lege reglementează relațiile de proprietate în condominiu, modul de administrare, exploatare și înstrăinare a proprietății și de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu, modul de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, modul de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu.</p> <p>(2) Scopul prezentei legi este de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, apărarea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor de unități din condominiu, inclusiv securitatea fizică și financiară a acestora, precum și siguranța clădirilor, unităților și părților din condominiu.</p> <p>(3) Fiecare persoană care devine proprietar al unei unități în condominiu devine, de plin drept, membru al</p>	<p style="text-align: center;"><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 1:</p> <p>a) alin. (1):</p> <p>- referitor la utilizarea cuvintelor „relații de proprietate” „relațiilor în condominiu”, „relațiile proprietarilor și ale Asociației/Comunității”, atât în cuprinsul acestui alineat, cât și pe parcursul proiectului de lege, obiectăm, că legislația în vigoare, în deosebi, Codul civil, operează cu termenul „raporturi de proprietate”. În corespundere cu cerințele prevăzute în Legea nr. 100/2017, care proclamă că terminologia trebuie să fie constantă în toate actele normative, recomandăm substituirea cuvintelor „relațiilor de proprietate” cu cuvintele „raporturilor de proprietate”.</p> <p>De altfel, art. 17 alin.(1) din proiect folosește „raporturi dintre proprietari”, „raporturile proprietarilor cu Asociația/Comunitatea”;</p> <p>În ceea ce privește norma, prin care se dispune, că legea va reglementa „modul de înființare, înregistrare, funcționare și</p>	<p>La alin. (1) cât și pe parcursul proiectului se acceptă substituirea cuvintelor „relațiilor de proprietate” cu cuvintele „raporturilor de proprietate”.</p> <p>Se acceptă substituirea cuvintelor „Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu” cu cuvintele „Asociației de</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>

<p>asociației/comunității de proprietari în condominiu în condițiile prezentei legi.</p>	<p>dizolvare a Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu”, relevăm, că această prevedere nu este conformă reglementărilor propuse în proiect, fiindcă, acesta, la art. 4 și art. 25, conține norme privitoare la înființarea, înregistrarea, funcționarea, dizolvarea Asociației de proprietari în condominiu, iar în ceea ce privește Comunitatea de proprietari în condominiu, proiectul face referință doar la înregistrarea (art. 4), înființarea și funcționarea (art. 23), dar nu conține careva prevederi referitoare la dizolvarea Comunității. Respectiv, nu se poate raporta această prevedere, atât pentru Asociația de proprietari, cât și pentru Comunitatea de proprietari. În acest context, propunem substituirea cuvintelor „Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu” cu cuvintele „Asociației de proprietari în condominiu, precum și modul de funcționare a Comunității de proprietari în condominiu”;</p> <p>c) alin. (3), prevederea acestuia nu este legată tematic de reglementările prevăzute la acest articol, pe motiv că art. 1 se referă la obiectul de reglementare, iar alin. (3), - la obținerea calității de membru a persoanei care devine proprietar al unei unități în condominiu. De altfel, semnalăm, că art. 25 alin. (4) din proiect conține o normă similară celei cuprinse la alin. (3) al art. 1. În același timp, relevăm, că dacă calitatea de membru al Asociației de proprietari este reglementată la art. 25 alin. (4), atunci în ceea ce privește calitatea de membru al Comunității, menționăm, că prevederi se</p>	<p>proprietari în condominiu, precum și modul de funcționare a Comunității de proprietari în condominiu”;</p> <p>Se acceptă alin. (3), se modifică și se expune după cum urmează: (3) Prezenta lege se aplică: a) raporturilor în condominiu, raporturilor proprietarilor și Asociației/Comunității de proprietari în condominiu, precum și raporturilor cu persoanele terțe; b) în raporturile ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune în condominiu; c) în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului. Art.1 se completează cu un nou alin. (4) în redacția: (4) Dispozițiile prezentei legi se</p>	<p>Se acceptă</p>
------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

		conțin la art. 24 alin. (2) doar în partea ce ține de calitatea de membru al Consiliului proprietarilor. Pentru considerentele expuse, apreciem necesar excluderea alin. (3), propunând, totodată, examinarea normei în partea ce se referă la calitatea de membru al Comunității de proprietari.	aplică în mod corespunzător în cazul în care proprietarul clădirii deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație	
	<p>Articolul 2. Domeniul de aplicare (1) Prezenta lege se aplică: a) relațiilor în condominiu, relațiilor proprietarilor și Asociației/Comunității de proprietari în condominiu, precum și relațiilor cu persoanele terțe; b) în relațiile ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune în condominiu; c) în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului. (2) Legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002, alte acte legislative ce reglementează raporturile de drept civil în domeniu.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 2: a) alin. (1), în esență, conținutul acestuia constituie o preluare a dispozițiilor alin. (1) al art. 1, de aceea considerăm inutil reglementarea dublă a acestor prevederi. Întru respectarea consecutivității în reglementare, sugerăm completarea art. 1 cu alin. (3) care ar concretiza subiecții asupra cărora se va aplica legea vizată; b) alin. (2), în contextul propunerilor efectuate la alin. (1), propunem reglementarea conținutului acestuia într-un articol distinct, intitulat „Legislația cu privire la condominiu”, care ar prelua redacția alin. (2) al art. 2.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p> <p>Articolul 2. Legislația cu privire la condominiu</p> <p>Legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002, alte acte legislative ce reglementează raporturile de drept civil în domeniu.</p>	<p>Se acceptă</p>
	<p>Articolul 3. Noțiuni principale În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică: <i>comunitate de proprietari în condominiu</i> – colectivitate formată din doi sau mai mulți proprietari în condominiu, fără statut de persoană juridică, care deține capacitatea de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege, în scopul</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 3: a) noțiunea „comunitate de proprietari în condominiu”, menționăm, că sensul acesteia se conține și la art. 23 alin. (2). Întrucât redacția alin. (2) al art. 23 dublează sensul definiției date, recomandăm excluderea acestuia din conținutul art. 23. În același timp, făcând o corelare a ambelor prevederi, semnalăm că există o diferență în</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat, alin. (2) al art. 23 a fost exclus.</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>administrării condominiului (în continuare – <i>Comunitate</i>);</p> <p><i>drept de proprietate comună</i> – dreptul de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor în condominiu asupra părților comune. Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător în cazul în care proprietarul clădirii deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație;</p>	<p>reglementare în ceea ce privește: forma de organizare a comunității (colectivitate – asociație (art. 23 alin. (2)); numărul de proprietari din care se formează comunitatea (din doi sau mai mulți proprietari – din toți proprietarii (art. 23 alin. (2)) , deținerea capacității de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege – de prezenta lege și de alte legi (art. 23 alin. (2)). În scopul unificării reglementării materiei, sugerăm corelarea acestor prevederi;</p> <p>b) noțiunea „drept de proprietate comună” – propoziția a doua se referă la mecanismul de aplicare a legii, fapt pentru care sugerăm a fi reglementat la art. 1 din proiect.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat <i>drept de proprietate comună</i> – dreptul de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor în condominiu asupra părților comune;</p>	<p>Se acceptă</p>
<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(1) Condominiul se constituie prin act de constituire semnat de către unicul proprietar</p> <p>(5) La actul de constituire se anexează documentația de proiect și autorizația de construire a clădirii condominiului, cu excepția cazului în care, la data încheierii actului de constituire, clădirea condominiului este dată în exploatare, este înscrisă în Registrul bunurilor imobile și descrierea ei din actul de constituire corespunde cu starea reală a clădirii, proiectul statutului Asociației/Comunității.</p> <p>(6) Dacă actul de constituire al condominiului prevede ca formă de</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 4:</p> <p>a) alin. (5), cu referire la formularea „data încheierii actului de constituire”, sugerăm corelarea acesteia cu alin. (1) al acestui articol, care prevede, că condominiul se constituie prin act de constituire <i>semnat sau încheiat</i>;</p> <p>b) alin. (6), privitor la sintagma „organul înregistrării de stat al Agenției Servicii Publice” relevăm, că art. 5 alin. (1) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat (5) La actul de constituire se anexează documentația de proiect și autorizația de construire a clădirii condominiului, cu excepția cazului în care, la data încheierii sau semnării actului de constituire, clădirea condominiului este dată în exploatare, este înregistrată în Registrul bunurilor imobile și descrierea ei din actul de constituire corespunde cu starea reală a clădirii, proiectul statutului Asociației/Comunității.</p> <p>Se acceptă, a fost redactat (6) Dacă actul de constituire al</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>

<p>administrare Asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului atât la organul cadastral teritorial, cât și la organul înregistrării de stat al Agenției Servicii Publice. Suspendarea examinării sau respingerea uneia dintre cereri în temeiurile prevăzute de legislație atrage suspendarea examinării sau respingerea celeilalte cereri. Instituția care a suspendat sau a respins examinarea cererii va informa cealaltă instituție despre acest fapt. Dacă actul de constituire a condominiului prevede forma de administrare Comunitatea, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire a condominiului la organul cadastral teritorial al Agenției Servicii Publice.</p>	<p>de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali operează cu sintagma „structura teritorială a organului înregistrării de stat în a cărei rază de deservire se află sediul acestora”, pentru care motiv sugerăm revederea formulării respective. Reiterăm obiecția și pentru utilizarea sintagmei „organul cadastral teritorial al Agenției Servicii Publice”, care în corespundere cu art. 5 din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, este utilizată „organul cadastral în a cărei rază de activitate se află bunul imobil”.</p>	<p>condominiului prevede ca formă de administrare Asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului atât la organul cadastral în a căruia rază de activitate se află bunul imobil, cât și la structura teritorială a organului înregistrării de stat. Suspendarea examinării sau respingerea uneia dintre cereri în temeiurile prevăzute de legislație atrage suspendarea examinării sau respingerea celeilalte cereri. Instituția care a suspendat sau a respins examinarea cererii va informa cealaltă instituție despre acest fapt. Dacă actul de constituire a condominiului prevede forma de administrare Comunitatea, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire a condominiului la organul cadastral în a căruia rază de activitate se află bunul imobil.</p>	
<p>Articolul 5. Înscrierea condominiului în Registrul bunurilor imobile</p> <p>(1) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unităților și dreptul de proprietate comună din condominiu apar de la înscrierea lor în Registrul bunurilor imobile conform actului de constituire, în condițiile prezentei legi.</p> <p>(2) Clădirea care urmează a fi</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 5, conținutul articolului, precum și denumirea acestuia utilizează „înscrierea condominiului”, pe când Capitolul II, precum și art. 1 din proiect fac referință la „înregistrarea condominiului”. De altfel, terminologia respectivă este utilizată la art. 40³ intitulat „Înregistrarea condominiului” din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile. Reiterăm obiecția pentru</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat Cuvîntul ”Înscrierea” se substituie cu cuvîntul ”Înregistrarea”.</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>construită, unitățile și cotele-părți aferente acestora sînt înscrise în Registrul bunurilor imobile cu mențiunea „bun viitor” conform actului de constituire a condominiului, a documentației de proiect și autorizației de construire.</p>	<p>toate cazurile similare din proiect.</p>		
<p>Articolul 10. Cota-parte în părțile comune</p> <p>(1) Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare – <i>cotă-parte</i>) este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către subdiviziunile teritoriale competente ale Agenției Servicii Publice sau alte întreprinderi care execută lucrări cadastrale sau de evaluare autorizate. Mărimea cotei-părți recalculată se înscrie în Registrul bunurilor imobile.</p>	<p><u>Deputatul Ștefan CREANGĂ</u></p> <p>1. La art. 10, alin. 2, se modifică și se expune după cum urmează: <i>(2) În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei unități din condominiu aparține mai multor proprietari, cota-parte calculată este atribuită unității, iar raporturile de coproprietate între aceștia se reglementează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.</i></p> <p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 10, alin. (1), privitor la utilizarea cuvintelor „subdiviziunile teritoriale componente ale Agenției Servicii Publice”, reținem, că potrivit art. 10 din Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, „sistemul organelor cadastrale se constituie din Agenția Servicii Publice cu structurile sale teritoriale (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadăr-Lunga și Vulcănești)”, pentru care motiv urmează a se vedea formularea propusă spre reglementare.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p> <p>(1) Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare – <i>cotă-parte</i>) este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil sau alte întreprinderi care execută lucrări cadastrale sau de evaluare autorizate. Mărimea cotei-părți recalculată se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.</p> <p>(2) În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei unități din condominiu aparține mai multor proprietari, cota-parte calculată este atribuită unității iar raporturile de coproprietate între aceștia se reglementează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>

<p>Articolul 12. Dreptul principal de folosință exclusivă</p> <p>(1) Actul de constituire a condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune în folosință exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune.</p> <p>(2) Dreptul principal de folosință exclusivă se înscrie în Registrul bunurilor imobile.</p> <p>(3) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă poate transmite terților în folosință spațiul care face obiectul dreptului său.</p> <p>(4) Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi transmis doar altui proprietar în condominiu. Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi ipotecat atât altui proprietar în condominiu, cât și terților.</p> <p>(5) Titularul dreptului principal de folosință exercită, în mod liber, drepturile prevăzute la alin.(3) și (4) din prezentul articol, fără consimțământul celorlalți proprietari în condominiu și fără aplicarea vreunui drept legal de preemțiune.</p> <p>(6) Actul juridic prin care s-a dispus de unitate se răsfrânge asupra dreptului principal de folosință exclusivă, doar dacă acest efect s-a stipulat expres.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 12, care reglementează dreptul principal de folosință exclusivă, remarcăm faptul, că transmiterea spațiilor din părțile comune în folosință exclusivă perpetuă sau temporară a unui proprietar de unitate ar putea genera conflicte, fiindcă de regulă, astfel de bunuri asigură o utilizare de către coproprietari, iar atribuirea în folosință exclusivă doar unuia ar putea limita drepturile celorlalți coproprietari. În plus, nu este clar, ce înseamnă „dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune”, deoarece din noțiunea „drept de proprietate comună” rezultă, că părțile comune sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor. Respectiv, folosința exclusivă doar a unuia dintre coproprietari va afecta dreptul celorlalți la folosința părților comune.</p>	<p>Prevederile date nu se vor aplica asupra condominiilor din blocurile de locuit date în exploatare pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi, în care sînt constituite asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate și Asociații ale coproprietarilor în condominiu. Această normă va fi aplicată doar în cazul noilor condominiilor.</p> <p>Astfel, această normă se va aplica la etapa inițială de constituire a condominiului, în cazul în care va fi posibil de stabilit că asupra unor părți comune din bloc, este posibil de instituit un drept principal de folosință exclusivă, fără a îngreuna dreptul celorlalți locatari la locurile de uz comun (adică dreptul proprietarului unei anumite unități de a se folosi exclusiv de anumite părți comune, cum ar fi un ascensor special sau o debara; sau un loc de parcare).</p> <p>Aceste prevederi au ca scop instituirea și protecția unor drepturi clare și certe asupra unor părți comune susceptibile de folosință exclusivă. Așadar, atunci când un dezvoltator va vinde o unitate în Registrul bunurilor imobile va fi indicat cu claritate că acestei unități îi sunt atașate următoarele drepturi de folosință exclusivă accesorie sau</p>	<p>Se acceptă</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

			principale, iar investitorul (care a plătit suplimentar pentru o debara sau un loc de parcare sau o altă exclusivitate) va fi protejat;	
	<p>Articolul 15. Transferul dreptului de proprietate asupra unității</p> <p>(1) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar.</p> <p>(2) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, cu excepția unei executări silite sau a procedurii de insolvență, dobânditorul unității poartă răspundere solidară față de Asociație/Comunitate pentru obligațiile transmițătorului scadente la data transmiterii și care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unității. Răspunderea dobânditorului pe acest temei este limitată la valoarea unității.</p> <p>(3) La autentificarea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de Comunitate/Asociație, furnizorii serviciilor comunale și necomunale printr-un certificat eliberat de Asociație/Comunitate, cu excepția cazului când părțile actului de înstrăinare au renunțat în mod expres la dezvăluirea acestei informații, cu condiția ca noul proprietar să își asume responsabilitatea pentru achitarea tuturor datoriilor.</p> <p>(4) Contractul prin care se</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 15:</p> <p>a) alin. (3) prin care se dispune, că „la autentificarea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de Comunitate/Asociație, furnizorii serviciilor comunale și necomunale printr-un certificat eliberat de Asociație/Comunitate ” considerăm că norma dată nu este suficient de clară și nu precizează, dacă această condiție este obligatorie pentru încheierea contractului și dacă notarul va fi îndreptățit să refuză autentificarea contractului dacă proprietarul nu prezintă un asemenea certificat. Cu atât mai mult, că alin. (1) al art. 15 prevede că noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar. Astfel, chiar dacă fostul proprietar va prezenta un certificat prin care va confirma careva datorii către Asociație, oricum acestea vor fi suportate de noul proprietar. Obligația proprietarului prevăzută la alin. (3) poate fi considerată doar ca o informație pentru noul proprietar.</p> <p>Cu referire la dreptul comparat, considerăm relevante prevederile art. 33 din Legea României nr. 196/2018 privind înștiințarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor care prevede următoarele:</p>	<p>Chiar dacă norma de la alin. 1 prevede că noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar, considerăm necesară prezentarea certificatului privind existența sau lipsa datoriilor pentru a scuti noul proprietar de viiciile ascuse ale proprietății ce se supune înstrăinării.</p> <p>Adică certificatul are ca scop informarea noului proprietar despre eventualele cheltuieli suplimentare ce ar trebui să le suporte ulterior.</p> <p>Astfel, în așa caz noul proprietar ar putea refuza încheierea contractului în cazul în care nu va fi de acord cu preluarea datoriile indicate.</p>	Se acceptă

<p>transmite dreptul de proprietate asupra unității va conține în mod obligatoriu clauze privind:</p> <p>a) identificarea clădirii în temeiul datelor din Registrul bunurilor imobile, numărul cadastral al unității, suprafața, denumirea acesteia și amplasarea ei în condominiu;</p> <p>b) indicarea și mărimea cotei-părți a fiecărui proprietar în părțile comune conform extrasului din Registrul bunurilor imobile;</p> <p>c) drepturile și obligațiile asupra unității și drepturile și obligațiile care îi revin proprietarului ca urmare a prestării serviciilor comunale și necomunale aferente unității.</p> <p>(5) În decurs de 10 zile calendaristice, noul proprietar al unității este obligat să înștiințeze Asociația/Comunitatea despre transmiterea dreptului de proprietate efectuat și despre faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității.</p>	<p>„Art. 33</p> <p>(1) Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice.</p> <p>(2) Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinită una din următoarele condiții:</p> <p>a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverința se prezintă notarului public de către înstrăinător, în original, cu semnătura olografă a administratorului asociației de proprietari și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu ștampila asociației de proprietari. Prin excepție, semnătura oricărui dintre aceștia este suficientă, caz în care în cuprinsul adeverinței se va menționa motivul lipsei celei de-a doua semnături. În situația în care condominiul nu are constituită asociație de proprietari sau, deși constituită, aceasta nu are președinte și</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>administrator în funcție sau plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreată de proprietarii condominiului, înstrăinătorul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect, declarație care va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare, și va prezenta notarului public copia ultimei facturi împreună cu dovada achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și/sau cuantumul debitelor acestora de la acea dată. Factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni” ;</p> <p>b) în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de înstrăinare dacă dobânditorul acceptă expres că va prelua în întregime toate debitele înstrăinătorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice”;</p> <p>b) alin. (5), prevede, că o obligație a noului proprietar este de a înștiința Asociația/Comunitatea despre transmiterea dreptului de proprietate efectuat și despre faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Considerăm, că nu există un mecanism de realizare a acestei obligații. Spre exemplu, ce se va întâmpla, dacă noul proprietar al unități nu înștiințează Asociația/Comunitatea despre dobândirea</p>	<p>Se acceptă a fost redactat</p> <p>(5) În decurs de 10 zile calendaristice din momentul încheierii contractului prin care se transmite dreptul de proprietate, noul proprietar al unității este obligat să înștiințeze Asociația/Comunitatea despre transmiterea dreptului de</p>	<p>Se acceptă</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

		<p>dreptului de proprietate asupra unității.</p> <p>În același timp, pentru un spor de precizie normativă, urmează a se concretiza, din ce moment curge termenul de 10 zile calendaristice. Obiecția este valabilă și pentru art. 24 alin. (4).</p>	<p>proprietate efectuat și despre faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității.</p>	
	<p>Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare</p> <p>(1) Fondul se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat.</p> <p>(2) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. Mijloacele Fondului și alte fonduri care sînt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației, în conformitate cu legea, nu se impozitează sub nicio formă.</p> <p>(3) Decizia privind cuantumul contribuției la Fond se ia anual.</p> <p>(4) Pentru menținerea funcționalității condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor.</p> <p>(5) Mijloacele Fondului sînt constituite din contribuțiile obligatorii ale proprietarilor, veniturile din locațiunea părților comune, din contractele de depozit bancar, dobînzile și amenzile de întîrziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, din granturi și donații, și alte venituri.</p> <p>(6) Mijloacele Fondului sînt</p>	<p><u>Deputatul Ștefan CREANGĂ</u></p> <p>2. La art. 18 alin. 2, se modifică și se expune după cum urmează:</p> <p><i>Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți atribuită unității. Mijloacele Fondului, constituite din cotele de contribuție ale proprietarilor, colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației, în conformitate cu legea, nu se impozitează sub nici o formă.</i></p> <p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 18, care reglementează Fondul de reparație și dezvoltare, relevăm că nu este prevăzut, dacă cu sursele Fondului, Asociația ar putea răspunde pentru orice categorii de obligații pe care le are față de creditori. Am propune ca mijloacele Fondului să fie utilizate pentru a acoperi datoriile generate exclusiv de necesitățile prevăzute la art. 18, adică pentru reparație și dezvoltare.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Scopul ceării Fondului este de a acumula mijloace financiare necesară exclusiv pentru finanțarea activității de reparație, modernizare și dezvoltare a părților comune din condominiu. Aceasta rezultă atît din definițai noțiunii de Fond cît și din prevederile art. 18, alin. 7.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>

<p>utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare, inclusiv termică, și reparație a părților comune.</p> <p>(7) Se stabilește următoarea listă de lucrări obligatorii pentru finanțare din Fond:</p> <ul style="list-style-type: none">a) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice a clădirii;b) efectuarea auditului energetic a clădirii de către auditorii energetici autorizați;c) elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; obținerea autorizației de proiectare și construire;d) realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație a clădirii și a rețelelor ingineresti, inclusiv pentru reabilitarea termică și eficiența energetică a acesteia;e) serviciile de supraveghere tehnică;f) achitarea creditelor contractate pentru finanțarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație ;g) îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viața și sănătatea oamenilor, preîntâmpinarea și lichidarea consecințelor avariilor și efectelor calamitațiilor naturale;h) îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării			
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<p>stării de avariere a clădirilor și imposibilității lucrărilor de reconstrucție sau alte situații similare.</p> <p>(8) Mijloacele Fondului sînt păstrate pe un cont contabil separat. În factura de plată emisă proprietarilor se specifică în linie separată suma contribuției pentru Fond, în conformitate cu decizia adunării generale a proprietarilor. În cazul înstrăinării unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare ale Fondului sau returnării oricărei plăți efectuate în conformitate cu deciziile Asociației în condominiu.</p> <p>(9) Situația financiar-economică a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele semestriale privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora, inclusiv situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor.</p> <p>(10) Regulamentul cu privire la modul funcționare a Fondului de reparație și dezvoltare se aprobă de Guvern, în condițiile prezentei legi.</p>			
<p>Articolul 19. Plata serviciilor comunale și necomunale</p> <p>(5) Neachitarea de către o parte de proprietari/locatari a serviciilor utilizate nu poate servi drept temei pentru debransarea totală a clădirii de la rețelele</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 19, alin. (5), fraza „dacă legislația în domeniu și contractul de prestare a serviciilor nu prevede altfel” propunem a fi exclusă, pe motiv că nu este clar care legislație din domeniu prevede acest lucru,</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat.</p> <p>Sintagma ” dacă legislația în domeniu și contractul de prestare a serviciilor nu prevăd altfel.”sSe exclude</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>și instalațiile electrice, termice, de gaz, de la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sau limitarea și sistarea furnizării serviciilor respective pentru proprietarii de unități în condominiu care achită integral și în termenele stabilite facturile pentru serviciile utilizate, dacă legislația în domeniu și contractul de prestare a serviciilor nu prevăd altfel.</p>	<p>iar contractul de prestare a serviciilor care presupune că este încheiat cu Asociația, nu ar trebuie să admită o asemenea posibilitate.</p>		
<p>Articolul 20. Modalități de administrare (1) Administrarea condominiului se efectuează prin una dintre următoarele modalități: a) de către comunitatea proprietarilor în condominiu (Comunitatea); b) de către Asociație; (2) Administrarea condominiului de către Asociație/Comunitate include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii și alte activități în scopul de a asigura următoarele: a) exploatarea, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună; b) prestarea serviciilor ce țin de folosirea unității, cu excepția celor prestate în baza contractelor directe încheiate cu prestatorii; c) deschiderea și menținerea unui cont contabil separat pentru Fond din numele proprietarilor cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele Fondului și utilizarea acestora; d) achitarea contribuției în Fond și</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u> Art. 20 alin. (1) lit. a), ținând cont de noțiunea „comunitate de proprietari în condominiu (în continuare – Comunitate)” care pe tot cuprinsul proiectului de lege se utilizează „Comunitate”, recomandăm substituirea cuvintelor „ comunitatea proprietarilor în condominiu (Comunitatea) cu cuvântul „Comunitate”. Obiecția este valabilă pentru toate cazurile similare din proiect. Totodată, întru respectarea ierarhiei subiecților în condominiu, ținându-se cont de sarcinile, competențele, atribuțiile prevăzute pentru fiecare subiect, sugerăm plasarea lit. b) înaintea lit. a), respectiv, se va dispune despre administrarea condominiului de către Asociație, ulterior de către Comunitate. Pentru considerentele expuse, pe tot cuprinsul proiectului de lege, cuvintele „Comunitatea/Asociația” recomandăm a fi substituite cu cuvintele „Asociația/Comunitatea”.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat Alin(1) Administrarea condominiului se efectuează prin una dintre următoarele modalități: a) de către Asociație; b) de către Comunitatea;</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>achitarea serviciilor ce țin de folosirea unității, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune, compensarea prejudiciilor cauzate în procesul administrării condominiului;</p> <p>e) transmiterea în locațiune a părților comune;</p> <p>f) opțional, angajarea personalului necesar pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului;</p> <p>g) alte activități ce țin de administrarea și funcționarea condominiului ce nu contravin legii.</p>			
<p>Articolul 21. Administratorul condominiului</p> <p>(1) Administratorul condominiului este selectat de către Asociație/Comunitate sau proprietari și desemnat în cadrul adunării generale cu voturile proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți sau, după caz, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, în cazul în care proprietarii nu au decis modul de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a Administratorului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de către autoritățile administrației publice locale.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 21 alin. (1), prevederea, că administratorul va fi selectat „<i>prin concurs transparent și accesibil</i> organizat de către organizațiile administrației publice locale” urmează a fi corelată cu definiția „administrator al condominiului” care semnifică persoana „<i>selectată la necesitate și desemnată prin concurs sal altă modalitate specificată de către proprietarii din condominiu sau autoritățile administrației publice locale</i>”. Se observă o neconcordanță a modalității de selectare a administratorului.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat la art. 3 definiția de administrator</p>	<p>Se acceptă</p>
<p>Articolul 25. Asociația de proprietari în condominiu</p> <p>(6) Asociațiile pot înființa uniuni</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 25:</p> <p>a) alin. (6) cu privire la utilizarea</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat (6) Asociațiile pot înființa</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>ale asociațiilor, conform legislației cu privire la asociațiile obștești.</p> <p>(7) Asociația nu se poate transforma într-o persoană juridică cu o altă formă de organizare juridică.</p> <p>(8) Asociația se dizolvă doar în caz de desființare a condominiului, potrivit art. 5 din prezenta lege, sau în caz de trecere la forma de administrare a Comunității, în cazurile permise de prezenta lege,.</p>	<p>cuvintelor „uniuni ale asociațiilor”, Legea nr. 837/1996 cu privire la asociațiile obștești operează cu termenul „uniuni de asociații obștești”;</p> <p>b) alin. (8), trimiterea la art. 5 este invocată incorect, fiindcă desființarea condominiului este reglementată la art. 7 din proiect, pentru care motiv se va face substituirea de rigoare.</p>	<p>uniuni de asociații, conform legislației cu privire la asociațiile obștești.</p> <p>(8) Asociația se dizolvă doar în caz de desființare a condominiului, potrivit art. 7 din prezenta lege, sau în caz de trecere la forma de administrare a Comunității, în cazurile permise de prezenta lege,.</p>	
<p>Articolul 26. Activitatea Asociației de proprietari în condominiu</p> <p>(5) Veniturile Asociației sînt scutite de orice impozite și plăți cu condiția că aceste venituri să fie utilizate conform obiectivelor statutare și obiectivelor de reparație și dezvoltare a Asociației.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 26 alin. (5), prevederea cuprinsă la acest alineat unde se propune, ca veniturile Asociației să fie scutite de orice impozite și plăți cu condiția ca aceste venituri să fie utilizate conform obiectivelor statutare și obiectivelor de reparație și dezvoltare a Asociației” urmează a fi corelată cu dispoziția art. 8 alin. (2) din Legea nr. 837/996 cu privire la asociațiile obștești, unde se concretizează, că asociațiile obștești ce urmăresc beneficiul public pot fi scutite parțial sau integral de plata unor impozite în conformitate cu legislația fiscală și cu prezenta lege. Arendarea de către asociațiile obștești ce urmăresc beneficiul public a încăperilor și clădirilor proprietate publică se face în condiții preferențiale, în modul stabilit de Guvern. Scutirea asociațiilor obștești de impozite și acordarea, cu titlu individual, a altor înlesniri și privilegii nu se admite”.</p>	<p>Se acceptă, alin. 5 a fost exclus.</p>	<p>Se acceptă</p>
<p>Articolul 32. Desfășurarea adunării generale.</p> <p>(5) Adunarea generala hotărăște</p>	<p><u>Redactare tehnică</u></p> <p>Din alineatul 5 cifra 34 se substituie cu cifra 33</p>	<p>Se acceptă</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi prin vot. Adunarea generală poate decide asupra unor chestiuni care nu sînt incluse în ordinea de zi, doar dacă la adunare sînt prezenți sau reprezentați toți proprietarii și nimeni nu obiectează. Se interzice discutarea la chestiunea „diverse” chestiunile prevăzute la art. 34 alin.(1) pct. 1) și pct. 2) lit. a)-j).</p>			
<p>Articolul 53. Protecția drepturilor titularilor drepturilor contractuale de folosință</p> <p>(1) Dacă, la data intrării în vigoare a prezentei legi, o persoană deține un drept de locațiune asupra unei părți de teren pentru exploatarea unui garaj provizoriu sau a unei construcții altă destinație decît cea de locuință, dreptul ei va rămîne valabil pînă la expirarea termenului său.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 53 alin. (1), pentru un spor de precizie normativă, cuvintele „construcții altă destinație” urmează a fi substituite cu cuvintele „construcții cu altă destinație”.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p>	<p>Se acceptă</p>
<p>Articolul 54. Particularitățile terenurilor aflate în proprietatea persoanelor private</p> <p>(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 47 și 48, în cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, terenul se află în proprietatea unei sau mai multor persoane fizice și/sau persoane juridice alta decît statul sau unitatea administrativ-teritorială, dispozițiile art. 47 și 48 se aplică cu următoarele derogări:</p> <p>a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută de art. 47 alin. (3) nu se face. Proprietarul terenului nu poate cere proprietarilor în condominiu unele plăți pentru folosirea</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 54:</p> <p>a) alin. (1), pentru un spor de precizie în redactare, cuvintele „proprietatea unei” sugerăm a fi substituite cu cuvintele „proprietatea uneia”;</p> <p>b) alin. (4) cu referire la utilizarea sintagmei „subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice”. Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile operează cu sintagma „organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune este situat bunul”. Obiecția este valabilă și pentru art. 55 alin. (4), art. 57 alin. (1) și (2).</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>porțiunii de teren necesare condominiului;</p> <p>b) în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul terenului este obligat, din cont propriu, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată clădirea condominiului și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, documentația de construcție și contractele încheiate proprietarul terenului și proprietarii în condominiu;</p> <p>c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b), acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin. (1), devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor în condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută în art. 47 alin. (3).</p> <p>(4) Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice va comunica decizia de formare a imobilului, prevăzută la alin. (1) lit. b) proprietarilor în condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele Comunității/Asociației, dacă s-a format. Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice</p>			
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<p>poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună după comunicarea ei în modul stabilit.</p>			
<p>Articolul 55. Particularitățile terenurilor pe care se află mai multe condominii</p> <p>(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 47 și 48, în cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar pe teren sînt situate două sau mai multe clădiri cu destinație locativă care, în mod separat, corespund definiției de condominiu (în special dacă clădirile se află în proprietatea diferitor persoane fizice și/sau persoane juridice, alta decît statul sau unitatea administrativ-teritoriale, inclusiv autoritățile acestora), dispozițiile art. 47 și 48 se aplică cu următoarele excepții:</p> <p>a) terenul și clădirea cu destinație locativă nu formează un condominiu, iar însemnarea prevăzută de art. 47 alin. (3) și (4) nu se face;</p> <p>b) în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul terenului, în consultare coproprietarii clădirilor cu destinație locativă, sînt obligați, pe cheltuială proprie, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului fiecărui condominiu. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 55, alin. (1) lit. b), pentru un spor de precizie în redactare, cuvintele „în consultare” se vor substitui cu cuvintele „în consultare cu”.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>clădirea aceluși condominiu și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitatea cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarul clădirii, precum și contractele încheiate între proprietarul clădirii și proprietarii în condominiu;</p>			
<p>Articolul 56. Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare Dacă, la data trecerii cotei-părți în temeiul art. 47 sau 48, unitatea era grevată de ipotecă, de drepturi unui terț, era sechestrată sau în privința ei era înscrisă o altă grevare sau interdicție, acestea se vor extinde, din aceeași dată și asupra cotei-părți fără necesitatea efectuării unei înscrieri speciale în acest sens în registrul bunurilor imobile.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u> Art. 56, se cere unificarea denumirii „registruului bunurilor imobile”, fiindcă în majoritatea cazurilor este denumit „Registrul bunurilor imobile”.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p>	<p>Se acceptă</p>
<p>Articolul 60. Statutul juridic al asociațiilor de coproprietari în condominiu existente (1) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de coproprietari în condominiu constituite pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră asociații ale proprietarilor în condominiu și se supun regimului prevăzut de prezenta lege. Statutele sau alte acte de constituire, precum și regulamentele se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi. (2) Dispozițiile alin. (1) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u> Art.60 alin. (2), în partea ce ține de folosirea cuvintelor „Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali ținut de către Agenția Servicii Publice”, relevăm, că art. 2 din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali operează cu „<i>Registrul de stat al persoanelor juridice, Registrul de stat al întreprinzătorilor individuali</i> (denumite în continuare <i>Registru de stat</i>) ca fiind resurse informaționale care sînt părți componente ale Registrului de stat al unităților de drept și conțin date despre persoanele juridice și</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat Sintagma ”și al întreprinzătorilor individuali ținut de către Agenția Servicii Publice” se exclude.</p>	<p>Se acceptă</p>

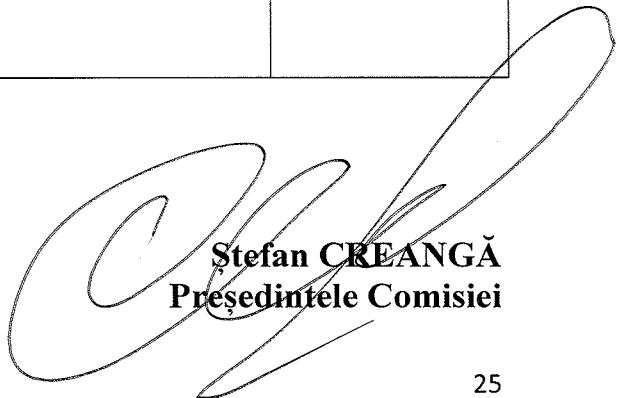
<p>schimbării formei de organizare juridică și a denumirii depline și abreviate a asociației în Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali ținut de către Agenția Servicii Publice. Schimbarea se înregistrează fără publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și fără achitarea unei taxe de înregistrare.</p>	<p>întreprinzătorii individuali înregistrați în Republica Moldova”. De asemenea, întrucât din textul acestei legi rezultă, că acest Registru este ținut de Agenția Servicii Publice, nu este necesară stipularea expresă în textul proiectului de lege despre acest fapt, pentru care motiv sugerăm a exclude cuvintele „ținut de Agenția Servicii Publice”.</p>		
<p>Articolul 62. Divizarea asociațiilor în care se includ mai multe condominii</p> <p>(1) În cazul în care Asociația, după transformare conform art. 60 sau 61, include două sau mai multe condominii în sensul art. 8, proprietarii unităților din aceste condominii au obligația, în termen de până la 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, de a asigura divizarea Asociației în mai multe asociații, corespunzător cerințelor prezentei legi.</p> <p>(2) Hotărîrea de divizare a Asociației se adoptă la adunarea generală cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu. În măsura posibilului, hotărîrea de divizare poate fi adoptată împreună cu hotărîrea de transformare prevăzută de art. 65, dacă divizarea și transformarea se vor derula într-o singură procedură de reorganizare.</p> <p>(3) Asociația care își încetează</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 62 alin. (3), norma, prin care se prevede, că Asociația care își încetează existența ca urmare a divizării și asociațiile care iau ființă ca urmare a divizării vor fi scutite de taxa de stat și alte plăți, urmează a fi corelată cu art. 4 alin. (1) și (2) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, care dispune, că:</p> <p>„(1) Înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, înregistrarea modificărilor în actele de constituire și în datele înscrise în Registrul de stat și acordarea serviciilor se efectuează conform taxelor prevăzute în anexă, parte integrantă a prezentei legi.</p> <p>(2) Reînregistrarea persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, condiționată de modificarea legislației, se efectuează gratuit”.</p> <p>De asemenea, pentru un spor de precizie în redactare, cuvântul „care” utilizat la al doilea caz gramatical, urmează a fi substituit cu cuvântul „ca”.</p> <p><u>Redactare tehnică</u> Din alineatul 2 cifra 65 se substituie</p>	<p>Se acceptă Alin. 3 a fost exclus.</p> <p>Se acceptă</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>

<p>existența ca urmare a divizării și asociațiile care iau ființă care urmare a divizării sînt scutite de taxa de stat și alte plăți percepute de Agenția Servicii Publice în legătură cu divizarea prevăzută de prezentul articol, cu condiția că cererea de înregistrare a divizării s-a depus în termenul prevăzut la alin. (1).</p>	<p>cu cifra 61</p>		
<p>Articolul 63. Constituirea asociațiilor de proprietari în condominiu existent</p> <p>(1) În termen de pînă la 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, condominiul care, conform prezentei legi, este obligat să se organizeze și să fie administrat sub formă de Asociație va desfășura toate procedurile legale pentru constituirea Asociației.</p> <p>(2) Constituirea Asociației conform alin. (1) are loc pe baza hotărîrii de constituire adoptate de adunarea generală conform dispozițiilor prezentului articol.</p> <p>(6) Concomitent cu adoptarea hotărîrii de constituire a Asociației, adunarea alege președintele Asociației, Consiliul de administrație, Comisia de Cenzori, Cenzorul, după caz, și aprobă statutul Asociației și, după caz, Regulamentul condominiului.</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 63:</p> <p>a) alin. (2), pentru precizia normei, cuvîntul „adoptate” urmează a fi substituit cu cuvîntul „adoptată”;</p> <p>b) alin. (6) pentru același motiv, cuvîntul „adunarea” se va substitui cu cuvintele „adunarea generală”. Reiterăm obiecția și pentru alin. (7) al acestui articol.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat</p>	<p>Se acceptă</p>
<p>Articolul 64. Constituirea Comunității în condominiul existent</p> <p>Comunitatea în condominiile existente vor fi constituite în conformitate cu prevederile art. 25 din prezenta lege.</p>	<p><u>Redactare tehnică</u></p> <p>Cifra 25 se substituie cu cifra 23</p>	<p>Se acceptă</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>Articolul 65. Participarea autorității locale executive</p> <p>(1) Asociațiile reorganizate sau constituite conform dispozițiilor art. 61-63 sînt obligate să notifice, în termen de 14 zile calendaristice, despre acest fapt primăria unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul.</p> <p>c) să adopte dispoziția privind constituirea Asociației conform art. 63, să adopte statutul provizoriu al Asociației conform datelor din statutul precedent și să desemneze Administratorul condominiului, pe bază de concurs transparent și accesibil dacă constituirea prevăzută de art. 63 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul prevăzut la art. 61 alin. (1). Asociația constituită și Administratorul</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 65, cu referire la denumirea articolului „participarea autorității locale executive”, recomandăm a fi corelat cu subiecții autonomiei locale consacrați la art. 5 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Potrivit alin. (1) al acestui articol, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive. În acest context, sugerăm expunerea denumirii art. 65 în următoarea redacție „Participarea autorităților administrației publice locale ca autorități executive”. În acest context, se va reformula cuvintele „autorități publice locale” cuprinse în ambele propoziții la alin. (4) al acestui articol.</p> <p><u>Redactare tehnică</u> Din alineatul 2, litera c) cifra 21 se substituie cu cifra 22</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat Articolul 65. Participarea autorității administrației publice locale ca autorități executive</p> <p>(4) Atribuțiile acordate de prezentul articol autorităților publice locale ca autorități executive nu afectează dreptul proprietarilor în condominiu de a forma Asociația sau de a se reorganiza în Asociație din proprie inițiativă, conform art. 61-63. În cazul în care autoritatea publică locală ca autoritate executivă a inițiat îndeplinirea vreunei atribuții conform prezentului articol, proprietarii în condominiu pot prelua procedura de formare prin votul a mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. Adunarea are cvorum dacă sînt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin 1/2 din toate cotele-părți.</p> <p>Se acceptă</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

<p>desemnat vor încheia, în mod obligatoriu, un contract de administrare a condominiului în conformitate cu prevederile art. 21 din prezenta lege;</p>			
<p>Articolul 67. Dispoziții finale</p> <p>(1) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi:</p> <p>a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în corespundere cu prezenta lege;</p> <p>b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;</p> <p>c) va elabora, prin consultarea autorităților administrației publice locale, și va aproba un program de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative, care întrunesc calitățile unui condominiu în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de performanță; va identifica sursele de finanțare a acțiunilor programului.</p> <p>d) va asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente construcțiilor care întrunesc calitățile unui condominiu, în care statul este înregistrat în calitate de proprietar al acestora.</p> <p>(2) Autoritățile administrației publice locale, inclusiv autoritățile municipale, după alocarea surselor necesare:</p> <p>a) vor asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune din construcțiile care întrunesc calitățile unui condominiu, în care statul, unitățile</p>	<p><u>Direcția generală juridică</u></p> <p>Art. 67 alin. (2), privitor la folosirea cuvintelor „autoritățile administrației publice locale, inclusiv autoritățile municipale” invocăm din nou art. 5 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care dispune, că autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive. În corespundere cu dispoziția acestui alineat, propunem excluderea cuvintelor „inclusiv autoritățile municipale”.</p>	<p>Se acceptă, a fost redactat.</p> <p>Cuvintele „inclusiv autoritățile municipale” din alin (2) au fost excluse.</p> <p>(2) Autoritățile administrației publice locale după alocarea surselor necesare:</p> <p>a) vor asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune din construcțiile care întrunesc calitățile unui condominiu, în care statul, unitățile administrativ-teritoriale sînt înregistrate în calitate de proprietari ai acestora și vor asigura calcularea și stabilirea mărimilor cotelor-părți care revin fiecărui proprietar al unităților din cadrul acestor construcții;</p> <p>b) vor asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate, transmiterea părților comune cu titlu de drept de proprietate comună asupra părților comune din condominiu, cu înregistrarea de stat a acestora în Registrul bunurilor imobile la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil;</p> <p>c) vor întreprinde toate măsurile necesare susținerii proprietarilor în procesul de organizare a</p>	<p>Se acceptă</p>

<p>administrativ-teritoriale sînt înregistrate în calitate de proprietari ai acestora și vor asigura calcularea și stabilirea mărimilor cotelor-părți care revin fiecărui proprietar al unităților din cadrul acestor construcții;</p> <p>b) vor asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate, transmiterea părților comune cu titlu de drept de proprietate comună asupra părților comune din condominiu, cu înregistrarea de stat a acestora în Registrul bunurilor imobile la subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice;</p> <p>c) vor întreprinde toate măsurile necesare susținerii proprietarilor în procesul de organizare a adunărilor constituante a asociațiilor, de selectare și desemnare a Administratorului, în cazurile cînd proprietarii nu reușesc să decidă asupra modului de administrare a condominiului;</p> <p>d) vor asigura gratuit rectificarea erorilor la sesizarea proprietarilor, exprimată printr-o decizie, conform prevederilor prezentei legii, și aduse la cunoștința autorităților de către reprezentantul Asociației/Comunității condominiului.</p>		<p>adunărilor constituante a asociațiilor, de selectare și desemnare a Administratorului, în cazurile cînd proprietarii nu reușesc să decidă asupra modului de administrare a condominiului;</p> <p>d) vor asigura gratuit rectificarea erorilor la sesizarea proprietarilor, exprimată printr-o decizie, conform prevederilor prezentei legii, și aduse la cunoștința autorităților de către reprezentantul Asociației/Comunității condominiului.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



Ștefan CREANGĂ
Președintele Comisiei