



Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Comisiei economie, buget și finanțe

AMENDAMENTE la proiectul de Lege cu privire la condominiu (nr.385 din 09.11.2018)

În conformitate cu prevederile art.59 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797-XIII din 02.04.1996, se înaintează următoarele amendamente:

I. a) Articolul 3. Noțiuni principale. De modificat noțiunea asociație de proprietari în condominiu: "asociația de coproprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat și organizată sub forma juridică de asociație, înființată din cel puțin doi proprietari, în scopul administrării condominiului (în continuare - Asociație);

Argumentare: este necesar de indicat noțiunea de coproprietar, care este o persoană care deține o proprietate în comun cu altcineva, fapt caracteristic pentru condominiu.

b) La fel, la articolul 3 din proiect de modificat noțiunea: comunitate de proprietari în condominiu cu noțiunea de comunitate de coproprietari în condominiu - 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 administrării condominiului (în continuare - Comunitate);

Argumentare: rezultă din amendamentul anterior.

c) Articolul 3. Noțiuni principale. De inclus noțiunea: Terenul adiacent condominiului – sector de teren proprietate a administrației publice locale din domeniul public cu dimensiuni și condiții prestabilite, specificat, după caz, în documentația funciară și/sau de urbanism, destinat pentru amenajarea și salubritatea teritoriului adiacent condominiului, parcare automobilelor, uscarea rufelor, odihna locatarilor, etc. și care nu se atribuie membrilor

condominiului, instituindu-se doar obligația acestora de a-l amenaja și salubrită.

Argumentare: este necesar de înlăturat aceasta lacună și de definit care este terenul aferent condominiului.

d) Articolul 3. Noțiuni principale. De inclus noțiunea: cenzor al condominiului (în continuare cenzor) – persoană fizică sau juridică, alta decât Asociația/Comunitatea de proprietari în condominiu, selectată la necesitate și desemnată prin concurs sau altă modalitate specificată de către proprietarii din condominiu sau autoritățile administrației publice locale, abilitată să exercite funcțiile de monitorizare a activității Asociației în conformitate cu prezenta lege.

Argumentare: APL nu dețin resursele umane necesare pentru verificarea activității economico-financiare a Asociațiilor de coproprietari în condominiu.

II. Articolul 10. Alineatul (1) de expus în următoarea redacție: (1) Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare - cotă-parte) este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale a tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până 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, după caz, de către Asociația/Comunitatea/Administrator în condominiu în cazurile în care suma cotelor părți a suprafețelor totale a tuturor unităților din condominiu este egală cu 100%. Mărimea cotei-părți recalculată se înscrie în Registrul bunurilor imobile.

Argumentare: Cotele-părți din condominiu declarat prin dispozițiile articolelor 47 și 48 se determină de către Asociație/Comunitate și se aprobă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

III. Articolul 16. Drepturile proprietarului. De completat cu alin.(6), cu următorul cuprins: "(6) În cazul în care Asociația/Comunitatea este constituită din peste 40 de membri, pentru a participa la adunările generale, au dreptul de a alege câte un reprezentant din partea a 5 membri ai asociației."

Argumentare: această normă este imperios necesară pentru a asigura întrunirea cvorumului necesar la adunările generale.

IV. Articolul 46. Controlul asupra activității Asociației/Comunității administratorului Asociației, președintelui Comunității. De completat cu

alin.(3), cu următorul cuprins: ”(3) Controlul activității economice-financiare a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către Cenzorul condominiului.”

Argumentare: Persoana fizică sau juridică, alta decât Asociația/Comunitatea de proprietari în condominiu, selectată la necesitate și desemnată prin concurs sau altă modalitate specificată de către proprietarul din condominiu sau autoritățile administrației publice locale, abilitată să exercite funcțiile de monitorizare a activității Asociației în conformitate cu prezenta lege.

V. a) La articolul 50. Dreptul proprietarilor în condominiu de extindere a suprafeței de teren, la alin.(1) de modificat sintagma terenul adiacent cu sintagma terenul aferent.

”(1) În cazul în care, în temeiul dispozițiilor art.47 alin.(2) sau art.48 alin.(2), terenul a încetat să se afle în proprietatea statului sau unității administrativ-teritoriale (inclusiv a autorităților acestora), iar clădirea din condominiul respectiv are destinație locativă, Comunitatea/Asociația are dreptul de a cere de la stat sau, după caz, de la unitatea administrativ-teritorială (inclusiv autoritățile acestora), separarea uneia sau mai multor parcele din **terenul aferent**, care aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale (inclusiv a autorităților acestora) și transmiterea lor, cu titlu gratuit, prin act de primire/predare în formă simplă scrisă, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități.

b) Articolul 50 de completat cu alin.5, în următoarea redacție: ”(5) Limitele hotarelor terenului adiacent se stabilește în limitele hotarelor stabilite în documentația de proiect (planul de amenajare) și nu poate fi mai mic decât perimetrul construit al acestor bunuri.”

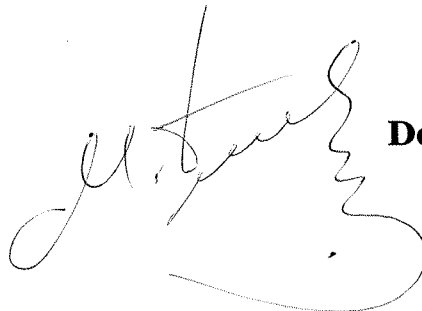
Argumentare: terenul, în hotarele stabilite este compus din suprafața neconstruită, care potrivit naturii sau destinației asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor din condominiu (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare, etc.).

VI. La articolul 53. Protecția drepturilor titularilor drepturilor contractuale de folosință, de expus alin.(1) în următoarea redacție: ”(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 cu altă destinație decât cea de locuință, dreptul ei de locațiune își încetează efectele din data adoptării deciziei Asociației/Comunității în condominiu cu privire la înregistrarea terenului aferent după condominiu, fapt materializat în procesul-verbal al adunării generale.

Argumentare: Nu poate Asociația de coproprietari în condominiu să folosească, să investească resursele financiare proprii în căile de acces, trotuarele de pietoni, zona pentru amenajarea parcarilor destinate membrilor Asociației în cazul în care ele nu sunt în proprietatea Asociației în condominiu.

VII. De exclus articolul 60. Statutul juridic al asociațiilor de coproprietari în condominiu existente.

Argumentare: Excluderea acestui articol se impune pentru a evita epuizarea resurselor administrative în vederea înregistrării modificărilor din Asociația de coproprietari în condominiu în Asociația de proprietari în condominiu.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Turcan', with a large, stylized flourish at the end.

Vladimir ȚURCAN,
Deputat în Parlament