



Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Comisia economie, buget și finanțe

AMENDAMENT

la proiectul de lege cu privire la condominiu (nr.399 din 15.12.2021)

În conformitate cu prevederile art.59 din Regulamentul Parlamentului se înaintează următoarele amendamente la proiectul de lege cu privire la condominiu:

1. La Art. 3:

noțiunea *administratorul asociației se modifică și se expune după cum urmează:* "administratorul asociației(denumit în continuare și administrator) – persoana desemnată în calitate de Președinte al organului executiv al asociației și care, în sensul art. 177 din Codul civil, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite în Statut și prezenta lege

noțiunea *asociație de proprietari din condominiu – textul " pe toți proprietarii din condominiu și doar pe ei" se substituie cu textul "doar pe proprietarii din condominiu"*

noțiunea *consiliul asociației cuvintele " de supraveghere" se substituie cu "colegial"*

noțiunea *președintele consiliului se modifică și se expune după cum urmează: " președintele consiliului (denumit în continuare și președintele) – persoana fizică desemnată în această calitate de către adunarea generală sau de către consiliu (conform Statutului) și care conduce lucrările consiliului asociației. Președintele consiliului poate fi desemnat și în calitate de Administrator;*

noțiunea *"servicii intermediare" după cuvântul "salubritizarea" se introduce cuvintele "asigurarea de apă și"*

2. La Art.7:

se completează cu alineatul (3) în redacția:

” (3) În cazul în care condominiul este format din mai mult de 15 unități în condominiu, proprietarii din condominiu sunt obligați să se organizeze în asociație.”

3. La Art.13 – se completează cu alin (3) în redacția:

(3) Proprietarul din condominiu nu poate cere separarea cotei-parte deținută de el în proprietatea comună.

4. La art. 14 alin.(1) se modifică și se expune în redacția:

(1) Prin hotărârea adunării generale, adoptată cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, dreptul de folosință exclusivă asupra unor spații din părțile comune, perpetuă sau temporară, se poate acorda unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune (dreptul principal de folosință exclusivă).

5. La art. 15

alin.(1) se modifică și se expune după cum urmează:

(1) Prin hotărârea adunării generale, adoptată cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, se poate atribui contra cost, dacă nu se decide altfel în adunarea generală a proprietarilor, unui sau mai multor proprietari folosința exclusivă a terasei, a grădinii, a acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă).

Alin.(3) - se exclude

6. La art. 22:

alin(2) după cuvântul ”asociației” se completează cu textul ”se adoptă conform art. m 7 alin.(2)”

se completează cu alin. (7) după cum urmează:

(7) Asociația este o persoană juridică necomercială (neprofitabilă) care nu are ca scop obținerea profitului și distribuirea acestuia între membrii ei.

7. La art. 23:

alin.(2) litera b) se exclude

8. La art.25 alin.(1) după cuvintele ”membru al asociației” se completează cu cuvintele ”deja existente”

9. La art.30 – litera b) se exclude

10. La art.32 –

alin.(1) litera a) se completează cu textul: ” (sau după caz adunarea generala cu interes special);

11. La art. 33, alin(1) se modifică și se expune după cum urmează:

” (1) Proprietarii participă gratuit la activitățile tuturor organelor asociației, cu excepția cazului în care bugetul anual al asociației prevede o asemenea remunerare, mărimea acesteia este stabilită și aprobată de adunarea generală.

12. La art.34:

-alin.(9) sintagma ”toți proprietarii” se substituie cu textul
” proprietarii care dețin cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor

-se completează cu alin. (10) în redacția :

(10) Hotărârea scrisă menționată la alin. (9) poate fi inițiată inclusiv la ședința adunării generale cu prezență, cu condiția că se constată lipsa cvorumului la ședință și majoritatea proprietarilor prezenți își manifestă voința *ad hoc* de a iniția adoptarea hotărârii scrise conform alin. (9).

13. La art.35:

alin(2) -se completează la început cu propoziția ” Adunarea se convoacă in termen de 14 zile calendaristice.”

cuvântul ”hotărârii” se substituie cu cuvântul ”solicitării”

-alin.(3) prima propoziție în final se completează cu textul ” și sa fie acceptate de către majoritatea membrilor asociației prezenți la adunare.”

14. La art.36:

alin (2) se modifică și se expune după cum urmează:

” (2) Proprietarul poate fi prezent la adunarea generală fizic, prin video conferință sau prin oricare alt mijloc de comunicare electronică care permite identificarea sa și comunicarea bidirecțională. Măsurile tehnice și organizatorice pentru participarea proprietarilor care aleg o forma de participare alta decât prin prezență fizică, se iau de către organizatorul ședinței.”

alin.(4) după cuvintele ”proprietarul care” se introduce sintagma ” în cazul participării cu prezența fizică”

alin.(5) – propozițiile 2 și 3 se exclud.

La alin.(6) cuvintele ”2 zile ” se substituie cu ”48 de ore”

alin(9) se modifică și se expune după cum urmează: ” (9) Adunarea generala hotărăște prin vot cu privire la chestiunile incluse

în ordinea de zi. Adunarea generală poate decide asupra unor chestiuni care nu sunt incluse în ordinea prin completarea ordinii de zi.

15. La art.37:

La art. 37, alin.(2) se completează cu literele c) -e) după cum urmează:

c) aprobarea bugetului anual al asociației (veniturile planificate, cheltuielile planificate și direcționarea acestor cheltuieli);

d) aprobarea cuantumului cotei de contribuție, a contribuției la fondurile asociației și a altor deduceri și plăți prevăzute de prezenta lege și destinate finanțării proprietății comune (părților comune);

e) acordarea dreptului de folosință, inclusiv a servituților, asupra părților comune.

16. La art. 38:

Alin.(1) litera e) se exclude

Alin.(3) se modifică și se expune după cum urmează:

(3) Lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală poate fi modificată la etapa înregistrării la adunarea generală, dacă proprietarul prezintă actele necesare pentru introducerea sa în această listă”

Alin.(6) se modifică și se expune după cum urmează:

(6) Dispozițiile alin. (4) și (5) nu se aplică dacă proprietarul deține o cota mai mare decât cvorumul necesar. În acest caz, toate actele juridice dintre asociație și proprietarul în cauză vor fi întocmite în scris.

17. La art.43

alin. (1) în final se completează cu textul: ”, în măsura în care nu afectează interesele celorlalți proprietari în condominiu. În acest sens, convocarea adunării cu interes special se realizează de administratorul asociației, la cererea în formă textuală a cel puțin 10% din numărul total al proprietarilor care cad sub incidența criteriului respectiv.”

alin.(6) în final se completează cu textul ” În special, hotărârea cu interes special nu poate avea ca efect:

a) utilizarea mijloacelor bănești ale asociației, cu excepția mijloacelor bănești care întrunesc următoarele condiții cumulative: a) mijloacele sunt acumulate de către asociație după adoptarea hotărârii speciale; b) mijloacele sunt acumulate de la proprietarii cu interes special obligați de a contribui financiar prin hotărârea specială respectivă;

b) limitarea dreptului tuturor proprietarilor din condominiu de folosință a părților comune.

Se completează cu alin (7) în redacția”7) Adunarea generală a asociației poate, oricând, revoca o hotărâre specială”

18. La art.44:

alin (3), litera b) în final se completează cu paranteza: (personal sau prin reprezentant/mandat)

alin(6) sintagma "art.17 lit. d) se exclude

alin.(7) textul " Administratorul are dreptul ca asociația să aloce, în fiecare an, fără aprobarea~ se substituie cu textul " Administratorul are dreptul să solicite..."

19. La art.45

alin.(2) se modifică și se expune după cum urmează

(2)) Administratorul asociației este împuternicit să încheie tranzacții și să efectueze plățile necesare pentru achiziționarea de către asociație a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor prevăzute la alin. (1), fără a fi necesară obținerea avizului altui organ al asociației (cu excepția cazurilor în care, potrivit statutului asociației, încheierea unor astfel de tranzacții necesită aprobarea condițiilor acestora de către adunarea generală a proprietarilor), cu condiția ca, la data încheierii tranzacției, asociația să dispună de fonduri suficiente pentru respectiva achiziție.

20. La art.46:

alin.(4) – propoziția a doua se exclude,

alin.(8) se completează în final cu textul. " sau 1/3 din membrii consiliului.

alin(9) cuvintele "sunt prezenți" se substituie cu "participă"

21. La art.47

la alin.(2) se modifică și se expune în redacția: " Cenzorul se alege din rândul membrilor asociației și nu poate fi ruda de gradul I cu Administratorul sau președintele Consiliului. "

22. La alin.(5) – se completează cu litera e) în redacția:

" e) solicită administratorului și membrilor consiliului remedierea erorilor, încălcărilor și neajunsurilor constatate în procesul exercitării atribuțiilor sale."

23 La art.48

alin.(2) ultima propoziție se exclude

24. La art.49, alin.(2) literele b) și c) cuvintele "de o autoritate competentă "se substituie cu textul " de către ANRE sau o altă autoritate competentă"

25. La art.54:

alin (5) textul ”vulnerabili financiar (inclusiv pensionari, persoane cu dizabilități etc.” se substituie cu textul ”din categoria persoanelor socialmente-vulnerabile”

alin.(6) – propoziția a doua se exclude

26. La art.56

Alin.(2) se modifică și se expune după cum urmează:

” (2) Contractul prin care asociația face o achiziție de bunuri, lucrări sau servicii și care conține clauza de plată din fond este nul dacă, la momentul încheierii contractului, soldul fondului nu era suficient pentru a acoperi 100% din suma datorată de asociație conform contractului, cu excepția cazurilor acordării granturilor, sau cazurilor aprobate de către adunarea generală pentru contractele în temeiul căruia plata integrală sau parțială va fi efectuată din mijloace financiare, altele decât mijloacele fondului, inclusiv din împrumuturi, credite. Dacă asociației i-au fost furnizate bunuri, lucrări sau servicii conform contractului nul conform prezentului alineat, atunci, în sensul art. 1996 din Codul civil, nici asociația și nici proprietarii nu sunt obligați să restituie îmbogățirea obținută astfel.

27. La art.57

alin.(1) se modifică și se expune după cum urmează:

” (1) Administratorul asociației trebuie să identifice proprietarii din categoria persoanelor socialmente-vulnerabile din asociație ținând cont de criteriile stabilite de adunarea generală. ”

28. La art.58, alin.(1) după cuvântul ”momentul” se completează cu paranteza ” (dar fără a depăși termenul de prescripție)”

29. La art.60

alin.(1) se modifică și se expune după cum urmează:

”(1) În condițiile legii, creanțele asociației față de proprietar care rezultă din calitatea sa de proprietar în condominiu se consideră creanțe privilegiate de categoria a doua, potrivit prevederilor art. 145 din Codul de executare al Republicii Moldova nr. 443/2004.”

30. La art.70, alin.(1) cuvintele măcar a unui proprietar” se substituie cu textul ” unui grup de proprietari -(conform normelor de convocare a Adunarea Generală)

31. La art.71, alin.(1) litera c) după cuvântul ”lucrarea” se introduc cuvintele ” are utilitate publică și”

32. La art.72:

alin (1) și (2) se modifică și se expun după cum urmează:

” (1) Proprietarului i se interzice să efectueze intervenții sau lucrări neautorizate la fațadă sau oricare alt element al părților comune ale condominiului, inclusiv la decorul arhitectural al clădirii. În cazul încălcării acestei reguli, administratorul asociației aplică art. 19. Adicional (dacă aceasta e prevăzut în Statut sau în Regulamentul intern), administratorul asociației cu acordul consiliului de administrare stabilește proprietarului care nu înlătură încălcarea, o penalitate între 1 și 3 unități convenționale pentru fiecare zi cât durează încălcarea. Penalitatea acumulată se include în factura lunară trimisă proprietarului de către asociație.

(2) Proprietarul este obligat sa notifice administratorul despre efectuarea unor intervenții sau lucrări la unitatea sa, precum și despre natura și durata lor planificată. ”

33. La art.74:

alin.(1) după cuvintele ”în unitatea sa” se introduce sintagma ”cu acordul adunării generale”

alin.(2) cuvintele ” notifica administratorul” se substituie cu textul ”solicita acordul adunării generale”

alin.(3) se modifică și se expune după cum urmează

”3) Administratorul asociației poate să impună măsuri de precauție suplimentare pentru a asigura stabilitatea, siguranța sau decorul arhitectural al clădirii dar doar în baza unui proiect, executat de un specialist în materie și avizat corespunzător de către organele abilitate”

Alin.(4) se modifică și se expune după cum urmează:

” (4) În cazul existenței mai multor solicitanți, adunarea generală poate să distribuie folosința acoperișului și a altor suprafețe comune, inclusiv percepând taxe pentru locațiunea suprafețelor.”

se completează cu alin.(5) și (6) în redacția:

” (5) Prioritate pentru construcția sistemelor fotovoltaice și a altor sisteme pentru producerea energiei din surse regenerabile va fi acordată necesităților comune ale condominiului. În acest sens, prevederile alin. (1)-(4) se aplică doar dacă există spații disponibile, ce pot fi valorificate.

(6) În cazul locațiunii acoperișului pentru instalarea sistemelor fotovoltaice și a altor sisteme pentru producerea energiei din surse regenerabile, locatarul devine responsabil pentru starea tehnică satisfăcătoare a acoperișului și asigură funcționalitatea lui conform destinației de bază pe toată perioada locațiunii. În caz că locatarul și asociația reziliază contractul de locațiune, acesta predă asociației acoperișul în stare funcțională.

34. La art.76 se modifică și se expune după cum urmează:

”În cazul în care pe teritoriul sau în incinta condominiului se află obiecte străine ori abandonate (inclusiv automobil abandonat), administratorul asociației ia măsuri de înlăturare a lor cu respectarea normelor legale și cu implicarea după caz a organului de poliție. Cheltuielile aferente înlăturării se recuperează de la proprietarul obiectului ori altă persoană responsabilă conform legii. ”

35. La art.80

alin.(2) se completează la început cu cuvântul ”Lista și” iar în final cu textul. ” ținându-se cont de lista și sfera componentelor obligatorii ale serviciului de administrare aprobate de ministerul de resort. .”

36. La art.81

alin.(1) se modifică și se expune după cum urmează.

”**(1)** Gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale sau în cadrul consiliului de administrare, dacă adunarea generală a decis delegarea competenței date consiliului, la care se decide încheierea contractului de administrare.

alin.(3) după cuvântul ”revocat” se introduce textul ”inclusiv prin rezilierea contractului de gestiune”, iar după cuvântul ”efect” se introduce ”de o lună”

37. La art.84

alin (6) se modifică și se expune după cum urmează:

”**(6)** Comunitatea nu poate opera cu resurse financiare provenite din credite, împrumuturi, sau de a obține alte forme de finanțare de la persoane ori instituții care nu sunt proprietari din condominiu. ”

38. La art.90 alin. (9) propoziția a doua se exclude

39. La art.107, alin (1) se modifică și se expune după cum urmează:

”(1) Prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu următoarele excepții:

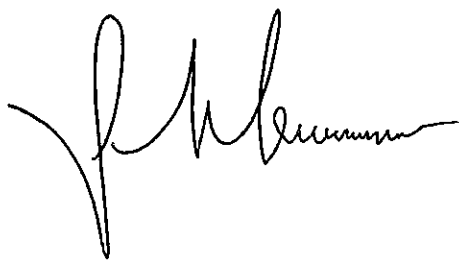
a) dispozițiilor capitolului VIII intră în vigoare la 12 luni de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova;

b) dispozițiile art. 34 alin. (9) și (10), art. 36 alin. (2)-(7) și (10) și art. 39 alin. (1)-(3) intră în vigoare la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și se aplică în mod corespunzător inclusiv adunărilor generale desfășurate după data respectivă chiar dacă au fost convocate înainte de data respectivă. Dispozițiile respective se aplică cu prioritate față de dispozițiile care le contrazic din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 130–132, art. 915),

cu modificările ulterioare, și din statutele asociațiilor coproprietarilor în condominiu. ”

40. La art.108: se completează cu un nou alin.(4) în redacția:

(4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul să contribuie financiar la lucrările de îmbunătățire a clădirilor din condominii (inclusiv în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică), dacă aceste lucrări fac parte din planul de dezvoltare a localității și doar în limitele fondurilor financiare bugetate și disponibile. În acest caz, autoritatea competentă a administrației publice locale elaborează un proiect (sau, după caz, o schiță de proiect) și solicită asociației acceptarea ei prin hotărârea adunării generale.



Vitalie JACOT
Deputat în Parlament