



Parlamentul
Republicii Moldova

Deputat în Parlamentul
Republicii Moldova

VG 03/03-65

16.05.2022

Comisia economie, buget și finanțe

AMENDAMENT

la proiectul de lege cu privire la condominiu

nr. 399/15.12.2021

În conformitate cu prevederile art.59 din Regulamentul Parlamentului se înaintea urmează toate amendamentele la proiectul de lege cu privire la condominiu.

Nr	Prevedere proiect	Obiectia/propunerea propusă
1	Art. 3 <i>asociație de proprietari din condominiu</i> (denumită în continuare și <i>asociație</i>) – persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație, în scopul administrării condominiului, având ca membri pe toți proprietarii din condominiu și doar pe ei;	La art. 3, se exclude sintagma „și doar pe ei”. Este de prisos în text.
2	Art. 3 <i>cotă de contribuție</i> – suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească periodic (lunar etc.) , conform dispozițiilor prezentei legi;	La art. 3, se exclude sintagma „periodic (lunar etc.)”. Plata poate fi nu doar periodică ci și unică.
3	Art.14, alin.(3) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă poate transmite terților în folosință spațiul care face obiectul dreptului său.	Se exclude art. 14, alin.(3) și (4) din proiect. Prin definiție părțile comune sunt destinate pentru a folosi în comun. Orice utilizare exclusivă este în contradicție cu natura și conceptul de spațiu de uz comun, dar autorul nu a acceptat escluderea în

	Art., alin.(4) Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi transmis doar altui proprietar din condominiu. Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi ipotecat atât altui proprietar din condominiu, cât și terților.	totalitate a acestui concept. În acest context ar fi necesar măcar să minimizăm efectul, să nu-l transmitem terților, ci doar proprietarilor din condominiu și să nu fie permis subcontractarea. Alin. 3 și 4 se contrazic. Pe de o parte se spune că folosința poate fi transmisă doar proprietarilor din condominiu, iar pe de alta și la terț.
4	Art. 20 alin. (3) Proprietarul care refuză să participe la reconstrucția clădirii conform prezentului articol este obligat să vândă, la preț de piață, dreptul său de proprietate în condominiu celorlalți proprietari care o cer.	Se exclude art. 20, alin. (3). Constituția RM, dar și Codul civil garantează exercitarea dreptului de dispoziție asupra unui bun aflat în proprietate. Prin acest proiect se aduce atingere acestui drept.
5	Art. 29 alin. (3) Regulamentul condominiului poate să prevadă penalități în sumă fixă și alte sancțiuni în sarcina proprietarului, de o mărime proporțională și rezonabilă, pentru încălcările grave sau sistematice ale dispozițiilor sale de către acesta. (5) Regulamentele asociației se redactează pe înțelese și succint.	Se exclude art. 29, alin. (3). Abilitarea asociației de a stabili sancțiuni și penalități este nejustificată și creează riscuri de abuzuri. Nu este clar care este caracterul acestor acțiuni ce urmează să fie sancționate, nu este clar ce înseamnă „grave”, nu este clar cine este organul constatator și dacă se vor suprapune cu cele deja existente. Acțiunile contravenționale sau penale trebuie prevăzute în legea penală dacă sunt lacune, iar dacă sunt deja prevăzute, care este rostul argumentul ca acestea să fie constatate, aplicate sancțiuni de către organele asociației ?
6	Art.32, alin. (4) Atribuțiile adunării generale și ale administratorului asociației nu pot fi limitate.	La art. 32, alin. (4), de exclus sintagma „și ale administratorului asociației”. Adunarea Generală este organul suprem și atribuțiile ei desigur nu pot fi limitate decât prin lege. Însă atribuțiile administratorului pot fi limitate.
7	Art.33 alin. (4) Funcția de membru al unui organ al asociației, exercitată de către proprietar, este compatibilă cu orice altă activitate, prin derogare de la orice dispoziție contrară a legislației.	Se exclude art. 33, alin. (4). Incompatibilitățile sunt prevăzute în Constituția RM, la art. 70, art. 81, art. 99, art. 116..., dar și alte legi organice. Prevederile art. 33, alin. (4) contravin acestor norme.
8	Art. 34 alin. (3), lit. b) aprobă bugetul anual al asociației (veniturile planificate și datoriile planificate);	La art. 34 alin. (3), lit. b) se substituie sintagma „datoriile planificate” cu sintagma „cheltuieli planificate”. Orice buget este constituit din două capitole mari: venituri și cheltuieli.

9	<p>Art.35 alin. (4) Înștiințarea privind convocarea adunării generale include data și locul desfășurării adunării generale (în cazul adunării cu prezență sau mixte) și ordinea de zi (cu includerea chestiunilor solicitate conform alin. (3)), locul și modul de a accesa materialele pregătitoare ale adunării aferente ordinii de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă (cворum).</p>	<p>La art.35 alin. (4), textul “(4) Înștiințarea privind convocarea adunării generale include data și locul desfășurării adunării generale (în cazul adunării cu prezență sau mixte) și ordinea de zi (cu includerea chestiunilor solicitate conform alin. (3)), locul și modul de a accesa materialele pregătitoare ale adunării aferente ordinii de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă (cворum).” se substituie cu textul “(4) Înștiințarea privind convocarea adunării generale include data, locul, modul desfășurării adunării generale, ordinea de zi, locul și modul de a accesa materialele pregătitoare ale adunării aferente ordinii de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă (cворum). Când adunarea are loc în format on-line sau mixt, înștiințarea va conține inclusiv denumirea platformei electronice și accesul la ședință.”</p> <p>Pentru a putea participa la adunarea petrecută în format on-line sau mixt, proprietarii, în timp util, trebuie să cunoască platforma pe care se va desfășura ședința și să le fie asigurat accesul. În caz contrar accesul acestora ar putea fi restricționat sau îngreunat.</p>
10	<p>Art. 36 Adunarea generală cu prezență ori mixtă se desfășoară în ziua, la ora și în locul indicate în înștiințarea de convocare expediată fiecărui proprietar. Organul asociației sau proprietarii care au convocat adunarea generală organizează înregistrarea proprietarilor și a voturilor reprezentate.</p>	<p>La art. 36 Sintagma „Adunarea generală cu prezență ori mixtă” se substituie cu sintagma „Adunarea generală cu prezență fizică, on-line sau mixtă”.</p> <p>Proprietarul poate participa la adunarea generală prin prezență fizică, on-line, sau mixtă. Formularea „cu prezență ori mixtă” nu prevede desfășurarea doar în format on-line a ședinței. E oportun de inclus această formă de desfășurare a ședinței dar și de dat o formulare mai simplă, mai clară.</p>
11	<p>Art. 36 alin. (11) Fiecare participant la adunare alege limba în care să comunice în cadrul adunării. Președintele ședinței asistă, în măsura posibilă, participanții în depășirea barierei lingvistice și altor bariere de comunicare.</p>	<p>Se exclude art. 36, alin. (11).</p> <p>Contravine legii Nr. 234/2020 cu privire la funcționarea limbilor vorbite pe teritoriul RM.</p>

12	<p>Art. 36 alin. (13) Participantul care intenționează să prezinte un volum mare de informație la ședință, are dreptul să le transmită în formă textuală pe cale electronică organului care a convocat adunarea nu mai târziu de 24 ore înainte de ședință, iar acesta este obligat să le distribuie, pe aceeași cale, proprietarilor care au acceptat să comune cu asociația pe cale electronică. Nefolosirea de către participant la ședință a dreptului de a transmite prealabil informația poate, după împrejurări, fi apreciată ca un comportament nerespectuos cu excepția cazului când adunarea generală hotărăște să îi acorde timp nelimitat de cuvântare și prezentare a informației.</p>	<p>La art. 36 alin. (13) se exclude textul „Nefolosirea de către participant la ședință a dreptului de a transmite prealabil informația poate, după împrejurări, fi apreciată ca un comportament nerespectuos cu excepția cazului când adunarea generală hotărăște să îi acorde timp nelimitat de cuvântare și prezentare a informației.”</p> <p>Expresiile “Poate, după împrejurări, fi apreciată ca comportament nerespectuos” lasă loc de interpretări. Nu este clar cine în primă instanță decide dacă e respectuos sau nu. Apoi Adunarea generală decide dacă e respectuos sau nu și acordă sau nu timp pentru expunere.</p>
13	<p>Art.38 alin. (6) Dispozițiile alin. (4) și (5) nu se aplică dacă toate unitățile din condominiu aparțin aceleiași persoane. În acest caz, toate actele juridice dintre asociație și proprietarul tuturor unităților vor fi întocmite în scris.</p>	<p>Se exclude art.38, alin. (6). Prezenta lege reglementează raporturi sociale când există proprietate în condominiu. Când rămîne un singur proprietar, condominiu se transformă în proprietate exclusivă a unui proprietar și nu mai este obiect de reglementare a prezentei legi.</p>
14	<p>Art. 38 alin. (8) Numărul maxim de proprietari care pot fi reprezentați de aceeași persoană se prevede în statutul asociației, dar nu poate fi mai mare de 5 persoane. În acest caz, reprezentantului i se permite să se înregistreze ca reprezentant al proprietarilor în limita numerică permisă legal.</p>	<p>Se exclude art. 38, alin. (8). Nu este argumentată limitarea la 5, nr de persoane ce pot fi reprezentate de o persoană. Cred că se limitează dreptul persoanei de a fi reprezentată. MIDR a recomandat expunerea procentuală a limitării dreptului a reprezenta membrii unei asociații.</p>
15	<p>Art. 42, alin. (2) Cu toate acestea, hotărârea adunării generale pentru care au consimțit expres, la adunare ori în afara ei, majoritatea proprietarilor în condominiu rămâne valabilă și nu</p>	<p>Se exclude art. 42, alin. (2). Prezenta lege nu prevede consimțământ ci doar luarea de decizii în baza votului. Deciziile se iau în cadrul ședinței adunării generale și nu în afara ei. Încălcarea modului de convocare, desfășurare a ședinței, exprimare a votului, întocmirea procesului</p>

	poate fi anulată pentru simplul motiv că s-au admis încălcări ale regulilor de convocare, desfășurare a adunării generale, exprimare a votului ori de întocmire a procesului-verbal al adunării generale.	verbal sunt șncălcări ce atrag nulitatea actului.
16	Art. 43. Adunarea cu interes special	Se exclude art. 43, dar și toate prevederile conexe acestui concept din lege. Prevederea contravine secțiunii 2, art. 32,... Adunarea cu caracter social este o formă neinstituționalizată care implică riscuri de confruntare între membrii asociației cu interese diferite, riscuri de implementare, colectare ilegală de fonduri,...
17	Art. 44, alin. (7) Administratorul are dreptul ca asociația să aloce, în fiecare an, fără aprobarea adunării generale, o sumă nu mai mare de mărimea remunerației sale brute pentru o lună pentru a asigura participarea administratorului ori a unei alte persoane salarizate de asociație la instruire, formări continue și alte activități pentru a-și dezvolta aptitudinile aferente relațiilor în condominiu.	Se exclude art.44, alin. (7). Modalitate de a utiliza banul asociației în interes personal. Mai ales când el este administrator la mai multe asociații, când va lua de la fiecare aceste sume. Ce facem cu administratorul persoana juridică ?
18	Art. 44, alin. (8) Administratorul nu este obligat să reprezinte personal asociația în pretențiile extrajudiciare complexe ori în procesele judiciare. În acest caz, administratorul are dreptul să angajeze serviciile avocaților cu condiția că ele nu depășesc tarifele recomandate de către Uniunea Avocaților și că acordul de asistență juridică prevede că avocatul este obligat să ceară	Se exclude art. 44, alin (8) Însăși expresia „tarife recomandate de către Uniunea Avocaților” expune că ele nu sunt cu titlu de recomandare și nu obligatorii nici măcar pentru avocați. În cazul în care obligăm administratorul să contracteze doar serviciile avocaților ce respectă aceste prevederi, limităm posibilitatea administratorului de a fi reprezentat de un avocat în care are încredere. Pe de o parte înțeleg încercarea de a limita potențialul abuz din partea administratorului în procesul contractare a avocatului, dar astfel totodată limităm

	recuperarea integrală a cheltuielilor de judecată suportate de asociație.	capacitatea administratorului de a contracta un avocat competent, care va putea apăra drepturile pîna la CEDO.
19	La art 53 alin. (1) Asociația este obligată să instituie un fond de reparație și dezvoltare (fondul).	Art.53, alin. (1) se expune în următoarea redacție: „(1) Asociațiile care se constituie, sunt obligate să instituie un fond de reparație și dezvoltare (fondul) la fondare. Asociațiile existente, vor constitui fondul în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi.” În cazul cînd nu este stabilit termenul de constituire a fondului, acesta nu se va constitui niciodată, lăsîndu-se mereu pentru altă dată.
20	Art. 54 al.(3) Hotărârea adunării generale privind instituirea contribuțiilor la fond este definitivă pînă cînd nu este modificată ori revocată printr-o altă hotărâre a adunării generale.	Se exclude art. 54, alin. (3). Contravine art. 53 al.(1). Fondul este obligatoriu, iar revocarea deciziei de constituire a fondului, anulează existența acestuia.
21	Art. 54 alin. (5) Adunarea generală poate adopta scutiri ale unor proprietari de la obligația de plată a contribuției la fond sau poate stabili grafice diferențiate de plată a contribuțiilor în fond pentru proprietarii vulnerabili financiar (inclusiv pensionari, persoane cu dizabilități etc.).	De revăzut/regîndit/exclus conceptul „proprietarilor vulnerabili” Folosirea termenului de vulnerabili financiari este vagă, și lasă loc de interpretare. Cum se stabilește vulnerabilitatea, care este procedura, termenul, baza de evaluare. Obiectie este detaliată și mai jos la art. 57.
22	Art. 57. (1) Administratorul asociației trebuie să identifice proprietarii vulnerabili financiari din asociație. Administratorul asociației poate prezuma ca proprietar vulnerabil financiar proprietarul care sistematic întîrzie să facă plăți asociației, este pensionar ori este persoană cu dizabilități. (2) Administratorul asociației este împuternicit, în temeiul prezentei legi, dar nu este obligat, să acționeze, fără procură, din numele proprietarului vulnerabil financiar în fața autorităților și altor persoane	Revizuirea întregului articol 57 cu delegarea atribuțiilor de stabilire a criteriilor de selectarea și identificare a persoanelor/ familiilor financiar vulnerabile precum și stabilirea graficului de achitare. Totodată se propune excluderea în totalitate a alin.(2). 1. ”Trebuie să identifice”, este o obligație care nu este logică. 2. „Administratorul poate” este o norma ce lasa loc coruptiei. 3. Nu se poate prezuma că un pensionar, o persoana cu dizabilități sau un răuplatnic este vulnerabil. Aceștia pot avea pensii mari, venituri din alte activitati, sau pot fi debitori de rea credinta. Daca vrem sa implementăm o asemenea norma ar trebui sa prevedem un mecanism concret de identificare conform veniturilor, și acest lucru trebuie să fie la cerere nu proactiv.

	<p>pentru a obține, în folosul proprietarului respectiv, alocații, indemnizații și alt suport financiar ori material, să depună cereri și acțiuni în justiție în acest scop. Administratorul asociației informează proprietarul despre măsurile întreprinse.</p>	<p>Acțiunile prevăzute la alin.(2) nu sunt în spiritul și scopul prezentei legi. Administratorul trebuie să administreze fondul din condominiu și nu rezolvarea problemelor personale ale membrilor condominiului.</p>
23	<p>Art. 58 (1) Dacă adunarea generală nu a hotărât altfel, administratorul asociației decide privind momentul și modul de colectare a datoriilor proprietarilor și altor persoane față de asociație.</p> <p>(2) În cazul proprietarului vulnerabil financiar, administratorul asociației are dreptul, dar nu este obligat, de a negocia și conveni un grafic de plată a datoriilor neplătite (graficul de plată a restanțelor), care însă nu poate depăși 12 luni din data semnării noului grafic.</p> <p>(3) În cazul când un proprietar înregistrează datorii neplătite pentru perioada de 3 luni ori mai mare, ori încalcă graficul de plată a restanțelor, administratorul asociației este obligat să inițieze colectarea datoriei. Adunarea generală poate stabili un alt plafon la atingerea căruia intervine obligația administratorului asociației de a iniția colectarea datoriei.</p> <p>(4) Asociația nu poate stabili, prin hotărârile organelor sale, penalități ori dobânzi de întârziere în caz de întârziere în plată a unui proprietar ori posesor către asociație. În caz de întârziere, asociația percepe dobânda legală de întârziere conform art. 942 din Codul civil.</p>	<p>Art. 58 se expune în următoarea redacție:</p> <p>(1),,Dacă adunarea generală nu a hotărât altfel, administratorul asociației decide privind momentul și modul de executare silită a datoriilor față de asociație.</p> <p>(2) Administratorul asociației are dreptul de a conveni un grafic de plată a datoriilor, care însă nu poate depăși 12 luni din data semnării noului grafic.</p> <p>(3) În cazul când un debitor înregistrează datorii pentru perioada ce depășește 3 luni, sau încalcă graficul de plată a restanțelor, administratorul asociației este obligat să inițieze executarea silită a datoriei.</p> <p>(4) Asociația nu poate stabili, prin hotărârile organelor sale, penalități ori dobânzi de întârziere în caz de întârziere în plată a unui proprietar ori posesor către asociație. În caz de întârziere, asociația percepe dobânda legală de întârziere conform art. 942 din Codul civil. Dreptul asociației la repararea prejudiciului în partea neacoperită de dobânda legală de întârziere rămâne neafectat.”</p> <p>În articol se folosește termenul colectarea datoriilor. Dar în esență este vorba despre executarea silită a datoriilor. Trebuie de specificat expres în text că este vorba de colectarea forțată, pentru că cea benevolă se face conform normelor generale.</p> <p>Prevederile alin. 2) restricționează eşalonarea pentru restul proprietarilor, ceea ce nu este benefic. Eu cred că eşalonarea este benefică și pentru alte persoane decât vulnerabile. Mulți proprietari eşalonează astăzi plata pentru gaz/încălzire pe 6 luni.</p> <p>Prevederea „Adunarea generală poate stabili un alt plafon la atingerea căruia intervine obligația administratorului asociației de a iniția colectarea datoriei. “ repeat prevederea de la alin. (1) “Dacă</p>

	Dreptul asociației la repararea prejudiciului în partea neacoperită de dobânda legală de întârziere rămâne neafectat.	adunarea generală nu a hotărât altfel”, ceea ce permite asociației să stabilească alt plafon. “...are dreptul, dar nu este obligat” . Desigur că dreptul nu e obligație și atunci când prevedem un drept, nu este necesar de specificat că dreptul nu este o obligație, aceste noțiuni sunt definite în Cod Civil.
24	Art. 59. Simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de asociație	Se exclude art.59. Titlul nu corespunde conținutului. Se propune ca procesul verbal al adunarii generale daca este semnat de catre notar sau executor sa aiba calitate de titlu executoriu. Notarul/executorul nu este persoana care decide asupra vinovăției sau nevinovăției, existența sau lipsa unei obligații,... Ea doar confirmă că acest act corespunde realității. În asemenea caz organul constatat este adunarea generală ?
25	Art. 66 alin. (2) Administratorul asociației trebuie să răspundă la solicitare în termen de o săptămână. În cazul solicitărilor care necesită o apreciere juridică ori tehnică complexă, termenul este de o lună.	Art.66, alin. (2) se expune în următoarea redacție: „(2) Administratorul asociației trebuie să răspundă la solicitare în termen de 30 de zile. ” O săptămână este un termen foarte restrâns.
26	Art. 73 alin. (1) Un proprietar nu poate să se opună executării de către asociație a lucrărilor de interes comun, chiar asupra unității sale,	Se exclude art.73, alin. (1). Norma este foarte generală și poate fi interpretată diferit sau chiar provoca cazuri de abuz asupra proprietății, astfel se susțin obiecțiile. Contravine dreptului fundamental la proprietate. Încalcă dreptul de dispoziție asupra bunului.
27	Art. 74. Producerea energiei electrice din surse regenerabile (1) Proprietarul are dreptul să instaleze sisteme de producere a energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu pe acoperișul clădirii, pe orice alta suprafață comună adecvată și în unitatea sa, cu condiția că: a) aceasta nu afectează folosința normală a unităților și părților comune de către ceilalți proprietari din condominiu; (2) În cazul în care devin necesare modificări ale părților comune,	Se exclude art. 74. Părțile comune ale condominiului se utilizează conform deciziei adunării generale și statutului. Orice intervenție de acest gen, inclusive reconstrucțiile prevăzute de alin. 2, necesită autorizare, care se emite în conformitate cu legea 163/2010 și este necesar acordul scris al proprietarului. Acordul proprietarului proprietate comună este adunarea generală. Deci este obligatoriu necesară decizia adunării generale. Modul de producere, autorizarea producerii energiei regenerabile se reglementează de legea 10/2016, autorizarea de legea 160/2011 și legea 721/1996. Alin 3 oferă competențe administratorului care contravine legii 163/2010, 721/1996. Lucrările se

	<p>proprietarul interesat va notifica administratorul, indicându-se proiectul concret și modalitățile de realizare a intervențiilor.</p> <p>(3) Administratorul asociației poate să prescrie metode alternative adecvate de execuție sau poate impune măsuri de precauție pentru a asigura stabilitatea, siguranța sau decorul arhitectural al clădirii.</p> <p>(4) În cazul existenței mai multor solicitanți, administratorul poate să distribuie folosința acoperișului și a altor suprafețe comune.</p>	<p>efectuiască conform proiectului, iar prescripții pot face doar inspectorii AST. La alin.4, iarăși se acordă atribuții administratorului care sunt exclusive ale adunării generale. Pentru ca să poată folosi spațiul comun, obține o autorizare asupra lucrărilor, autorizare pentru producerea energiei, va fi nevoie de contract de locațiune/folosință, care de asemenea este de competența adunării generale art.34, alin. 2, lit. r.</p>
28	<p>Art. 80. Contractarea serviciilor de administrarea a condominiului</p> <p>(1) Asociația poate contracta servicii de administrare a condominiului de la o altă persoană fizică sau juridică (gestionarul).</p> <p>(2) Volumul serviciilor de administrare, drepturile și obligațiile gestionarului și asociației se stabilesc în contractul de administrare încheiat între gestionar și reprezentantul asociației împuternicit prin hotărârea adunării generale.</p> <p>(3) Proprietarii din condominiu sunt terți beneficiari ai contractului de administrare și pot înainta pretenții direct gestionarului în caz de neexecutare a obligațiilor sale contractuale.</p>	<p>Art. 80, se expune în următoarea redacție: „(1) Administratorul asociației poate administra asociația personal, sau contracta servicii de administrare a condominiului. (2) Volumul serviciilor de administrare, drepturile și obligațiile gestionarului și asociației se stabilesc în contractul de administrare încheiat între administrator și gestionar.”</p> <p>Pentru administrare exista administratorul care administrează personal sau prin contractarea serviciului de gestionare a fondului locativ.</p> <p>Art. 44 (3) Administratorul asociației exercită următoarele atribuții: a) administrează, în limitele atribuțiilor, asociația; Contractul se va semna între administrator și gestionar. Pretențiile pot și trebuie înaintate de partile contractante. Beneficiar este asociația și proprietarul unitatii. Cine va gestiona un condominiu de cca 1000 pers care săptămânal pot formula 1000 pretenții ? Ele trebuie examinate, formulat raspuns...</p>
29	<p>Art. 81. Desemnarea și revocarea gestionarului</p> <p>(2) În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform prezentei legi și situația</p>	<p>Se exclude art. 81. Prevederile alin. (2) nu corespund cu atribuțiile APL, prevăzute expres în legea 436/2006.</p>

	<p>durează mai mult de 1 lună, oricare proprietar din condominiul cu destinație locativă poate cere primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul să desemneze un gestionar al condominiului și să încheie, din numele asociației, contractul de administrare, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a gestionarului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de către Guvern.</p>	
30	<p>Art. 81 alin. (3) Gestionarul poate fi revocat de către adunarea generală oricând, cu sau fără motiv, cu efect din data adoptării hotărârii ori altă dată ulterioară determinată de către adunarea generală. În cazul revocării gestionarului, contractul de administrare se consideră rezolvit. În acest caz, gestionarul nu are dreptul la vreo compensație ori despăgubire legată de revocarea sa sau încetarea contractului. Orice clauză din contractul de administrare care exclude ori limitează dispozițiile prezentului alineat sunt lovite de nulitate absolută.</p>	<p>Art. 81, alin. (3) se expune în următoarea redacție: „Părțile contractului de administrare a condominiului pot solicita oricând rezilierea contractului, cu un preaviz de 15 zile.” In orice contract de prestari servicii este clauza preavizului de reziliere a contractului. Este o clauza normala tinind cont de necesitatea gestionarii eficiente a resurselor umane, financiare, planificare... de către prestator. Limitarea aceasta mi se pare disproportionata si neargumentata. Trebuie de stabilit 15 zile-1 luna. Orice prevedere contractuală care contravine legii e nulă ad-inițio, și nu e necesar de prevăzut în pentru fiecare caz în parte. Gestionarul nu poate fi „revocat”, pentru că nu a fost numit, ci se poate rezilia contractul cu el, pentru că a fost angajat prin contract de prestări servicii.</p>
31	<p>Art. 82. Obligațiile gestionarului (1) Dacă contractul de administrare nu prevede altfel, gestionarul are următoarele obligații față de asociație și proprietarii din condominiu: a) monitorizează situația tehnică a condominiului și informează imediat asociația dacă sunt</p>	<p>Fie se modifică prevederile alin. (1), lit. (a) referitor la convocarea adunării generale, fie prevederile art. 35. Art. 82, alin. (1). Lit. (a) contravine art. 35. Gestionarul nu poate convoca adunarea generala. contravine Articolul 35. Respectiv el poate solicita convocarea adunării generale, dar nu să o convoace personal. Consider că convocarea trebuie făcută de administrator.</p>

	<p>necesare intervenții urgente în sensul art. 45 și autoritățile publice competente. În cazul în care asociația nu asigură măsuri pentru intervenția urgentă, în termen de 1 lună de la prima informare către asociație a necesității intervenției urgente, gestionarul este obligat și împuternicit să convoace adunarea generală cu includerea chestiunii respective pe ordinea de zi;</p> <p>4) Gestionarul prezintă anual adunării generale raportul de activitate pe anul precedent. Gestionarul este obligat să prezinte, la solicitarea asociației, organelor sale ori a unui proprietar, rapoartele de activitate pentru fiecare semestru.</p>	<p>În tot textul art. 82, alin. (4) cuvântul „gestionarul” se substituie cu cuvântul „administratorul”.</p> <p>Gestionarul nu este organ al APC, motiv din care nu trebuie să raporteze adunării generale. Acest lucru ar trebui să-l facă administratorul care este organul executiv al APC.</p>
32	<p>Capitolul V ORGANIZAREA PROPRIETARILOR ÎN CONDOMINIU ÎN COMUNITATE</p>	<p>Excluderea tuturor prevederilor cu privire la conceptul de comunitate din prezenta lege.</p> <p>„Comunitatea” este formă nouă de administrare a condominiului care nu are statut clar nici de persoană fizică, nici de persoană juridică. Acest fapt va crea mai multe neclarități, probleme de implementare, discriminare,...:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opozabilitatea față de terți. Comunitatea nu este înregistrată, deci va fi greu de constatat existența sau inexistența ei, sau poate existența concomitent a mai multor comunități. 2. Responsabilitatea juridică. Cum vor răspunde cvazi-organele de conducere pentru fapte prevăzute de codul penal, contravențional,... ca și persoane fizice sau juridice ? 3. Colectarea de ilegală de fonduri, evaziuni fiscale... Băncile nu vor deschide cont unor cvazi-entități, respectiv banii vor fi colectați, cheltuiți fără evidență bancară, fiscală... 4. Această formă de administrare nu oferă nici un avantaj în administrare în raport cu asociația, decât lipsa obligației de înregistrare la ASP și Raportarea fiscală. Ținând cont că raportarea fiscală

		pentru asociații este simplificată, iar riscurile ce pot apărea în procesul implementării acestor prevederi sunt mari, se propune excluderea conceptului de comunitate din prezenta lege.
33	Art. 88. Transparența față de autoritatea publică locală	Nu poate fi transparență față de o entitate. Ea este sau nu, dar nu față de o entitate. E bine de anunțat APC-ul format, datele de contact.
34	Art. 92 alin. (3) Înregistrările din registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul terenului (capitolul A) din condominiul declarat prin alin. (1) se vor radia, iar în loc se va face însemnarea „condominiu”.	Trebuie de prevăzut excepție pentru terenurile ocupate abuziv. Altfel vom legifera furtul terenurilor publice. Trebuie de specificat cine va fi responsabil de formarea terenurilor, va achita serviciile?
35	Articolul 98 alin. (1) Dacă, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, o persoană deține un drept de locațiune asupra unei părți de teren pentru exploatarea unui garaj provizoriu sau a unei clădiri cu altă destinație decât cea de locuință, dreptul ei va rămâne valabil până la expirarea termenului locațiunii.	Art. 98, alin. (1), după cuvintele „termenului locațiunii” se adaugă textul „, dar nu mai mult de 3 ani” În Chișinău contractele de arenda a terenului au termen, dar se considera prelungite tacit pe un termen nedeterminat, dacă Primaria nu solicita rezilierea. De aceea e relevant să stabilim un termen maxim ce nu poate fi depășit. Ex:... Dar nu mai mult de 3 ani
36	Art. 108. Anumite dispoziții de punere în executare a prezentei legi de către Guvern și autoritățile publice locale (1) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi:	La art. 108, alin. (1) sintagma „6 luni” va fi substituită cu „12 luni” Termenul este prea mic în raport cu volumul de lucru ce urmează a fi făcut.
37	Legea 100/2017, art. 51, alin.5-7 (5) Articolul poate fi divizat în alineate, constituite, de regulă, dintr-o singură propoziție sau frază, prin care se reglementează o dispoziție specifică ansamblului normelor articolului. Dacă dispoziția alineatului nu poate fi exprimată într-o singură propoziție sau frază, pot fi utilizate mai multe propoziții sau fraze. (6) Alineatele sînt însemnate succesiv cu numere ordinare,	Proiectul are carențe la capitolul tehnică legislativă, încălcînd structura articolului actului normativ. De revăzut structura articolelor. Ex: Art. 9, 10 este divizat direct în litere. Art. 11, alin. 2) este divizat în puncte. Iar punctul 3) în litere. Aceeași situație la art. 16, alin.1), art. 64, alin.2). Art.101, alin1), lit. b) este structurat în alte litere: (i) și (ii).

exprimate prin cifre arabe, luate între paranteze rotunde. Alineatul poate fi divizat în litere, care sînt însemnate succesiv cu litere latine mici, urmate de o paranteză. În cazul unei structuri complexe a actului normativ, alineatul poate fi divizat mai întîi în puncte însemnate cu numere ordinare, exprimate prin cifre arabe, urmate de o paranteză. La rîndul lor, punctele pot fi divizate în litere, însemnate succesiv cu litere latine mici, urmate de o paranteză.

(7) În caz de necesitate, literele pot avea diviziuni care fie sînt însemnate succesiv cu numere ordinare, exprimate prin cifre arabe, urmate de punct, sau exprimate prin cifre romane mici, luate între paranteze, fie sînt precedate de liniuță și încep din rînd nou.

Vasile GRADINARU

Deputat în Parlament

