



**Deputat în Parlamentul
Republicii Moldova**

Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În temeiul art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează spre examinare Parlamentului, cu titlu de inițiativa legislativă, proiectul de Lege cu privire la condominiu.

Anexă: Proiectul de lege
Nota informativă

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr.	399	
"15"	12	2021
Ora		

Deputați în Parlament

Vitalie Jacot
Rădu Mărcuș
Viorel Boroș
Ana Oplindă
Victor Spînu
Zarisa Roldă
Morozova Maxina
Chisec Ion
Dumitru Floarea

LEGE

cu privire la condominiu

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Obiectul de reglementare

(1) Prezenta lege reglementează:

- a) raporturile de proprietate în condominiu;
- b) organizarea proprietarilor din condominiu în asociații ori, în lipsa acesteia, în comunități;
- c) alte raporturi juridice conexe raporturilor prevăzute la lit. a) sau b).

(2) Prezenta lege de asemenea reglementează mecanismul simplificat de trecere:

- a) a anumitor imobile existente la regimul de proprietate în condominiu prevăzut de prezenta lege; și
- b) a proprietarilor acestor imobile la formele de organizare prevăzute de prezenta lege.

(3) Prezenta lege se aplică în cazul tuturor condominiilor, indiferent de destinația locativă ori nelocativă a construcției ori a unităților în condominiu, cu excepțiile stabilite de prezenta lege.

(4) Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător în cazul în care proprietarul clădirii ori al unității deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație.

Articolul 2. Legislația cu privire la condominiu

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, alte acte normative în domeniu.

Articolul 3. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică:

administratorul asociației (denumit în continuare și *administrator*) – persoana desemnată în calitate de organ executiv al asociației și care, în sensul art. 177 din Codul civil, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite conform prezentei legi. Administratorul poate fi și președinte al consiliului;

adunarea generală a asociației (denumit în continuare și *adunarea generală*) – organul deliberativ al asociației, format din toți proprietarii din condominiu, care are atribuțiile stabilite conform prezentei legi;

asociație de proprietari din condominiu (denumită în continuare și *asociație*) – 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;

comunitate de proprietari din condominiu (denumită în continuare și *comunitate*) – colectivitate formată din toți proprietarii din condominiu, fără statut de persoană juridică, care deține capacitatea de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege, în scopul administrării condominiului;

condominiu – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 10, mai multe clădiri în care există unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari;

condominiu cu destinație locativă - condominiu care cuprinde una sau mai multe unități cu destinație de locuință;

consiliul asociației (denumit în continuare și *consiliul*) – organul de supraveghere al asociației, care are atribuțiile stabilite conform prezentei legi;

cotă-parte – cota-parte din dreptul de proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar din condominiu și care este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu;

cotă de contribuție – suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească periodic (lunar etc.), conform dispozițiilor prezentei legi;

drept de proprietate comună – dreptul de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor din condominiu asupra părților comune;

drept de proprietate în condominiu – dreptul de proprietate exclusivă asupra unei unități împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate comună, ambele aparținând aceluiași proprietar din condominiu;

fond de reparație și dezvoltare (denumit în continuare și *fond*) – fondul cu regim juridic special format, menținut și utilizat de asociația conform prezentei legi;

gestionarul condominiului (denumit în continuare și *gestionar*) – persoană fizică sau juridică (altă decât asociația), desemnată conform prezentei legi, care se obligă să presteze serviciile de administrare a condominiului în volumul și condițiile contractului de administrare;

părți comune – terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sunt unități și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor din condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire al condominiului, sunt destinate folosinței comune de către toți proprietarii din condominiu sau de unii dintre aceștia;

platforma e-Condominiu – sistemul informațional „Platforma guvernamentală de informare și participare la administrarea condominiilor (e-Condominiu), menținută de Agenția de Guvernare Electronică, care asigură furnizarea informației și comunicarea în modul prevăzut la art. 65;

președintele consiliului (denumit în continuare și *președintele*) – persoana fizică desemnată în această calitate de către adunarea generală și care conduce lucrările consiliului asociației;

proprietar din condominiu (denumit în continuare și *proprietar*) – persoana fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al unui drept de proprietate în condominiu;

regulamentul condominiului – act de ordine interioară care conține totalitatea regulilor de comportament al proprietarilor din condominiu și altor subiecți, menite să asigure ordinea și buna funcționare a condominiului, reguli privind modul de folosire a părților comune, precum și conține totalitatea sancțiunilor care pot fi aplicate de către asociație în caz de încălcare;

servicii – înseamnă prestațiile de orice natură contra plată, indiferent că ele constau în furnizare de apă, gaze naturale, furnizare de alte bunuri, executare de lucrări ori prestare de servicii;

servicii intermediare – servicii, inclusiv de utilități publice cum ar fi alimentarea cu energie termică, salubritatea, canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale, de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii unităților și posesorii acestora, dar care, în funcție de situația concretă a condominiului, din motive tehnice sau legale, trebuie intermediare de către asociație în temeiul contractului cu furnizorul și nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora;

teren al condominiului – terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea proprietarilor din condominiu și exploatarea corespunzătoare a clădirii, care constituie proprietate comună pe cote-părți a tuturor proprietarilor din condominiu. În cazul în care proprietarii părților comune dețin doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, acest drept asupra terenului face parte din părțile comune, iar referințele din prezenta lege la „teren” se consideră referințe la dreptul respectiv asupra terenului;

unitate – locuință, încăpere izolată cu altă destinație decât cea de locuință sau loc de parcare din cadrul clădirii dacă întrunește condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, care sunt înregistrate sub numere cadastrale separate în Registrul bunurilor imobile și care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă al proprietarului din condominiu.

Capitolul II REGIMUL PROPRIETĂȚII ÎN CONDOMINIU

Articolul 4. Temeiurile constituirii condominiului

Condominiul se constituie:

- a) în temeiul actului de constituire a condominiului, conform prezentului capitol; sau
- b) în alte temeieri speciale, prevăzute de capitolele VII și VIII ori de către Legea nr. 1543/1998 a cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 5. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului

(1) Condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar sau încheiat de toți coproprietarii terenului și, dacă

există, ai clădirii amplasate pe acel teren. În cazul în care asupra terenului există un drept de suprafață, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul sau toți suprafațarii.

(2) Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă:

- a) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act;
- b) adresa condominiului, numărul cadastral al terenului și numărul cadastral al clădirii condominiului;
- c) descrierea completă și exactă a fiecărei unități din condominiu și a destinației acesteia, a cotei-părți ori, în cazul construcțiilor viitoare ori nefinalizate, cotele-părți planificate inițial, care revine unității respective și identitatea proprietarului/propietarilor fiecărei unități;
- d) descrierea completă și exactă a părților comune și a destinației lor;
- e) descrierea completă și exactă a drepturilor principale de folosință exclusivă, indicarea cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept principal de folosință exclusivă;
- f) descrierea completă și exactă a drepturilor accesorii de folosință exclusivă, indicarea cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept accesoriu de folosință exclusivă;
- g) dacă există, toate derogările de la principiul proporționalității în suportarea cheltuielilor, inclusiv cheltuielile pe care le suportă doar anumite categorii de proprietari;
- h) forma de administrare inițială a condominiului (asociație sau comunitate).

(3) Actul de constituire poate cuprinde și alte prevederi referitoare la condominiu dacă nu contravin legii.

(4) Actul de constituire a condominiului se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

(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 înregistrată în Registrul bunurilor imobile și descrierea ei din actul de constituire corespunde cu starea reală a clădirii), precum și, în cazul administrării în forma asociației, hotărârea de înființare a asociației conform art. 22, semnate de părțile actului de constituire a condominiului.

(6) Dacă actul de constituire a condominiului prevede ca formă de organizare a proprietarilor asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire a condominiului atât la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, cât și la structura teritorială a organului

înregistrării de stat împreună cu hotărârea de înființare a asociației. Suspendarea examinării sau respingerea, în temeiurile prevăzute de legislație, a cererii de către una din organele menționate atrage suspendarea examinării sau respingerea cererii depuse la celălalt organ. Organul care a suspendat examinarea sau a respins cererea informează celălalt organ despre acest fapt. Dacă actul de constituire a condominiului prevede forma de administrare comunitatea, părțile actului de constituire a condominiului vor depune acest act la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

(7) Dacă la momentul constituirii asociației elementele condominiului se aflu în curs de construire, activitatea asociației este suspendată până în data dării în exploatare a măcar unei clădiri din condominiu ori, dacă este mai devreme, la data convocării a primei adunări generale a asociației.

Articolul 6. Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile

(1) Condominiul este constituit din data efectuării înregistrărilor în registrul bunurilor imobile în temeiul actului de constituire ori în alte temeiuri prevăzute de lege.

(2) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unităților și dreptul de proprietate comună apar prin înregistrarea lor în registrul bunurilor imobile în condițiile prevăzute de Legea nr. 1543/1998 a cadastrului bunurilor imobile.

(3) Clădirea care urmează a fi construită, unitățile și cotele-părți aferente acestora sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile cu mențiunea „bun viitor” conform actului de constituire a condominiului, documentației de proiect și autorizației de construire.

Articolul 7. Organizarea proprietarilor din condominiu

(1) În condițiile prezentei legi, proprietarii din condominiu sunt organizați în regim de asociație sau, în lipsa acesteia, în regim de comunitate.

(2) Hotărârea de înființare a asociației se adoptă, după caz:

- a) la etapa constituirii condominiului, conform art. 5;
- b) la etapa existenței unei comunități, conform art. 87; sau
- c) la etapa transformării din altă formă de organizare juridică, conform art. 91.

Articolul 8. Modificarea actului de constituire a condominiului

(1) Actul de constituire a condominiului poate fi modificat doar printr-un act de modificare, încheiat de către proprietarii care dețin 2/3 cote-părți din condominiu, cu condiția că modificările planificate nu contravin legislației privind calitatea în construcții și nu alterează semnificativ decorul ei arhitectural. Prin derogare, în cazul când la data întocmirii actului de constituire a condominiului construcția avea statut de bun viitor cotele-părți definitive sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în temeiul actului de modificare al actului de constituire a condominiului încheiat de către cel ce asigură construirea, întocmit pe baza actelor de recepție a clădirii.

(2) Actul de modificare produce efecte față de toți proprietarii de la înregistrarea modificărilor în registrul bunurilor imobile. Actul de modificare nu poate diminua drepturile proprietarilor care nu l-au încheiat, cu excepția diminuării cotei-părți ca urmare a creării de noi unități, desființării sau modificării unităților existente.

(3) Schimbarea formei de organizare a proprietarilor din comunitate în asociație sau din asociație în comunitate nu atrage modificarea actului de constituire a condominiului. Hotărârea de înființare a asociației se adoptă conform art. 87.

Articolul 9. Desființarea condominiului

Condominiul se desființează:

- a) în cazul în care toate unitățile au devenit proprietatea unui proprietar, la cererea acestuia, în conformitate cu legislația privind formarea bunurilor imobile;
- b) în baza dosarului tehnic elaborat și a contractului încheiat în scris, sub sancțiunea nulității, între toți proprietarii din condominiu prin care drepturile de proprietate exclusivă se sting și fie se instituie regimul de proprietate comună pe cote-părți asupra tuturor bunurilor care formau condominiul, fie toate bunurile care formau condominiul se împart în natură în conformitate cu legislația;
- c) în cazul pieirii fortuite sau distrugerii clădirii, cu aplicarea art. 20.

Articolul 10. Componentele condominiului

Pot fi organizate sub formă de condominiu:

- a) un teren cu una sau mai multe clădiri cu două sau mai multe unități și părți comune;
- b) un teren cu un ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există unități și părți comune;

c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și un teren, amenajări și/sau servicii, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

Articolul 11. Părțile comune

(1) Constituie părți comune următoarele:

a) terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea și anexele, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, respectând reglementările privind spațiul minim necesar pentru zonele rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.);

b) clădirea propriu-zisă cu toate anexele, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente acestora care traversează unitățile și părțile comune;

c) fundația, locurile de trecere, scările și casa scărilor, coridoarele, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spații comune și subsolul, destinate folosinței în comun, coșurile de fum, holurile, rețelele de alimentare cu apă potabilă și apă caldă menajeră și rețelele de canalizare, rețelele electrice, de comunicații electronice, de alimentare cu energie termică și gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către unitățile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul și pivnițele, destinate folosinței comune, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul (partea de instalație de pe proprietatea comună), rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul, terasele;

d) alte spații din clădire care nu aparțin proprietarilor în exclusivitate și care sunt concepute pentru a satisface nevoile sociale și de viață ale proprietarilor, inclusiv spațiul destinat agrementului, dezvoltării culturale, educației fizice și sportului, terenul de joacă pentru copii;

e) curțile, grădinile și căile de acces amplasate în limitele terenului condominiului.

(2) Punctele de delimitare a rețelilor și instalațiilor interne din condominiu și a rețelilor și instalațiilor publice sunt:

1) la rețelele de alimentare cu apă – ieșirea din echipamentul de măsurare (contorul) instalat în subsolul/etajul tehnic al blocului locativ, conform avizului de branșare eliberat de către operatorul de serviciu;

2) la rețelele de canalizare – căminul de racord la rețeaua publică în sensul de scurgere a apei uzate;

3) la rețelele de alimentare cu energie termică prin sistem centralizat – ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după nodul de elevator, după cum urmează:

a) în cazul punctului termic individual (PTI) la balanța furnizorului – peretele exterior al clădirii PTI la ieșirea rețelelor termice;

b) în cazul punctului termic individual (PTI) la balanța consumatorului – peretele exterior al clădirii blocului locativ;

c) în cazul blocurilor locative cu noduri de elevator – ultimele flanșe la vanele a treia și a patra;

d) în cazul blocurilor locative cu noduri de comandă – ventilele după nodul de evidență;

e) în cazul blocurilor locative fără subsol – peretele exterior al blocului locativ.

(3) În caz de distrugere sau demolare a clădirii, terenul pe care a fost amplasată clădirea, inclusiv terenul destinat exploatarea instalațiilor de întreținere a clădirii și amenajare a teritoriului, se menține cu drept de proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor în conformitate cu cota-parte la momentul distrugerii sau demolării. Coproprietarii posedă, folosesc și dispun în continuare de acest teren în conformitate cu legislația.

(4) La fel devin părți comune terenurile învecinate ori construcțiile învecinate condominiului dobândite de către asociație în baza hotărârii adunării generale, chiar dacă asociația este indicată drept proprietar în registrul bunurilor imobile.

Articolul 12. Cota-parte

(1) Cota-parte este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până la sutimi. Suma tuturor cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. În cazul în care în registrul bunurilor imobile nu este indicată cota-parte ori ea nu corespunde situației reale, calcularea cotei-părți se efectuează, la cererea asociației, proprietarului din condominiu ori altei persoane interesate, de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil sau de alte întreprinderi autorizate care execută lucrări cadastrale. Mărimea cotei-părți recalculată se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei unități aparține mai multor proprietari, cota-parte calculată este atribuită unității, iar raporturile de coproprietate între aceștia se reglementează conform Codului civil al Republicii Moldova.

(3) Modalitatea de calculare a cotei-părți este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi, indiferent de destinația unității.

(4) Nu se permite determinarea cotei-părți pentru una sau mai multe încăperi izolate dintr-o clădire dacă în întreg spațiul util al acestei clădiri nu au fost formate încăperi izolate.

(5) Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți, inclusiv în clădirile existente, se aprobă de Guvern, în conformitate cu prezenta lege.

Articolul 13. Dreptul de proprietate în condominiu

(1) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună formează o unitate indivizibilă și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat. În acest caz, ceilalți proprietari din condominiu nu dețin dreptul de preemțiune prevăzut de art. 552 din Codul civil.

(2) La schimbarea titularului dreptului de proprietate exclusivă asupra unității, la noul proprietar trece de drept, chiar dacă acest efect nu s-a stipulat expres, și cota-parte din dreptul de proprietate comună.

Articolul 14. Dreptul principal de folosință exclusivă

(1) Actul de constituire a condominiului poate prevedea dreptul de folosință exclusivă asupra unor spații din părțile comune, perpetuă sau temporară, a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune (dreptul principal de folosință exclusivă).

(2) Dreptul principal de folosință exclusivă se înregistrează în registrul bunurilor imobile. Dispozițiile legale privind drepturile reale imobiliare se aplică în mod corespunzător dreptului principal de folosință exclusivă.

(3) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă poate transmite terților în folosință spațiul care face obiectul dreptului său.

(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.

(5) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă exercită, în mod liber, drepturile prevăzute la alin. (3) și (4), fără consimțământul celorlalți

proprietari din condominiu și fără aplicarea vreunui drept legal de preemțiune.

(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.

Articolul 15. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă

(1) Actul de constituire a condominiului poate atribui 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).

(2) Actul juridic prin care s-a dispus de unitate se răsfrânge asupra dreptului accesoriu de folosință exclusivă chiar dacă acest efect nu s-a stipulat expres.

(3) Dispozițiile art. 14 și cele ale prezentului articol nu se aplică condominiilor cu destinație locativă date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentei legi în care sunt constituite asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate sau asociații ale coproprietarilor în condominiu.

Articolul 16. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări

(1) Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, de consolidare a carcasei de rezistență sau a elementelor portante și de reparație capitală a clădirii din condominiu în scopul extinderii volumului încăperilor, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a decorului arhitectural al condominiului, se efectuează cu condiția:

1) încheierii prealabile a unui contract de societate civilă ori a altui contract corespunzător între asociație, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, pe de altă parte. Acest contract prevede:

a) modalitatea de finanțare a lucrărilor de reconstrucție, contribuțiile la fond și termenele de plată a contribuțiilor stabilite;

b) estimarea volumelor de lucrări care urmează a fi executate cu forțele proprii ale proprietarilor;

c) plățile și/sau alte prestații efectuate în folosul proprietarilor din condominiu în schimbul admiterii lucrărilor de reconstrucție;

2) aprobării actului de modificare a actului de constituire a condominiului conform art. 8, la care se va anexa documentația de proiect și autorizația de construire aferentă.

(2) Dispozițiile art. 6 se aplică în mod corespunzător la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a noilor unități sau a modificărilor la unitățile existente, precum și a drepturilor asupra lor.

(3) Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor inginerești, a elementelor infrastructurii de folosință comună și a altora asemenea în limitele parametrilor existenți, se efectuează cu condiția aprobării prealabile prin hotărârea adunării generale dacă legea nu prevede altfel.

(4) Proprietarul poate îmbunătăți sau modifica unitatea pe care o deține, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a spațiilor altor proprietari și fără modificarea comunicațiilor inginerești.

(5) Toți proprietarii sunt obligați să ia măsuri necesare pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de performanță energetică în conformitate cu actele normative în domeniu. Indiferent de natura intervențiilor, se va menține decorul arhitectural al condominiului.

(6) În clădirile afectate de seisme, proprietarii sunt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota lor de contribuție la finanțarea lucrărilor, precum și să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice.

(7) Lucrările de reconstrucție menționate la alin. (1) din prezentul articol se efectuează cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, a Legii nr. 128/2014 privind performanța energetică a clădirilor și a Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe.

Articolul 17. Drepturile proprietarului și limitele acestuia

(1) Proprietarul are dreptul:

a) să folosească unitatea conform destinației, în corespundere cu dispozițiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului și ale regulamentului condominiului;

b) să folosească părțile comune conform destinației, cu respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului și a regulamentului condominiului.

(2) Proprietarul, și altă persoană care are dreptul de folosință asupra unității, are dreptul să ceară altor proprietari ca unitățile lor și părțile comune să fie

folosite conform prezentei legi, actului de constituire a condominiului și regulamentului condominiului.

(3) Proprietarul are dreptul să transmită unitatea în locațiune sau în alt mod de folosință astfel ca să nu aducă atingere drepturilor celorlalți proprietari, cu înștiințarea obligatorie a asociației.

Articolul 18. Obligațiile proprietarului

(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu asociația.

(2) Proprietarul trebuie să folosească unitatea asigurând buna vecinătate în raport cu ceilalți proprietari, inclusiv în sensul respectării normelor de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința de către ceilalți proprietari a unităților lor cu aceeași atitudine de bună vecinătate.

(3) Proprietarul este obligat, din cont propriu, să mențină în stare bună și să repare la timp unitatea ce îi aparține, în condițiile și cu respectarea legislației privind calitatea în construcții.

(4) Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat:

a) să permită accesul în unitate al reprezentanților asociației, ai furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, ai prestatorilor de servicii intermediare și serviciilor contractate individual de proprietar, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elementele din bunurile proprietate comună sau elementele de infrastructură asociată rețelelor publice de comunicații electronice la care se poate avea acces numai din respectiva unitate. Pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei avarii sau calamități naturale, preavizul nu este necesar;

b) să permită accesul în unitate a reprezentanților prestatorilor de servicii intermediare și serviciilor contractate individual de proprietar pentru verificarea corectitudinii montării și funcționării echipamentelor de măsurare a volumului de apă potabilă și apă caldă menajeră, gaze naturale, energie termică și pentru citirea indicilor;

c) să permită accesul în unitate a reprezentanților furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor calamităților naturale ori înlăturarea unor deranjamente apărute în rețea, în scopul asigurării continuității furnizării rețelelor sau serviciilor de comunicații electronice.

(5) Proprietarilor și celor care ocupă unitatea li se interzice să desfășoare, atât în unități, cât și în părțile comune, activități interzise de regulamentul condominiului, activități care dăunează bunurilor sau care sunt antisănătare, dăunătoare sănătății, periculoase sau ilicite.

(6) Proprietarul este obligat să asigure respectarea dispozițiilor alin. (1)–(5) de către membrii familiei sale, locatari, alte persoane care se folosesc de unitate, precum și de către vizitatorii acestora.

(7) Proprietarul trebuie să organizeze administrarea și întreținerea unității și în lipsa sa.

(8) În cazul în care proprietarul sau posesorul unității a cauzat prejudicii altor proprietari sau terților, proprietarul este obligat să repare prejudiciul în conformitate cu legislația.

(9) În scopul aplicării art. 2015 și 2016 din Codul civil, proprietarul în condominiu răspunde pentru unitatea sa, iar asociația răspunde pentru părțile comune. Răspunderea asociației pentru părțile comune reprezintă o cheltuială care se repartizează proprietarilor în condominiu, cu excepția cazului în care asociația are, conform legii sau contractului, dreptul de a recupera această cheltuială de la o altă persoană responsabilă.

(10) Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sunt obligați să ia măsuri pentru reducerea riscului de prăbușire a clădirii. Aceeași obligație revine asociației.

Articolul 19. Înlăturarea încălcărilor

(1) Asociația poate cere prin acțiune în instanța de judecată:

a) să se oblige un proprietar să aducă unitatea acestuia la o stare conformă prezentei legi, actului de constituire a condominiului și regulamentul condominiului;

b) să fie autorizată asociația însăși să asigure conformarea unității proprietarului cu prezenta lege, actul de constituire a condominiului și regulamentul condominiului;

c) să se oblige proprietarul să ramburseze cheltuielile suportate ori care vor fi suportate de către asociație conform lit. b) ori pentru înlăturarea încălcării de către proprietar a prezentei legi, a actului de constituire a condominiului sau a regulamentul condominiului.

(2) Dreptul la acțiunea în justiție prevăzută la alin. (1) este imprescriptibilă.

(3) Acțiunea prevăzută la alin. (1) și (2) poate fi înaintată și de către oricare proprietar.

Articolul 20. Distrugerea totală sau parțială a clădirii condominiului

(1) În cazul în care clădirea piere sau este distrusă în întregime sau pentru o parte reprezentând $3/4$ din volumul ei, fiecare dintre proprietari poate cere partajul terenului și a materialelor prin vânzare, dacă nu s-a convenit altfel.

(2) În caz de distrugere a unei părți mai mici de $3/4$ a clădirii, adunarea generală hotărăște asupra reconstrucției părților comune ale clădirii, fiecare fiind obligat să contribuie proporțional cotei-părți.

(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.

Capitolul III ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN CONDOMINIU

Secțiunea 1 Dispoziții generale

Articolul 21. Organizarea tuturor proprietarilor dintr-un condominiu într-o singură asociație

(1) Toți proprietarii dintr-un condominiu sunt membri, prin efectul prezentei legi, ai aceleiași asociații de proprietari din condominiu (în continuare - *asociația*).

(2) O asociație are în calitate de membri doar proprietarii unui singur condominiu.

(3) Prin derogare de la dispozițiile alin. (2), o asociație poate cuprinde toți proprietarii mai multor condominii în condițiile secțiunii 8 din prezentul capitol. În acest caz, se aplică dispozițiile speciale ale acelei secțiuni.

Articolul 22. Înființarea asociației

(1) Asociația este înființată în baza hotărârii de înființare a asociației, din data înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice conform Legii nr.

220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.

(2) Hotărârea de înființare a asociației trebuie să fie în formă scrisă și să conțină lista și semnăturile proprietarilor ori reprezentanților, care adoptă hotărârea. Statutul asociației se anexează la hotărârea de înființare a asociației și este parte integrantă a hotărârii.

(3) Denumirea asociației trebuie să conțină:

- a) în forma deplină cuvintele „asociația de proprietari din condominiu”, iar în forma abreviată – „APC”; și
- b) elemente de identificare stabilite prin Hotărâre de Guvern.

(4) Asociația nu se poate transforma într-o persoană juridică cu o altă formă juridică de organizare.

(5) În scopul unei mai bune legitimări față de terți, administratorul asociației poate cere notarea asociației în registrul bunurilor imobile în privința terenului și a clădirii condominiului.

(6) Competența recunoscută de prezenta lege asociației nu este limitată de existența unei notări, în registrul bunurilor imobile în privința terenului sau clădirii condominiului, în folosul unui terț. Asociația are dreptul de a cere oricând rectificarea registrului bunurilor imobile.

Articolul 23. Statutul asociației

(1) În statutul asociației se indică:

- a) forma juridică de organizare;
- b) denumirea deplină;
- c) sediul asociației;
- d) adresa și numărul cadastral al clădirilor condominiilor ai căror proprietari în condominiu sunt membri ai asociației;
- e) organele de conducere și control ale asociației;
- f) sistemului de vot aplicabil la adunarea generală conform art. 38;
- g) alte date permise de prezenta lege.

(2) Statutul Asociației:

- a) trebuie elaborat compact și pe înțeles, fără a repeta dispozițiile prezentei legi decât în măsura strict necesară prezentării contextului;
- b) nu poate cuprinde dispoziții care se stabilesc prin actul de constituire al condominiului ori prin regulamentul condominiului;

c) sub sancțiunea nulității absolute, nu poate deroga de la dispozițiile prezentei legi în detrimentul proprietarului în condominiu. În special, statutul asociației nu poate modifica cerințele de cvorum și de vot ale organelor asociației și nu poate reduce competențele adunării generale a asociației.

(3) Ministerul de resort va publica modelul recomandat al statutului asociației, după consultare cu autoritățile și publicul larg. Agenția Servicii Publice va propune solicitanților utilizarea modelului de statut publicat de ministerul de resort. Modelul recomandat al statutului nu are caracter obligatoriu.

Articolul 24. Calitatea de consumator al asociației și al proprietarului

(1) Asociația care administrează condominiul cu destinație locativă are, în sensul legislației civile, calitate de consumator și se bucură de protecția juridică care corespunde acestei calități:

- a) în raporturile ei cu un proprietar din condominiu în al cărui temei asociația are dreptul la o plată;
- b) în raporturile ei cu un profesionist, în sensul art. 3 din Codul civil, în al cărui temei asociația are o obligație de plată;
- c) în raporturile rezultate din contractele privind serviciile intermediare.

(2) Persoana fizică proprietară a unității cu destinație de locuință are, în raporturile reglementate de prezenta lege la care este parte asociația ori furnizorii de servicii, calitate de consumator.

Articolul 25. Calitatea de membru al asociației

(1) Fiecare proprietar este membru al asociației din data dobândirii proprietății asupra unității. Calitatea de membru al asociației încetează prin încetarea calității de proprietar sau prin dizolvarea asociației.

(2) Calitatea de membru al asociației nu se înscrie în registrul de stat al persoanelor juridice. Administratorul asociației ține evidența proprietarilor pe baza datelor din registrul bunurilor imobile și o actualizează conform prezentei legi.

(3) Organul care deține registrul bunurilor imobile este obligat să elibereze, în formă electronică, la cererea asociației, lista proprietarilor unităților din condominiile care cuprind blocuri de locuit. Asociația este scutită de plata pentru furnizarea acestei informații o dată într-un an calendaristic.

Articolul 26. Subrogarea de către noul proprietar

(1) Noul proprietar al unității se subrogă în toate drepturile și obligațiile fostului proprietar care rezultau din calitatea de membru al asociației și de proprietar conform prezentei legi.

(2) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, cu excepția unei executări silite sau a procedurii de insolvență, dobânditorul unității poartă răspundere solidară cu transmițătorul față de asociație și furnizorul de servicii intermediare pentru obligațiile transmițătorului scadente la data transmiterii care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unității. Răspunderea dobânditorului pe acest temei este limitată la valoarea unității.

(3) La încheierea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă dobânditorului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de asociație printr-un certificat eliberat de asociație, cu excepția cazului când părțile actului de înstrăinare renunță în mod expres la dezvăluirea acestei informații. Clauza care derogă de la dispozițiile alin. (1) și (2) este lovită de nulitate absolută. Dreptul dobânditorului la rambursarea datoriilor înstrăinătorului rămâne neafectat dacă contractul nu prevede altfel.

Articolul 27. Obligația de informare a noului proprietar

(1) Noul proprietar trebuie să notifice asociația despre dobândirea proprietății asupra unității în termen de o săptămână de la dobândire, anexând copia oricărei dovezi satisfăcătoare în acest sens.

(2) Proprietarul care nu a notificat asociația în modul stabilit de alin. (1) este decăzut din dreptul de a cere anularea hotărârilor adunării generale, inclusiv fiindcă fostul proprietar a votat în locul său, precum și de a invoca alte încălcări ale drepturilor sale ori altor inconveniențe pe care le suferă dacă ele sunt cauzate din neîndeplinirea obligației de notificare în modul stabilit de prezentul alineat.

(3) Dacă proprietarul nu a notificat asociația în modul stabilit de alin. (1), asociația are dreptul să solicite dovezi suficiente privind proprietarul actual de la proprietarul anterior, de la presupusul nou proprietar ori de la posesorul de fapt al unității.

(4) Dacă în termen de o săptămână de la solicitarea conform alin. (3), asociația nu primește dovezi suficiente privind proprietarul actual al unității, asociația are dreptul să solicite o informație oficială din registrul bunurilor imobile și să ceară rambursarea cheltuielilor suportate conform prezentului

alineat în solidar de la proprietarul anterior și de la proprietarul actual al unității.

Articolul 28. Scopul și capacitatea civilă a asociației

(1) Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor care rezultă din prezenta lege, inclusiv:

a) organizarea procesului de luare a hotărârilor de către proprietarii din condominiu și executarea lor în raporturile cu fiecare proprietar și cu terții;

b) reprezentarea intereselor membrilor săi pentru dobândirea drepturilor asupra părților comune ori lărgirea acestor drepturi sau suprafeței părților comune; administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția părților comune și construcția încăperilor suplimentare și a obiectelor de uz comun în condominiu;

c) repartizarea cheltuielilor asociației conform prezentei legi și asigurarea colectării lor; formarea fondurilor și rezervelor pentru implementarea scopurilor asociației;

d) încheierea contractelor privind serviciile intermediare și asistă la derularea lor, în limitele prezentei legi, sau, după caz, asigurarea procesului de încheiere a contractelor între furnizori de servicii și proprietari;

e) darea în locațiune a elementelor din părțile comune;

f) asigurarea folosinței unității și părților comune de către persoanele îndreptățite în modul și condițiile care rezultă din prezenta lege;

g) informarea proprietarilor și autorităților competente despre toate aspectele care țin de condominiu și asociație.

(2) Asociația are dreptul să deschidă și să opereze conturi bancare conform necesităților sale.

(3) Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de contribuție pentru obligațiile asumate de asociație în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor ori a prezentei legi.

(4) Asociația poate fonda asociații obștești în condițiile Legii nr. 86/2020 privind organizațiile necomerciale, precum și poate deveni membru al acestora.

(5) Asociației îi este interzis să încheie acte juridice privind înstrăinarea gratuită a bunurilor sau a drepturilor asociației, inclusiv privind remiterea datoriei, renunțarea gratuită la un drept dobândit, precum și acte juridice privind constituirea unei garanții reale sau personale pentru a garanta obligațiile unui terț.

Articolul 29. Regulamentul condominiului și alte regulamente

(1) Adunarea generală poate adopta un regulament al condominiului, care cuprinde reguli de comportament al proprietarilor și altor subiecți, menite să asigure ordinea și buna funcționare a condominiului, precum și modul de folosire a părților comune, inclusiv reguli privind:

- a) deținerea animalelor. În special, sunt nule prevederile din regulament care interzic deținerea de animale deși ea este conformă cu uzanțele și regulile sanitare;
- b) instalarea dispozitivelor de uscarea a rufelor ori a aparatelor de aer condiționat în exteriorul clădirii;
- c) controlul zgomotului;
- d) gestiunea deșeurilor;
- e) fumatul;
- f) locurile de parcare;
- g) locurile de joacă și recreere.

(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.

(4) Regulamentele asociației nu se supun înregistrării de stat.

(5) Regulamentele asociației se redactează pe înțeles și succint.

(6) Regulamentele adoptate prin hotărârea adunării generale sunt obligatorii pentru toți proprietarii, asociație și organele asociației.

Articolul 30. Nulitatea dispozițiilor statutului și regulamentelor

Sunt lovite de nulitate absolută dispozițiile statutului asociației ori ale regulamentelor asociației care:

- a) contravin dispozițiilor prezentei legi ori altor dispoziții legale imperative;
- b) în cazul condominiului constituit conform art. 5, contravin actului de constituire a condominiului; sau
- c) limitează drepturile unui sau mai multor proprietari în mod disproporționat scopului urmărit prin limitare.

Articolul 31. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică

(1) Proprietarul poate notifica asociația, prin cerere scrisă, cu privire la adresa sa de poștă electronică sau alt mijloc de comunicare electronică la care

intenționează să primească înștiințări, facturi și informații de la asociație și prin intermediul căruia proprietarul va depune cereri și își va exprima dreptul de vot în raporturile cu asociația.

(2) Asociația poate implementa soluții electronice de comunicare și votare, inclusiv prin poșta electronică, prin platforma e-Condominiu și altele. Soluțiile electronice organizate de către asociație și puse la dispoziția proprietarilor vor fi comunicate în prealabil prin intermediul panourilor informative sau al altor modalități de comunicare.

(3) Proprietarul poate oricând notifica asociația despre o nouă adresă de poștă electronică sau un alt mijloc de comunicare electronică.

(4) În cazul prevăzut la alin. (1) sau (2), asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile pe suport de hârtie, precum și, la solicitare, prin mijlocul de comunicare electronică notificat. În cazul în care asociația are capacitate de comunicare electronică și proprietarul a renunțat în mod expres, prin cerere scrisă, la dreptul de a primi înștiințări, facturi și informații pe suport de hârtie, asociația va asigura comunicarea acestora doar prin mijloace de comunicare electronică.

(5) Notificarea prevăzută la alin. (1), (2) sau (3) devine caducă din momentul în care asociația ia cunoștință despre schimbarea proprietarului unității respective.

Secțiunea 2 Organele asociației

Articolul 32. Organele de conducere și control ale asociației

(1) Organele asociației sunt:

- a) adunarea generală;
- b) consiliului, condus de un președinte al consiliului;
- c) administratorul asociației;
- d) cenzorul sau comisia de cenzori.

(2) Adunarea generală poate hotărî să nu desemneze un consiliu sau o comisie de cenzori. În acest caz, administratorul asociației trebuie să pună chestiunea privind desemnarea organului lipsă la fiecare adunare generală anuală.

(3) Adunarea generală poate institui și alte organe ale asociației.

(4) Atribuțiile adunării generale și ale administratorului asociației nu pot fi limitate.

(5) Mandatul, acordat de adunarea generală, de membru al organelor asociației nu poate fi mai mare de 3 ani și poate fi reînnoit. Mandatul de membru al organului asociației se prelungește de drept până la data desemnării unei alte persoane în funcția respectivă.

Articolul 33. Participarea proprietarilor în organele asociației

(1) Proprietarii participă gratuit la activitățile tuturor organelor asociației, cu excepția cazului în care proprietarul condiționează desemnarea sa în calitate de organ al asociației și/sau membru al unui organ al asociației cu necesitatea remunerării activității. În cazul în care bugetul anual al asociației permite o asemenea remunerare, mărimea acesteia este stabilită și aprobată de adunarea generală.

(2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organele asociației, membrii organelor respective vor fi aleși din rândul proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestor organe.

(3) În cazul în care membrii organelor asociației au fost desemnați înainte de darea în exploatare a clădirii condominiului, mandatul lor expiră la prima adunare generală după data dării în exploatare.

(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. Această regulă nu înlătură incompatibilitățile prevăzute de Constituția Republicii Moldova.

(5) Membrii organelor asociației nu sunt salariați ai asociației.

Articolul 34. Adunarea generală și competența ei

(1) Adunarea generală a proprietarilor este organul suprem de conducere al asociației și este formată din toți proprietarii din condominiu.

(2) Hotărârile adunării generale adoptate în condițiile legii sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotriva, și pentru toate organele asociației.

(3) Adunarea generală are următoarele competențe exclusive:

- a) aprobă modificări și completări la statutul asociației ori statutul în redacție nouă;
- b) aprobă bugetul anual al asociației (veniturile planificate și datoriile planificate);
- c) aprobă mărimea contribuției la fond și a altor contribuții prevăzute de prezenta lege;
- d) aprobă fiecare utilizare a mijloacelor fondului cu excepția celor prevăzute de bugetul anual aprobat;
- e) aprobă darea de seamă anuală a celorlalte organe ale asociației;
- f) aprobă situațiile financiare anuale;
- g) aprobă condițiile de contractare a lucrărilor necesare pentru întreținerea, reparația și modernizarea părților comune, inclusiv îmbunătățirea eficienței energetice și bugetul alocat pentru aceasta; în caz de necesitate, aprobă mărimea contribuțiilor proprietarilor pentru aceste cheltuieli necesare;
- h) aprobă condițiile contractelor încheiate de asociație care au ca obiect serviciile intermediare cu excepțiile prevăzute la art. 49 alin. (2);
- i) desemnează și revocă, înainte de expirarea mandatului, administratorul asociației, membrii consiliului (și, după caz, președintele consiliului) și ai comisiei de cenzori (cenzorului) și ai altor organe instituite de adunarea generală;
- j) aprobă mărimea remunerației administratorului asociației și a membrilor comisiei de cenzori (cenzorului) și a altor condiții de angajare ori contractare a lor;
- k) aprobă, modifică și revocă regulamentul condominiului și alte regulamente ale asociației;
- l) aprobă planul anual și pe termen mediu (2–3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, reabilitarea și alte activități de dezvoltare a condominiului;
- m) aprobă condițiile pentru selectarea gestionarului; desemnează și revocă gestionarul; aprobă condițiile contractului de administrare cu gestionarul și oricare modificare a lor;
- n) aprobă condițiile primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.);
- o) aprobă recunoașterea răspunderii juridice și efectuarea plăților asociației către persoanele față de care asociația este responsabilă conform art. 18 alin. (8), cu excepția cazului când asociația a fost obligată să plătească despăgubiri conform hotărârii definitive a instanței de judecată ori a plăților efectuate de societatea de asigurări în baza unei polițe de asigurare care acoperă acest risc;
- p) decide cu privire la obiectele și măsurile ce țin nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a părților comune, prestarea serviciilor de folosință a unităților, precum și necesitățile de serviciu și sociale ale salariaților asociației;

q) dacă nu este stabilită în alt mod, decide modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorul) instalat la bransamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități;

r) aprobă condițiile de transmitere în locațiune a părților comune;

s) avizează proiectul actului de modificare a condominiului;

t) aprobă instalarea ori menținerea pe oricare parte comună a:

- camerelor de supraveghere video;

- antenelor, emițătoarelor ori altor dispozitive capabile să emită radiații;

- panourilor publicitare ori altor însemne care afectează decorul arhitectural al condominiului;

- sistemului de acces prin chei electronice;

- barierele de acces sau gardului;

u) adoptă alte hotărâri ce țin de atribuțiile adunării generale conform prezentei legi.

(4) Se interzice limitarea competențelor adunării generale prevăzute la alin.

(3) ori delegarea lor către alt organ al asociației ori altă persoană.

(5) Statutul poate prevedea și alte competențe ale adunării generale.

(6) Adunarea generală poate hotărî pe oricare altă chestiune neprevăzută la alin. (3). Dacă chestiunea ține de atribuțiile unui alt organ existent al asociației, la examinarea chestiunii se va consulta opinia organului respectiv, însă neconsultarea nu afectează validitatea hotărârii adunării generale.

(7) Hotărârile adunării generale se adoptă prin vot deschis dacă adunarea nu a hotărât altfel.

(8) Adunarea generală adoptă hotărâri în ședințe cu prezența proprietarilor, prin corespondență ori în formă mixtă, conform următoarelor articole.

(9) În locul convocării și desfășurării ședinței adunării generale, adunarea generală poate adopta hotărâri prin semnarea unei hotărâri scrise de către toți proprietarii din condominiu cu condiția că pe pagina pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al hotărârii și se identifică asociația a cărei adunare generală adoptă hotărârea. În acest caz, proces-verbal nu se întocmește.

Articolul 35. Convocarea adunării generale și înștiințarea

(1) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către administratorul asociației:

- a) la inițiativa administratorului asociației;
- b) în baza hotărârii consiliului ori a cererii președintelui consiliului;
- c) în baza hotărârii comisiei de cenzori (cenzorul);
- d) la cererea în formă textuală a proprietarilor care dețin cel puțin 10% din unitățile condominiului.

(2) În cazul în care administratorul asociației nu convoacă adunarea generală în termen de 14 zile de la recepționarea hotărârii prevăzute la alin. (1) lit. b) sau c), ori cererii prevăzute la alin. (1) lit. d), adunarea generală se convoacă de către organul solicitant ori de către proprietarii solicitanți în mod independent.

(3) Oricând înainte de convocare adunării generale, fiecare proprietar este în drept să ceară asociației includerea în ordinea de zi a adunării generale imediat următoare a anumitor chestiuni cu condiția ca acestea să țină de competența adunării generale. Asociația nu are dreptul să modifice formulările chestiunilor din ordinea de zi propuse de proprietar.

(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 (civorum). Înștiințarea este transmisă în formă textuală, în una din următoarele modalități, la alegerea persoanei care convoacă adunarea:

- a) personal, contra semnătură pe copia înștiințării sau în tabelul convocator, cu condiția că pe pagina tabelului convocator pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al înștiințării;
- b) prin plasare în căsuța poștală a unității dacă proprietarul nu a cerut anterior excluderea acestei modalități de transmitere a înștiințărilor;
- c) prin trimitere poștală; sau
- d) conform art. 31.

(5) În cazurile prevăzute la alin. (4) lit. b), c) sau d), perioada care trebuie să curgă între data plasării conform alin. (4) lit. b) sau, după caz, expedierii înștiințării conform alin. (4) lit. c) sau d) și data ședinței va fi de cel puțin 10 zile. Asociația nu este ținută să verifice dacă înștiințarea conform alin. (4) lit. b), c) sau d) a fost recepționată de către destinatar.

(6) Proprietarii sunt înștiințați despre adunare și participă la adunarea generală personal sau prin reprezentant împuternicit, inclusiv pe baza împuternicirilor întocmite de către proprietar în formă textuală.

(7) Orice viciu al neînștiințării și/sau încălcării modalității și a termenelor de înștiințare despre adunarea generală cu prezență sau mixtă se consideră înlăturat în privința proprietarului care:

a) a semnat în tabelul convocator conform alin. (4) lit. a); sau

b) s-a înregistrat ca participant la adunarea generală respectivă conform art. 36 alin. (4).

Articolul 36. Desfășurarea adunării generale

(1) 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.

(2) Proprietarul poate participa la adunarea generală prin prezență fizică, prin video conferință sau prin oricare alt mijloc de comunicare electronică care permite identificarea sa și comunicarea bidirecțională. Măsurile tehnice și organizatorice se iau de către asociație, președintele adunării și proprietarii care aleg o asemenea forma de participare alta decât prin prezență fizică.

(3) La adunare participă, personal ori prin reprezentant, proprietarul inclus în lista proprietarilor ținută de către asociație (lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală), precum și altă persoană care prezintă dovezi suficiente că a dobândit dreptul de proprietate asupra unității în condominiu.

(4) Nu poate participa la votare proprietarul care nu s-a înregistrat prin semnătură în lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală. Președintele ședinței înregistrează, prin semnătură proprie și printr-o mențiune, proprietarul care participă la adunarea generală prin video conferință ori alt mijloc de comunicare electronică conform alin. (2).

(5) Adunarea generală are cvorum și poate adopta hotărâri dacă sunt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/2 din drepturile de vot. Dacă proprietarul înregistrat părăsește ședința înainte de exercitarea votului, lui îi revine sarcina de a demonstra momentul părăsirii ședinței. El poate cere, la momentul părăsirii, să se facă mențiune despre aceasta în procesul-verbal.

(6) În lipsa cvorumului, organul sau proprietarii care au convocat adunarea stabilesc data la care adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. În scopul satisfacerii cerinței de la art. 35 alin. (4) și (5) în privința adunării generale repetate, înștiințarea privind convocarea adunării generale poate prevedea atât data adunării generale inițiale, cât și data adunării generale repetate în eventualitatea lipsei cvorumului la adunarea generală inițială.

(7) Adunarea generală repetată are cvorum dacă sunt prezenți sau sunt reprezentați proprietarii care dețin peste 1/4 din drepturile de vot. Ea are aceeași ordine de zi ca și adunarea generală inițială.

(8) Adunarea generală este prezidată de către președintele consiliului, iar dacă asociația nu are un președinte al consiliului, de către administratorul asociației sau de către o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței prin votul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. Procesul-verbal al adunării generale se întocmește de către secretarul adunării ales prin votul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare.

(9) Adunarea generală 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 de zi doar dacă la adunare sunt prezenți sau reprezentați toți proprietarii și se hotărăște completarea ordinii de zi. Se interzice discutarea la capitolul „Diverse” a chestiunilor prevăzute la art. 34.

(10) La orice moment pe durata sa, adunarea generală poate adopta hotărâri care organizează desfășurarea adunării în curs, inclusiv modul luărilor de cuvânt, schimbarea președintelui adunării, exprimarea votului în mod deschis ori secret, prin ridicarea mâinii ori prin buletin.

(11) Fiecare participant la adunare alege limba în care să comunice în cadrul adunării. Președintele ședinței asistă, în măsura posibilă, participanții în depășirea barierelor lingvistice și altor bariere de comunicare.

(12) Președintele ședinței are dreptul și obligația să ia următoarele măsuri :

- a) să conducă ședința în mod eficient, pentru prezentarea informației relevante luării deciziei de pe ordinea de zi, discutarea fondului problemei și economia timpului dedicat de către participanții la ședință;
- b) să fie ferm cu participanții care doresc să ia cuvântul și să limiteze timpul alocat, frecvența cuvântărilor și nedevierea de la chestiunea din ordinea de zi în discuție;

c) să facă observații ferme unui participant în cazul când apreciază că acesta nu menține un comportament și ton respectuos în cadrul ședinței și, după caz, să le retragă cuvântul.

(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.

(14) Regulamentele asociației pot să prevadă reguli adiționale privind comportamentul participanților la adunare.

(15) Dacă președintele ședinței apreciază că nu poate lua măsurile prevăzute de alin. (13) el are dreptul și obligația să propună adunării generale să adopte o hotărâre de întrerupere a ședinței pentru o oră ulterioară din aceeași zi ori ziua imediat următoare. La ora hotărâtă de adunarea generală ședința continuă. Dacă la ședința continuată lipsește cvorumul, se întocmește procesul-verbal al ședinței desfășurate deja și se convoacă adunarea repetată pentru dezbateră chestiunilor rămase pe ordinea e zi.

Articolul 37. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor

(1) Hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. În cazul adunării generale prin corespondență sau mixte, hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) Hotărârea adunării generale se adoptă cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu:

a) privind dizolvarea asociației, numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege;

b) aprobă condițiile primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) dacă astfel suma tuturor finanțărilor rambursabile datorate de asociație va depăși suma totală a veniturilor incluse în bugetul anului precedent al asociației.

Articolul 38. Dreptul de vot al proprietarului

(1) Prin statut se stabilește sistemul de repartizare a voturilor la adunarea generală:

a) dreptul de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă proprietarului dreptul la un vot la adunarea generală, având pondere egală cu votul celorlalți proprietari (o unitate = un vot);

b) fiecare drept de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă la adunarea generală ponderea de voturi proporțională cu mărimea cotei-părți aferente acelei unități (votul proporțional cotei-părți); sau

c) fiecare proprietar are dreptul la un singur vot, având pondere egală cu votul celorlalți proprietari, indiferent de numărul de unități care îi aparțin (un proprietar = un vot, indiferent de numărul de unități).

(2) Dacă statutul nu prevede sistemul de repartizare a voturilor ori există contradicții în dispozițiile statutului, atunci se aplică următoarele:

a) la adunarea generală a asociației care administrează condominiul cu destinație locativă se aplică sistemul prevăzut la alin. (1) lit. a);

b) la adunarea generală a asociației care nu administrează condominiul cu destinație locativă se aplică sistemul prevăzut la alin. (1) lit. b).

(3) Lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală se determină conform situației existente la ziua lucrătoare imediat anterioară datei desfășurării adunării generale. În cazul adunării generale repetate, lista se determină conform situației existente la ziua lucrătoare imediat anterioară datei desfășurării adunării generale repetate, pe baza informațiilor deținute, conform prezentei legi, de administratorul asociației.

(4) Proprietarul (sau reprezentantul său) nu are drept la vot privitor la următoarele chestiuni:

a) eliberarea acestui proprietar (ori persoanei sale afiliate) de obligații sau de răspundere față de asociație;

b) încheierea unui act juridic între acest proprietar (ori persoanei sale afiliate) și asociație;

c) inițierea unei proceduri judiciare între acest proprietar (ori persoanei sale afiliate) și asociație;

d) cercetarea sau evaluarea activității acestui proprietar (ori persoanei sale afiliate) sau, în cazul în care proprietarul este persoană juridică, a reprezentantului acestuia în calitatea lui de membru al unui organ al asociației.

(5) La stabilirea cvorumului adunării generale și cerinței de vot pentru hotărârea vizată la alin. (4) nu se socotește proprietarul care nu are drept de vot.

(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.

(7) Indiferent că este cu prezență, prin corespondență sau mixtă, la adunarea generală poate participa proprietarul personal sau reprezentantul său, ale cărui împuterniciri vor fi întocmite în formă textuală. Participarea reprezentantului la adunarea generală nu lipsește proprietarul de dreptul de a participa la aceeași adunare (cu dreptul de a vota doar pentru unul).

(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.

(8) Adultul care este rudă de gradul I sau soț al proprietarului unității care are destinație locativă îl poate reprezenta la adunarea generală fără confirmarea împuternicirilor dacă proprietarul nu a comunicat altceva înainte de adunare asociației.

(9) Asupra fiecărei chestiuni puse la vot la adunarea generală, proprietarul poate vota ori „pentru”, ori „împotrivă”. Proprietarul participant la adunare care nu și-a exprimat votul se consideră că a votat „împotrivă”.

(10) În cazul în care unitatea este grevată de un drept de uzufruct, uz sau abitație, dreptul de vot este exercitat conform art. 615 din Codul civil. Aceeași regulă se aplică prin analogie în cazul contractului de înstrăinare a locuinței cu condiția întreținerii pe viață.

Articolul 39. Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărârilor

(1) În termen de 10 zile după ședința adunării generale se întocmește procesul-verbal, care trebuie să conțină:

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) data și locul desfășurării ședinței;
- c) identificarea președintelui și a secretarului ședinței;
- d) ordinea de zi;

- e) rezumatul luărilor de cuvânt;
- f) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, se vor identifica, de asemenea, proprietarii care au votat „pentru” și cei care au votat „împotriva”. Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, a scării;
- g) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni;
- h) la cererea proprietarului care și-a exprimat o opinie separată privitoare la o hotărâre, conținutul opiniei separate a acelui proprietar. Opinia separată poate fi depusă, de asemenea, în formă textuală în termen de 3 zile de la data desfășurării adunării și se anexează la procesul-verbal.

(2) Procesul-verbal se semnează de către președintele și secretarul ședinței. La procesul-verbal se anexează:

- a) tabelul convocator, dacă s-a folosit;
- b) lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, în care proprietarii (sau reprezentanții lor) s-au înregistrat conform alin. (3); și
- c) copiile după împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței.

(3) Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă administratorului asociației.

(4) Hotărârile adoptate în cadrul adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile de la data desfășurării adunării generale, prin afișarea textului hotărârilor pe panoul informativ sau prin altă sursă de informare conform art. 63. Dacă asociația deține adresa poștei electronice a proprietarului, în același termen textul hotărârilor se va expedia la acea adresă.

Articolul 40. Desfășurarea adunării generale prin corespondență

(1) Adunarea generală poate avea loc prin corespondență. În acest caz, organul asociației sau proprietarii care au convocat legal adunarea generală transmite proprietarilor o înștiințare în care menționează ordinea de zi și termenul stabilit pentru exprimarea votului. La înștiințare se anexează materialele necesare și buletinul de vot, care va cuprinde textul fiecărei hotărâri propuse.

(2) În termenul stabilit pentru exprimarea votului, proprietarii remit organului asociației sau proprietarilor care au convocat legal adunarea generală buletinele semnate, cu voturile exercitate.

(3) Dacă proprietarul a specificat în scris adresa de e-mail prin care este de acord să mențină corespondența cu asociația, atunci organul asociației sau proprietarii care au convocat legal adunarea generală vor înștiința proprietarul prin poștă electronică. Remiterea opțiunilor de vot de la adresa de poștă electronică a proprietarului echivalează cu semnarea buletinului de vot.

(4) Proprietarul poate participa la adunare și exercita votul și pe altă cale electronică implementată de asociație conform art. 31.

(5) Este echivalentă cu semnarea buletinului de vot, semnarea de către proprietarul din condominiu în folosul unei anumite hotărâri a adunării generale cu condiția că pe pagina pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al hotărârii și se identifică asociația a cărei adunare generală adoptă hotărârea.

(6) În cazul în care din numele proprietarului din condominiu este exprimat un vot la adunarea generală folosind mijlocul electronic ales de acel proprietar ori prin platforma e-Condominiu, proprietarul din condominiu nu poate cere anularea votului său după expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului pe motiv de eroare sau de lipsă de împuterniciri a altei persoane care ar fi accesat mijlocul electronic, cu excepția cazului în care proprietarul din condominiu demonstrează că a fost victima unei fraude.

(7) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, președintele și secretarul adunării generale întocmesc și semnează procesul-verbal și aduc la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.

(8) Dispozițiile prezentei legi privind adunarea generală cu prezență se aplică în mod corespunzător adunării generale prin corespondență și doar în măsura în care sunt compatibile cu natura unei adunării prin corespondență.

Articolul 41. Desfășurarea adunării generale în formă mixtă

(1) Adunarea generală poate avea loc în formă mixtă. În acest caz, unii proprietari își pot exprima votul participând la ședința adunării generale conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale cu prezență, iar alții – prin completarea buletinului de vot conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale prin corespondență.

(2) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului prin corespondență, președintele și secretarul adunării generale întocmesc și

semnează procesul-verbal și aduc la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.

Articolul 42. Nulitatea hotărârilor adunării generale

(1) Hotărârile adunării generale sunt nule sau anulabile în cazurile și condițiile stabilite de art. 202 din Codul civil.

(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 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.

Articolul 43. Adunarea cu interes special

(1) Anumiți proprietari, determinați după un criteriu obiectiv (toți proprietarii dintr-un condominiu atunci când asociația are ca membri proprietari din mai multe condominii; toți proprietarii dintr-o scară; toți proprietarii de debara; toți proprietarii de locuri de parcare; toți proprietarii care au acces la un anumit serviciu ori la anumite părți comune etc.) (în continuare numiți – *proprietari cu interes special*) pot fi convocați într-o adunare cu interes special și să adopte hotărâri care intră în atribuțiile adunării generale, dar se referă la interesul special (hotărâre specială).

(2) Hotărârea de convocare a adunării cu interes special și procesul-verbal al adunării cu interes special trebuie, sub sancțiunea nulității absolute, să prevadă criteriul obiectiv după care se determină proprietarii cu interes special.

(3) Hotărârea specială nu este obligatorie decât pentru proprietarii cu interes special care aveau dreptul să participe la adunarea cu interes special.

(4) Adunării cu interes special i se aplică în mod corespunzător dispozițiile legale privind adunarea generală, cu excepția că cerința de cvorum și vot se calculează de la numărul total al proprietarilor cu interes special care aveau dreptul să participe la adunarea cu interes special.

(5) Proprietarii din condominiu care nu sunt proprietari cu interes special, nu sunt convocați, dar au dreptul să participe la adunarea cu interes special și prezenta opinia proprie.

(6) Hotărârea specială se execută de către organele asociației în măsura în care nu afectează interesele proprietarilor indicați la alin. (5).

Articolul 44. Administratorul asociației

(1) Administratorul asociației poate exercita, din numele asociației, atribuțiile prevăzute de prezenta lege din data înregistrării sale în registrul de stat al persoanelor juridice.

(2) Prin derogare de la dispozițiile alin. (1), prin hotărârea de desemnare, adunarea generală poate acorda persoanei desemnate în calitate de administrator al asociației anumite împuterniciri și atribuții cu efect din data adoptării acestei hotărâri. În acest caz, art. 201 și 374 alin. (6) din Codul civil se aplică.

(3) Administratorul asociației exercită următoarele atribuții:

- a) administrează, în limitele atribuțiilor, asociația;
- b) reprezintă asociația în relațiile cu persoanele fizice sau juridice (inclusiv proprietarii în condominiu), autoritățile publice, instanța de judecată și alte persoane și autorități; încheie contracte în limitele atribuțiilor;
- c) gestionează pretențiile extrajudiciare și judiciare ale terților înaintate față de asociație ori în privința părților comune. Administratorul nu are dreptul de a recunoaște acțiunile în justiție înaintate de un terț în privința părților comune din condominiu, fără aprobarea prin hotărârea adunării generale;
- d) asigură executarea hotărârilor adunării generale și ale consiliului;
- e) prezintă membrilor altor organe ale asociației oricare informații și documente necesare pentru îndeplinirea atribuțiilor acestora;
- f) asigură executarea bugetului anual aprobat de adunarea generală;
- g) în limitele atribuțiilor, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, inclusiv ale fondului, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al asociației;
- h) exercită controlul asupra operațiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale și statistice, monitorizează lucrările de secretariat;
- i) asigură ținerea contabilității asociației, a registrelor asociației;
- j) elaborează proiectul bugetului anual pentru anul viitor și îl prezintă, până la 30 noiembrie a fiecărui an, spre examinare și aprobare adunării generale. Proiectul bugetului anual trebuie să indice și să explice fiecare poziție din buget în privința căreia există divergențe între administrator și consiliu. Adunarea generală examinează și aprobă, până la 31 decembrie a anului premergător anului bugetar, bugetul pentru anul viitor. În cazul în care adunarea generală nu a aprobat un buget anual pentru un anumit an financiar, în acel an financiar se aplică bugetul anual în vigoare în anul precedent cu o reducere totală de 5%;
- k) ține și actualizează lista proprietarilor în condominiu; ține procesele-verbale ale organelor asociației; eliberează copii și extrase după ele;
- l) asigură colectarea datoriilor proprietarilor ori altor persoane față de asociație; asigură apărarea drepturilor și intereselor legitime ale asociației în instanța de judecată și în alt mod;

- m) eliberează, la cererea proprietarului, certificatul privind lipsa datoriilor la fond și la cota de contribuție.
- n) angajează, concediază salariații asociației, adopte alte ordine în conformitate cu legislația muncii;
- o) dă indicații și emite dispoziții obligatorii pentru salariații asociației;
- p) aplică sancțiunile prevăzute de regulamentul condominiului;
- q) asigură organizarea exploatarei și reparația părților comune;
- r) asigură efectuarea a auditului energetic al clădirilor condominiului și obținerea certificatului de performanță energetică;
- s) permite și supraveghează instalarea de către furnizori a rețelelor necesare pentru furnizarea către proprietari a serviciilor de comunicații electronice;
- t) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice sau juridice contractate pentru întreținerea și reparația clădirii și a infrastructurii ingineresti, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;
- u) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii pentru fiecare clădire din condominiu, precum și asigură păstrarea altor documente privind activitatea asociației;
- v) întocmește și actualizează anual fișa de sinteză a asociației;
- w) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor;
- x) exercită alte atribuții prevăzute de prezenta lege sau statutul asociației.

(4) Art. 187-192 din Codul civil se aplică obligațiilor și răspunderii administratorului asociației.

(5) Administratorul asociației poate fi revocat de către adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, adunarea generală alege un nou administrator al asociației. În cazul în care adunarea generală revocă administratorul asociației și concomitent nu alege unul nou, precum și în cazul în care administratorul asociației a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive în decurs de cel mult 3 luni consecutive, dacă este instituit un consiliu, funcția acestuia este exercitată de către un membru al consiliului, desemnat prin hotărârea consiliului, până la alegerea unui nou administrator.

(6) Dacă administratorul asociației renunță la funcția sa în condițiile art. 17¹ din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, cerința art. 17 lit. d) din Legea nr. 220/2007 privind achitarea taxei înainte de înregistrarea radierii administratorului asociației nu se aplică. După radierea administratorului asociației în condițiile art. 17¹ din Legea nr. 220/2007, organul înregistrării de stat transmite asociației factura de plată a taxei, care trebuie plătită de asociație

în termen de 5 zile. Dispozițiile art. 942 din Codul civil se aplică în caz de întârziere în plată.

(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.

(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 recuperarea integrală a cheltuielilor de judecată suportate de asociație.

(9) Adicional la dispozițiile art. 75 din Codul de procedură civilă, asociația poate fi reprezentată în instanța de judecată de către un membru al consiliului ori comisiei de cenzori dacă este licențiat în drept și este împuternicit de către administrator sau prin hotărârea adunării generale.

Articolul 45. Obligația de a asigura intervențiile urgente

(1) Administratorul asociației este obligat să asigure luarea măsurilor și efectuarea intervențiilor la părțile comune, în măsura strict necesară, pentru:

- a) prevenirea riscurilor pentru viața sau sănătatea oamenilor ori bunurile lor;
- b) prevenirea riscurilor pentru integritatea sau siguranța condominiului; sau
- c) înlăturarea deteriorărilor părților comune.

(2) Fără a avea nevoie de aprobarea altui organ al asociației, administratorul asociației este împuternicit să încheie actele juridice și să efectueze plățile necesare pentru achiziționarea de către asociație a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor cerute de alin. (1), cu condiția că, la data încheierii contractului, asociația dispune de mijloacele bănești suficiente pentru a efectua achiziția necesară.

Articolul 46. Consiliul asociației

(1) Adunarea generală poate desemna un consiliu pentru a supraveghea activitatea administratorului asociației și a exercita alte atribuții prevăzute de prezenta lege. Alte atribuții ale consiliului pot fi prevăzute în statutul asociației.

(2) Fiecare membru al consiliului poate cere administratorului asociației oricare informații și documente referitoare la condominiu și activitatea asociației și poate cere explicații privitor la acestea.

(3) Administratorul asociației poate cere avizul consiliului pe oricare chestiune. Administratorul este obligat să consulte în prealabil cu consiliul orice chestiune care implică cheltuieli ale asociației, inclusiv proiectul bugetului anual.

(4) Consiliul se constituie din număr impar de membri, dar nu mai puțin de 3. Administratorul asociației este membru de drept al consiliului.

(5) Mandatul membrilor consiliului începe din momentul adoptării hotărârii adunării generale de desemnare în funcție dacă prin hotărâre nu s-a stabilit o data ulterioară. Calitatea de membru al consiliului nu se supune înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice.

(6) Adunarea generală poate desemna membri supleanți (de rezervă) ai consiliului, care devin membri ai consiliului, în ordinea în care figurează în hotărârea adunării generale, de plin drept din data încetării, din orice motiv, a mandatului unui membru al consiliului.

(7) Adunarea generală alege președintele consiliului cu ocazia alegerii membrilor consiliului. Dacă adunarea generală nu a ales președintele consiliului, ci doar membrii consiliului, aceștia aleg președintele consiliului, din rândul membrilor săi, cu votul a mai mult de 1/2 din membri. Administratorul asociației poate fi, concomitent, și președinte al consiliului.

(8) Ședința consiliului se convoacă cel puțin trimestrial de către președintele consiliului, iar în lipsa acestuia – de către membrul consiliului împuternicit de președinte.

(9) Ședința consiliului este deliberativă (are cvorum) dacă la aceasta sunt prezenți, la locul ședinței ori prin mijloace de comunicare electronică, mai mult de 1/2 din membri.

(10) Hotărârile consiliului se adoptă cu votul a mai mult de 1/2 din membrii prezenți la ședință conform alin. (9).

(11) Procesul-verbal al ședinței consiliului se semnează de către toți membrii prezenți la ședință conform alin. (9), indiferent de modul în care au votat. Refuzul unui membru de a semna procesul-verbal nu îl invalidează. În acest

caz, președintele ședinței face o mențiune corespunzătoare în procesul-verbal în dreptul numelui acelui membru.

(12) În locul convocării și desfășurării ședinței, consiliul poate adopta hotărâri prin semnarea unei hotărâri scrise de către toți membrii consiliului.

Articolul 47. Comisia de cenzori (cenzorul)

(1) Adunarea generală poate desemna unul sau mai mulți cenzori.

(2) Cenzorul trebuie să posede studii superioare de specialitate și să cunoască problemele economice și financiare specifice condominiului.

(3) În cazul desemnării mai multor cenzori, ei formează comisia de cenzori. Comisia de cenzori trebuie să aibă un număr impar de membri. Nu poate fi cenzor membrul consiliului asociației ori administratorul asociației.

(4) Comisia de cenzori își alege președintele din rândul membrilor săi. Președintele coordonează activitatea cenzorilor.

(5) Cenzorul sau, după caz, comisia de cenzori exercită următoarele atribuții:
a) monitorizează activitatea asociației în conformitate cu prezenta lege și alte acte normative și conform hotărârilor adunării generale. În acest scop, comisia de cenzori (cenzorul) este în drept să solicite și să verifice documentele financiare și economice ale asociației și să propună măsuri pentru îmbunătățirea activității asociației în domeniul respectiv;

b) efectuează, cel puțin anual, revizia activității financiare și economice a asociației;

c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli al asociației, dării de seamă anuale și mărimilor cotelor de contribuție;

d) raportează despre activitatea sa adunării generale sau consiliului, la cererea acestuia.

(6) Fiecare cenzor este în drept să participe la ședințele consiliului, fără drept de vot.

(7) În conformitate cu programul aprobat, comisia de cenzori (cenzorul) verifică constatările financiar-economice, consemnând rezultatele în procese-verbale sau în note de constatare, pentru care se întocmesc propuneri de măsuri pentru remedierea iregularităților constatate. În cazul opiniilor divergente în cadrul comisiei, acestea se vor consemna în procesul-verbal, cu explicarea motivelor care le-au generat.

(8) Documentele comisiei de cenzori (cenzorului), procesele-verbale și notele de constatare ale verificărilor efectuate, sintezele, notele și alte acte, inclusiv registrul proceselor-verbale, se păstrează la sediul asociației și sunt disponibile pentru verificare proprietarilor interesați.

Secțiunea 3 **Repartizarea cheltuielilor și contractarea serviciilor intermediare**

Articolul 48. Obligația proprietarului de a plăti cota de contribuție

(1) Proprietarul este obligat să plătească asociației cota sa de contribuție, care constituie suma corespunzătoare din cheltuielile asociației repartizate unității, cu condiția că sunt asumate de asociație conform alin. (3). Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor prezentului alineat.

(2) Dacă unitatea se află în posesia unei alte persoane decât proprietarul, acest posesor poartă răspundere solidară cu proprietarul pentru plata către asociație a cotei de contribuție însă doar în raport cu obligațiile devenite scadente pe perioada de posesie. Această regulă nu se aplică posesorilor minori.

(3) Cheltuielile asociației se suportă de către asociație în temeiul hotărârii adunării generale ori a unei dispoziții exprese a prezentei legi. Ele cuprind în special:

- a) cheltuieli legate de remunerația organelor asociației și plăți salariale;
- b) cheltuieli în temeiul contractului de administrare încheiat de către asociație cu gestionarul;
- c) cheltuieli legate de exploatarea, repararea sau întreținerea părților comune;
- d) cheltuieli de judecată suportate de asociație conform art. 44 alin. (8);
- e) cheltuielile de restituire de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) contractate de către asociație în baza hotărârii adunării generale;
- f) cheltuielile aferente serviciilor intermediare în măsura în care ele nu trebuie suportate direct de către consumator conform art. 49.

(4) Cheltuielile asociației, în funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare pe unități, sunt următoarele:

- a) cheltuieli pe cota-parte;

- b) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în unități;
- c) cheltuieli pe consumuri individuale;
- d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației;
- e) cheltuieli pe consumatori tehnici;
- f) cheltuieli de altă natură.

(5) Asociația are obligația de a respecta actele normative privind modul de repartizare către proprietari a cheltuielilor asociației.

(6) Hotărârea adunării generale care încalcă modul de repartizare stabilit prin prezenta lege ori alte acte normative este supusă nulității relative conform art. 42. În caz de admitere a acțiunii, instanța de judecată rectifică, pentru a fi conformă cu legea, hotărârea adunării generale în partea repartizării cheltuielilor, cu efect retroactiv din data adoptării, însă doar în privința proprietarilor care au introdus acțiunea ori s-au alăturat la acțiune. La faza pregătirii cauzei spre judecare, instanța de judecată obligă administratorul asociației să informeze fiecare proprietar despre posibilitate alăturării la acțiune.

(7) Chiar dacă dreptul la acțiunea în anulare prevăzută de alin. (6) s-a prescris extinctiv, proprietarul poate oricând introduce o acțiune în instanța de judecată față de asociație de rectificare a repartizării cheltuielii în privința sa. Hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii rectifică repartizarea cu efect din data introducerii acțiunii dacă din ea nu rezultă o dată ulterioară.

(8) Dacă din prezenta lege, din actele normative în domeniu, din contractele încheiate de asociație cu furnizorii ori din natura cheltuielii nu rezultă un alt mod de repartizare, cheltuiala se repartizează între unități proporțional cotei-părți. Sistemul de repartizare a voturilor la adunarea generală, stabilit conform art. 38, nu poate influența regulile de repartizare a cheltuielilor între proprietarii din condominiu.

(9) Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este ținut conform prezentei legi.

(10) Încasările asociației sub forma cotei de contribuție ori altor plăți ale proprietarilor prin care se acoperă cheltuielile asociației ori cu titlu de prejudiciu cauzat asociației nu se impozitează sub nicio formă.

Articolul 49. Contractarea de către asociație a serviciilor intermediare și răspunderea pentru plata lor

(1) Administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediare după aprobarea lui prin hotărârea adunării generale. Aceeași regulă se aplică contractelor de modificare a acestuia.

(2) Prin derogare de la dispozițiile alin. (1), administratorul asociației încheie cu furnizorul contractul de furnizare a serviciilor intermediare fără aprobarea lui prin hotărârea adunării generale cu următoarele condiții:

- a) proprietarii ori unii din aceștia au nevoie de respectivul serviciu și lipsește o hotărâre a adunării generale de a refuza de la acest respectivul serviciu;
- b) contractul corespunde modelului sau tipului aprobat de o autoritate competentă; și
- c) costul serviciilor este stabilit sub formă de tarif de către o autoritate competentă.

(3) Din data încheierii între asociație și furnizor a contractului pentru serviciile intermediare survin următoarele efecte juridice:

- a) furnizorul furnizează serviciul fiecărui proprietar al unității, pe durata cât este proprietar, și fiecărui posesor adult al unității, pe durata cât o posedă în fapt (toți împreună numiți în prezentul articol – consumatori de servicii intermediare);
- b) fiecare consumator al serviciului intermediat, deși nu încheie contractul privind serviciile intermediare, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediare, în calitate de consumator de servicii, cu excepția consumatorilor care, în condițiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv;
- c) consumatorii de servicii intermediare dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciilor repartizate unității care le aparțin ori o posedă, conform facturilor emise de către furnizor ori alți intermediari contractați de furnizori ori asociație;
- d) furnizorul poartă răspundere pentru prestarea serviciului către consumatorul de serviciu intermediat, inclusiv fiabilitatea și calitatea lui, cu excepția neajunsurilor cauzate de infrastructura condominiului, care cade în sarcina asociației;
- e) asociația nu are obligația de a plăti furnizorului pentru serviciile intermediare furnizate consumatorilor de servicii intermediare și acestea nu constituie cheltuieli ale asociației;
- f) asociația este obligată să ofere furnizorului toate informațiile deținute de ea, necesare facturării în privința echipamentelor de măsurare instalate în condominiu și care nu sunt instalate în unități;

g) asociația și fiecare consumator de servicii intermediare poate înainta pretenții furnizorului pentru încălcarea contractului privind furnizarea serviciului intermediat, inclusiv fiabilitatea și calitatea lui;

h) asociația nu poartă răspundere pentru prezentarea de către consumatorul serviciului intermediat a indicațiilor echipamentelor de măsurare instalate în unitate;

i) conform actelor normative în domeniu, furnizorul repartizează între unități costul tuturor serviciilor intermediare și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează:

- unităților debranșate de la serviciu;
- unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare;
- unităților ale căror echipamente de măsurare încetează să fie conforme cu legea;

j) neachitarea de către o parte din consumatorii serviciilor intermediare nu poate servi temei pentru debranșarea totală a clădirii de la rețelele 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 unităților și posesorii lor care își îndeplinesc toate obligațiile de plată în calitate de consumatori de servicii intermediare conform contractului de furnizare a serviciilor intermediare.

(4) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică distribuirii între asociație și furnizor a cheltuielilor de reparație a infrastructurii, din cadrul condominiului, de furnizare a serviciilor intermediare.

(5) Un proprietar nu poate rezilia contractul privind serviciile intermediare. Hotărârea de a rezilia contractul privind serviciile intermediare o ia adunarea generală. Din data rezilierii sau încetării pe altă cale legală a contractului privind serviciile intermediare consumatorii serviciilor intermediare încetează să fie parte a acestui contract.

(6) Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent de denumirea concretă a contractului cu furnizorul, dacă obiectul său îl formează servicii intermediare.

(7) Orice clauză din contractul pentru serviciile intermediare care derogă de la dispozițiile prezentului articol în detrimentul asociației ori proprietarilor și posesorilor de unități este lovită de nulitate absolută.

Articolul 50. Dreptul de debranșare și suportarea unor cheltuieli

(1) Proprietarul poate renunța la folosirea în unitate a sistemului de încălzire ori de răcire centralizată al clădirii dacă debranșarea unității nu cauzează

probleme semnificative de funcționare a sistemului respectiv și nu generează cheltuieli majorate pentru ceilalți proprietari.

(2) Proprietarul unității debransate este obligat să contribuie la cheltuielile pentru întreținerea și reparația sistemului și pentru conservarea și funcționarea sa conform normelor în domeniu.

(3) Relațiile dintre proprietarul unității debransate și furnizorul agentului termic, altul decât asociația, sunt reglementate prin alte legi.

Articolul 51. Solicitarea plăților nedatorate

(1) Proprietarul din condominiu nu este obligat să conteste o factură sau un alt aviz de plată care îi este adresat de către asociație, gestionar ori un prestator de servicii intermediare dacă plata solicitată lui nu este în realitate datorată de el. În caz de litigiu, proprietarul are dreptul să invoce lipsa temeiului legal al plății solicitate de la el atât pe cale de acțiune în justiție, cât și pe cale de excepție.

(2) Proprietarul din condominiu este obligat să plătească doar datoriile în realitate datorate de el conform prezentei legi.

(3) Plata benevolă de către proprietarul din condominiu a unei plăți solicitate nu face plata să fie datorată în realitate, chiar dacă el știa sau putea să știe caracterul ei nejustificat. Proprietarul poate cere restituirea ei sau tratarea ei ca avans pentru plățile pe care le va datora în viitor.

(4) Proprietarul are dreptul să sesizeze oricând expeditorul facturilor ori altor avize de plată privind incorectitudinea plăților solicitate de la el, chiar dacă el a făcut deja plata. Sesizarea trebuie soluționată de către expeditor în termen de o lună.

Articolul 52. Repartizarea cheltuielilor de judecată în litigiul dintre proprietar și asociație

(1) Proprietarul care este reclamant sau pârât în acțiunea în justiție împotriva asociației participă, conform prezentei legi, la cheltuielile de judecată ale asociației aferente acestei acțiuni, fără a aduce atingere dreptului său la rambursare conform alin. (5).

(2) Proprietarul care este pârât în acțiunea în justiție introdusă de către asociație, a cărei acțiune a fost respinsă integral de către instanța de judecată, este exonerat de participarea la cheltuielile de judecată ale asociației aferente

acestei acțiuni. Acestea sunt repartizate de către asociație între ceilalți proprietari.

(3) Proprietarul a cărui acțiune în justiție față de asociație este admisă integral de către instanța de judecată este exonerat de participarea la cheltuielile de judecată ale asociației aferente acestei acțiuni. Acestea sunt repartizate de către asociație între ceilalți proprietari.

(4) În cazul în care acțiunea este admisă parțial, proprietarul care este reclamant sau pârât este obligat să participe la cheltuielile de judecată ale asociației, cu excepția cheltuielilor asociației care îi sunt compensate asociației de către un participant la proces conform hotărârii instanței de judecată.

(5) Dacă, conform prezentului articol, proprietarul este exonerat de participarea la o cheltuială de judecată a asociației, dar, conform alin. (1), el a participat deja la această cheltuială, el are dreptul la rambursare, fără dobândă, din partea asociației. Suma supusă rambursării de către asociație se impută plăților datorate ori care vor fi datorate de către proprietar asociației sau, la cererea lui depusă înainte de imputare, i se restituie de către asociație.

(6) Dispozițiile prezentului articol se aplică în mod corespunzător și altor cheltuieli suportate în legătură cu examinarea litigiilor dintre proprietar și asociație.

Secțiunea 4 **Fondul de reparație și dezvoltare**

Articolul 53. Instituirea fondului de reparație și dezvoltare

(1) Asociația este obligată să instituie un fond de reparație și dezvoltare (fondul).

(2) Mijloacele fondului sunt păstrate pe un cont bancar separat de contul pentru alte cheltuieli decât cele indicate la art. 55 alin. (2).

(3) Asociația trebuie să notifice banca despre faptul că contul bancar cuprinde mijloacele fondului.

(4) O asociație poate avea un singur cont bancar care cuprinde mijloacele fondului. În cazul asociațiilor cu mai multe condominii în sensul art. 77, pentru fiecare condominiu se menține un fond separat pe un cont bancar separat.

Articolul 54. Contribuția la fond

(1) Administratorul asociației este obligat să includă în ordinea de zi a fiecărei adunări generale anuale chestiunea privind situația fondului și stabilirea ori modificarea contribuțiilor la fond.

(2) După audierea unui raport privind situația condominiului și recomandările organelor asociației, adunarea generală hotărăște privind instituirea contribuțiilor la fond (sub forma de plată periodică, plată unică etc.) ori refuzul de a institui contribuții la această adunare.

(3) Hotărârea adunării generale privind instituirea contribuțiilor la fond este definitivă până când nu este modificată ori revocată printr-o altă hotărâre a adunării generale.

(4) Contribuția la fond a fiecărui proprietar este proporțională cotei-părți atribuite unității sale.

(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.).

(6) Proprietarul este obligat să achite contribuția la fond stabilită conform prezentei legi. Dacă unitatea se află în coproprietate, coproprietarii sunt ținuti solidar la plata contribuției la fond.

(7) În factura de plată emisă proprietarilor se specifică în linie separată suma contribuției pentru fond.

(8) Încasările asociației sub forma contribuțiilor la fond nu se impozitează sub nicio formă.

(9) În cazul schimbării proprietarului unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor fondului sau la returnarea oricărei plăți efectuate în conformitate cu hotărârile asociației.

Articolul 55. Mijloacele fondului

(1) Mijloacele fondului se formează din contribuțiile la fond ale proprietarilor, precum și din alte surse, cum ar fi veniturile din locațiunea părților comune, dobânzile la depozitele bancare ale asociației, dobânzile și penalitățile de întârziere aferente plăților datorate asociației, veniturile din activitatea asociației, granturile și donațiile, precum și creditele (împrumuturile) contractate de asociație în condițiile prezentei legi.

(2) Mijloacele fondului pot fi utilizate de către asociație doar pentru unul din următoarele scopuri:

- a) efectuarea intervențiilor urgente stabilite la art. 45 alin. (1);
- b) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice ale clădirii;
- c) efectuarea auditului energetic al clădirii de către auditori energetici autorizați;
- d) elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului de respectiv; obținerea autorizației de construire și altor acte permise cerute de lege;
- e) realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare sau reparație a clădirii, a rețelelor ingineresti și a altor părți comune, inclusiv pentru reabilitarea termică și eficiența energetică a acesteia;
- f) serviciile de supraveghere tehnică;
- g) plățile datorate de către asociație în temeiul contractelor de credit (împrumut) primite pentru finanțarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare sau reparație a părților comune;
- h) îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării stării de avariere și imposibilității lucrărilor de reconstrucție sau în alte situații similare.

(3) Asociația trebuie să informeze periodic proprietarii despre soldul contului bancar al fondului.

(4) Situația financiar-economică a fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre avizare adunării generale a proprietarilor.

(5) Raportul anual privind situația economico-financiară a fondului, precum și rapoartele semestriale privind situația economico-financiară a fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă proprietarilor la cererea acestora.

Articolul 56. Protecția contului bancar destinat fondului

(1) Se interzice sechestrarea ori executarea silită a mijloacelor din contul bancar al fondului pentru satisfacerea creanțelor creditorilor asociației, cu excepția cazului în care creanța rezultă dintr-un contract încheiat cu asociația în care se prevede expres că asociația va efectua plăți în temeiul respectivului contract din contul bancar al fondului (clauza de plată din fond).

(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. Dacă asociației i-au fost furnizate bunuri, lucrări sau servicii conform contractului nău conform prezentului alineat, atunci, în sensul art. 1996 din Codul civil, nici asociația și nici proprietarii nu sunt obligați să restituie îmbogățirea obținută astfel.

(3) Dispozițiile alin. (2) nu se aplică contractului aprobat de către adunarea generală, cu condiția că adunarea generală a aprobat mărimea contribuției la fond la care sunt obligați proprietarii în scopul acoperirii obligațiilor de plată ale asociației în temeiul contractului respectiv.

Secțiunea 5

Mecanisme de reziliență financiară a asociației

Articolul 57. Proprietarii vulnerabili financiar

(1) Administratorul asociației trebuie să identifice proprietarii vulnerabili financiari din asociație. Administratorul asociației poate prezuma ca proprietar vulnerabil financiar proprietarul care sistematic întârzie 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 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.

Articolul 58. Colectarea datoriilor față de asociație

(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.

(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.

(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.

(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.

Articolul 59. Simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de asociație

(1) Persoana care convoacă, în condițiile prezentei legi, adunarea generală, are dreptul să desemneze un notar, un executor judecătoresc sau un avocat (în continuare – persoana autorizată) care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale. În acest caz, se consideră că toți participanții la adunarea generală sunt de acord cu desemnarea persoanei autorizate în calitate de secretar, cu excepția cazului în care adunarea generală hotărăște, înainte de examinarea chestiunilor de pe ordinea de zi, să nu desemneze persoana autorizată în calitate de secretar și desemnează o altă persoană în această calitate.

(2) Persoana autorizată care îndeplinește funcțiile secretarului adunării generale este responsabil de:

a) verificarea respectării regulilor de convocare a adunării generale și poate, în acest scop, constata faptul transmiterii înștiințării conform art. 35 alin. (4) sau, după caz, a buletinelor de vot;

b) înregistrarea participanților la adunarea generală, verificarea împuternicirilor acestora și constatarea întrunirii cvorumului;

c) numărarea voturilor exprimate la adunarea generală sau, după caz, a buletinelor de vot și constatarea adoptării sau neadoptării hotărârii propuse;

d) verificarea textului hotărârii adoptate pe marginea fiecărei chestiuni din ordinea de zi a adunării;

e) verificarea aducerii la cunoștință a procesului-verbal al adunării generale către proprietari.

(3) Persoana autorizată nu este responsabilă de nici o altă informație din procesul-verbal al adunării generale. O mențiune în acest sens se va face în girul aplicat de persoana autorizată procesului-verbal. Modelul girului se aprobă de Ministerul Justiției.

(4) Persoana autorizată care îndeplinește funcția de secretar al adunării nu poartă nici o răspundere dacă hotărârea adunării generale este anulată din cauza unei alte împrejurări decât cea de care ea este responsabilă conform alin. (2).

(5) În toate cazurile, președintele ședinței adunării generale este responsabil de corectitudinea tuturor informațiilor consemnate în procesul-verbal al adunării generale.

(6) Procesul-verbal întocmit corespunzător și care poartă girul persoanei autorizate constituie document executoriu în sensul art. 11 din Codul executare în privința obligațiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor față de asociație, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale cuprinsă în procesul-verbal respectiv.

(7) Procesul-verbal prevăzut la alin. (6) constituie document executoriu doar în privința plăților datorate și devenite scadente între data adoptării hotărârii adunării generale consemnate în procesul-verbal și data expirării termenului de 2 ani de la data desfășurării adunării generale la care se referă.

Articolul 60. Privilegiul asociației

(1) În condițiile legii, creanțele asociației față de proprietar care rezultă din calitatea sa de proprietar în condominiu se consideră creanțe privilegiate în raport cu alți creditori, garanți sau negaranți, ai proprietarului.

(2) Privilegiul asociației se limitează la suma egală cu cota de contribuție a proprietarului pentru anul financiar anterior exercitării privilegiului, conform situațiilor financiare aprobate. În absența situațiilor financiare aprobate, se vor lua în cont cheltuielile de administrare efectiv suportate de către asociație.

(3) Privilegiul se valorifică doar din contul produsului vânzării silite a unității pe calea exercitării dreptului de ipotecă asupra unității, a urmăririi silite a unității în condițiile Codului de executare sau pe altă cale legală.

(4) Dacă creditorul ipotecar exercită dreptul de ipotecă asupra unității, el este obligat față de asociație să-i plătească, din produsul vânzării silite a unității ipotecate, suma de bani egală cu creanța asociației, în limita privilegiului și cu prioritate față de creanța garantată a creditorului ipotecar. Aceeași regulă se aplică executorului judecătoresc înainte de a distribui produsul vânzării creditorului urmăritor.

(5) Privilegiul nu acordă asociației alte drepturi decât cele prevăzute în prezentul articol.

Articolul 61. Asigurarea proprietății comune din condominiu

(1) Asociația poate să asigure părțile comune de orice risc de daune dacă există aprobarea adunării generale. Hotărârea privind selectarea asigurătorului se adoptă la aceeași adunare la care s-a decis asigurarea.

(2) La survenirea cazului asigurat, despăgubirea de asigurare se acordă asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în modul stabilit la alin. (3).

(3) Despăgubirea de asigurare se utilizează numai pentru restabilirea și reparația părților comune prejudiciate de accident sau calamitate naturală. În cazul în care condominiul se desființează, beneficiarul sumei asigurate – asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor – repartizează suma asigurată între creditori, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor, prevăzute de legislație, se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora.

Secțiunea 6 Transparența informației

Articolul 62. Transparența datelor de contact

(1) Actele care emană de la asociație ori organele sale, inclusiv procesele-verbale și facturile, trebuie să indice:

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) adresa de email a asociației;
- c) numele și numărul de telefon al administratorului asociației;
- d) dacă există, denumirea, adresa email și număr de telefon al gestionarului.

(2) Neindicarea datelor cerute la alin. (1) nu este temei de anulare a actelor, dar poate îndreptăți proprietarul la rambursarea cheltuielilor necesare aflării informației respective.

Articolul 63. Transparența actelor asociației

(1) Dacă hotărârea adunării generale nu prevede altfel, asociația trebuie să mențină o platformă online care poate fi accesată oricând de proprietari pentru a avea acces gratuit, cel puțin, la următoarele acte în formă textuală:

- a) statutul asociației cu toate modificările sale, în forma în care au fost supuse înregistrării de stat;
- b) dacă statutul a fost modificat, versiunea consolidată a statutului asociației, pregătită și semnată de către administratorul asociației pentru conformitate;
- c) regulamentele asociației;
- d) procesele-verbale ale adunării generale ale asociației;
- e) lista unităților (fără indicarea numelui proprietarului) proprietarii cărora înregistrează datoriile întârziate și neachitate față de asociație;
- f) lista litigiilor în care este implicată asociația;
- g) rulajul conturilor bancare ale asociației;
- h) contractele încheiate de către asociație;
- i) fișele de sinteză anuale.

(2) În cazul în care actele conțin date cu caracter personal, administratorul asociației elimină datele din versiunea plasată pe platformă. Numărul unei unități ori numărul ei cadastral nu constituie date cu caracter personal ale proprietarului.

(3) Dacă un proprietar depune o cerere de orice natură la asociație, el consimte implicit la dezvăluirea cererii către organele asociației și proprietari.

(4) Asociația nu poate invoca față de proprietarul din condominiu ori organele asociației secretul comercial al actelor și informațiilor asociației. Clauzele din contractele și alte acte juridice la care este parte asociația sunt nule în partea contravin dispozițiilor prezentului alineat.

Articolul 64. Fișa de sinteză a asociației

(1) Asociația care administrează condominiul cu destinație locativă trebuie să mențină o fișă de sinteză a asociației (fișa de sinteză), care cuprinde informațiile prevăzute la alin. (2). Asociația trebuie să actualizeze fișa de sinteză după adunare generală anuală, dar nu mai târziu de 1 iulie a fiecărui an.

(2) Fișa de sinteză menționează:

1) identificarea asociației și condominiului la care se referă fișa:

- a) denumirea și sediul asociației, numărul de înregistrare a asociației;
- b) adresa și numărul cadastral al condominiului administrat de asociație;

2) identitatea administratorului și, după caz, a gestionarului:

- a) numele, prenumele și adresa administratorului asociației;
- b) dacă este cazul, denumirea și sediul gestionarului;

3) caracteristicile tehnice ale condominiului (dacă asociația are ca membri proprietari din mai multe condominii, a se indica pentru fiecare condominiu separat):

- a) numărul total de unități cu destinație de locuință;
- b) numărul total de unități cu destinație de locuință;
- c) numărul de clădiri;
- d) perioada de construcție a clădirilor;
- e) nr. și data cărții clădirii și locul aflării ei;
- f) tipul de încălzire și, pentru încălzirea colectivă (parțială sau totală) necirculară: tipul de energie utilizată;
- g) numărul de ascensoare și anul producției fiecăruia;

4) caracteristicile financiare ale asociației:

- a) datele de începere și de încheiere ale exercițiului financiar și data adunării generale care a aprobat situațiile financiare;
 - b) cuantumul cheltuielilor asociației pentru operațiuni curente;
 - c) cuantumul cheltuielilor asociației pentru intervenții urgente în sensul art. 45;
 - d) cuantumul cheltuielilor asociației către furnizori pentru servicii, remunerația organelor și salariaților și alte datorii;
 - e) cuantumul datoriilor neachitate față de asociație;
 - f) numărul proprietarilor din condominiu a căror datorie față de asociație depășește plățile pentru 3 luni;
 - g) soldul fondului de reparație și dezvoltare;
 - h) lista contractelor privind serviciile intermediare încheiate de asociație sau, după caz, gestionar, și care obligă proprietarii în condominiu;
- 5) numărul de salariați ai asociației.

(3) Fișa de sinteză este accesibilă publicului în condițiile prezentei legi și nu trebuie să cuprindă datele personale ale unui proprietar în condominiu anume.

Articolul 65. Platforma e-Condoiniu

- (1) Fiecare asociație este obligată să se înregistreze în platforma e-Condoiniu și să plaseze anual fișa sintetică în platformă, care devine accesibilă publicului.
- (2) Asociația poate cere furnizorilor de servicii către asociații și furnizorilor de servicii intermediare să plaseze informații și avize de plată prin platforma e-Condoiniu.
- (3) Asociația poate folosi platforma e-Condoiniu pentru a îndeplini obligația prevăzută la art. 63. Această informație, plasată în platforma e-Condoiniu, nu este accesibilă publicului.
- (4) Accesul tuturor utilizatorilor platformei e-Condoiniu, atât cei care includ informație, cât și cei care vizualizează informație, este gratuit.

Articolul 66. Dreptul proprietarului la informare

- (1) Proprietarii au dreptul să obțină de la administratorul asociației informații privitoare la activitatea asociației și să ia cunoștință de documentele acesteia.
- (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.

(3) Administratorul asociației poate refuza eliberarea informației sau permiterea accesului la documente dacă aceasta va cauza un prejudiciu intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților.

(4) Dacă administratorul asociației refuză să furnizeze informații sau refuză să permită accesul la documente, proprietarul poate cere ca adunarea generală să hotărască asupra temeiniciei refuzului sau, în termen de 2 săptămâni de la refuzul din partea administratorului asociației, poate înainta o acțiune în instanța de judecată în vederea obligării asociației să furnizeze informația solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.

Articolul 67. Auditul extern al asociației

(1) Dacă în ultimii doi ani financiari asociația nu a fost supusă auditului extern, oricare 3 proprietari (proprietarii inițiatori) pot încheia un contract privind efectuarea auditului asociației ori anumitor domenii ale activității acesteia. Doar proprietarii inițiatori acoperă direct societății de audit remunerația și cheltuielile aferente auditului.

(2) Din data în care administratorul asociației primește cererea proprietarilor inițiatori de colaborare cu auditorul, la care se anexează copia contractului cu auditorul, administratorul asociației și celelalte organe ale asociației sunt obligate să colaboreze pe deplin cu auditorul.

(3) Raportul de audit și rapoartele suplimentare se prezintă proprietarilor inițiatori și asociației. Asociația este obligată să transmită copia raportului tuturor proprietarilor și celorlalte organe ale asociației, dacă există.

(4) Adunarea generală ia hotărârea definitivă de rambursare a cheltuielilor de audit proprietarilor inițiatori ori de a refuza rambursarea.

Articolul 68. Obligația proprietarului de a furniza informații

(1) Proprietarul este obligat să informeze asociația despre datele sale de contact, în special numărul principal de telefon și adresa de poștă electronică, dacă o are.

(2) Dacă domiciliul sau reședința proprietarului este diferită de adresa unității, proprietarul, de asemenea, este obligat să informeze asociația despre adresa domiciliului ori sediului sau o altă adresă pentru notificări.

(3) Cu excepția cazului în care proprietarul a informat asociația despre adresa domiciliului ori sediului sau o altă adresă pentru notificări, asociația are

dreptul să considere că adresa unității este domiciliul sau sediul proprietarului în scopul primirii notificărilor.

(4) Dacă repartizarea cheltuielilor de orice natură între proprietari depinde de numărul de persoane care locuiesc permanent în unitate, proprietarul este obligat să comunice, la survenirea fiecărei schimbări ori la cererea administratorului asociației, numărul acestor persoane (adulți și minori). Până la comunicarea veridică a numărului de persoane, administratorul asociației atribuie unității numărul estimativ de persoane după consultarea vecinilor ori conform mediei de persoane în cadrul condominiului.

Articolul 69. Dreptul altor persoane la informare

Dacă unitatea este grevată de dreptul real al unui terț, acesta are dreptul să obțină de la asociație informația despre suma și temeiul datoriilor proprietarului față de asociație.

Secțiunea 7 Intervenții la părțile comune și la unitate

Articolul 70. Dreptul de a propune modernizarea condominiului

(1) Administratorul asociației este obligat să convoace adunarea generală în termen de o lună de la primirea cererii măcar a unui proprietar interesat de efectuarea de către asociație a intervențiilor sau lucrărilor care au ca scop:

- a) îmbunătățirea securității ori salubrității condominiului;
- b) eficiența energetică a condominiului;
- c) producerea de către asociație a energiei regenerabile pe părțile comune ale condominiului.

(2) Cererea trebuie să cuprindă proiectul concret de realizare a lucrărilor și toate cheltuielile aferente. Administratorul poate cere solicitantului să ofere explicații și detalieri ale proiectului propus înainte de a fi obligat să convoace adunarea generală.

(3) Hotărârea definitivă pe marginea propunerii o ia adunarea generală conform art. 37 alin. (1).

Articolul 71. Modernizarea asumată de proprietari individuali

(1) Administratorul asociației este obligat să accepte efectuarea unor intervenții sau lucrări la întrunirea următoarelor condiții:

- a) cel puțin 3 proprietari propun administratorului asociației proiectul concret de realizare a lucrărilor și își asumă toate cheltuielile aferente implementării proiectului;
- b) intervenția sau lucrarea nu contravine legislației, în special nu încalcă cerințele privind calitatea în construcții;
- c) intervenția sau lucrarea nu afectează decorul arhitectural al condominiului;
- d) după primirea cererii conform lit. a), administratorul a transmis cererea și toate anexele sale tuturor proprietarilor din condominiu, cu specificarea că cheltuielile pentru executarea proiectului sunt suportate exclusiv de proprietarii care și-au asumat în scris această cheltuială și, în termen de o lună de la transmiterea cererii, proprietarii, administratorul asociației nu a primit opoziții față de la realizarea proiectului decât cel mult de la 3 proprietari;
- e) dacă conform lit. d), administratorul asociației a primit opoziții față de la realizarea proiectului de la 4 sau mai mulți proprietari, el este obligat să convoace adunarea generală pentru a hotărî asupra permisiunii proiectului propus ori opunerii față de proiect;
- f) hotărârea definitivă pe marginea propunerii o ia adunarea generală conform art. 37 alin (1).

(2) În cazul efectuării intervențiilor sau lucrărilor conform procedurilor menționate la alin. (1), cheltuielile aferente sunt suportate doar de către proprietarii care și-au asumat în scris obligația de a participa la proiect. Ceilalți proprietari sunt scutiți de la oricare cheltuieți aferente proiectului, chiar dacă au votat pentru permisiunea proiectului propus conform lit. f).

(3) Intervențiile sau lucrările efectuate conform prezentului articol se fac de către asociație ori sub supravegherea asociației. Ele devin definitiv părți comune și nu se supun separării și nici rambursării.

Articolul 72. Intervențiile și lucrările proprietarului

(1) Proprietarului i se interzice să efectueze intervenții sau lucrări 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, administratorul asociației stabilește proprietarului care nu înlătură încălcarea, o penalitate între 50 și 300 de lei pentru fiecare zi cât durează încălcarea. Penalitatea acumulată se include în factura lunară trimisă proprietarului de către asociație.

(2) Proprietarul nu poate începe intervenții sau lucrări la unitatea sa dacă nu notifică în prealabil administratorul asociației despre natura și durata lor planificată.

(3) În cazul intervențiilor sau lucrărilor la o unitate, administratorul asociației are dreptul:

- a) să solicite de la proprietarul unității orice informații și clarificări suplimentare, inclusiv acte care confirmă respectarea legislației;
- b) să supravegheze evoluția reparației și să ceară încetarea oricăror intervenții periculoase sau ilegale;
- c) să impună cerințe și măsuri speciale pentru a asigura buna funcționare a condominiului și a reduce deranjamentele pentru ceilalți proprietari;
- d) să interzică accesul în condominiu antreprenorilor și altor terți care participă la efectuarea reparației atâta timp cât nu sunt îndeplinite cerințele prezentei legi privitor la reparație.

Articolul 73. Lucrările în interes comun care afectează un proprietar

(1) Un proprietar nu poate să se opună executării de către asociație a lucrărilor de interes comun, chiar asupra unității sale, hotărâte legal de către adunarea generală cu condiția că rezultatul lucrărilor nu afectează destinația, suprafața și folosința unității sale. Dacă asemenea lucrări sunt posibile printr-o soluție alternativă, fără a afecta unitatea, se va alege soluția alternativă cu excepția cazului în care ea atrage cheltuieli ori riscuri disproporționate.

(2) Proprietarul care suferă un prejudiciu ca urmare a executării lucrărilor de către asociație, fie din cauza unei scăderi definitive a valorii unității sale, fie a unei tulburări grave de folosință a unității, chiar dacă aceasta este temporară, fie a degradărilor, are dreptul la o despăgubire. În cazul privării temporare totale de folosință a unității, adunarea generală hotărăște acordarea, către proprietarul care o cere, a unui avans al despăgubirii pentru a acoperi cel puțin costul locuirii în altă parte. Avansul se ia în contul despăgubirii definitive.

(3) Avansul la despăgubire sau despăgubirea definitivă datorată în urma executării lucrărilor de interes comun se plătește de către asociație. Această cheltuială a asociației se repartizează proprietarilor din condominiu proporțional cu participarea fiecăruia dintre ei la costul lucrării respective.

Articolul 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;
- b) este asigurată permanent stabilitatea, siguranța și decorul arhitectural al clădirii.

(2) În cazul în care devin necesare modificări ale părților comune, proprietarul interesat va notifica administratorul, indicându-se proiectul concret și modalitățile de realizare a intervențiilor.

(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.

(4) În cazul existenței mai multor solicitanți, administratorul poate să distribuie folosința acoperișului și a altor suprafețe comune.

Articolul 75. Intervenția asupra unei unități în caz de pericol

(1) În cazul în care o unitate este abandonată ori există un alt pericol iminent, cauzat de comportamentul proprietarului, pentru viața, sănătatea altor proprietari ori pentru unități (cum ar fi scurgeri de gaze, apă etc.), administratorul asociației, cu prezența a doi proprietari și a organului de poliție, poate forța lacătul unității și interveni pentru a înlătura pericolul. Cheltuielile de intervenție și de schimbare a lacătului se rambursează de către proprietarul unității în mod solidar cu posesorul unității.

(2) Participanții la intervenție întocmesc un proces-verbal.

(3) Administratorul asociației ia măsuri de contactare a proprietarului și îi transmite cheile unității și copia după procesul-verbal.

Articolul 76. Înlăturarea obiectelor străine

În cazul în care pe condominiu se află un automobil străin ori alte obiecte străine ori abandonate, administratorul asociației ia măsuri de înlăturare a lor și comunică măsura organului de poliție. Cheltuielile aferente înlăturării se recuperează de la proprietarul obiectului ori altă persoană responsabilă conform legii.

Secțiunea 8

Particularitățile asociației cu mai multe condominii

Articolul 77. Domeniul de aplicare

(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 21 alin. (2), o asociație poate cuprinde toți proprietarii mai multor condominii (asociații cu mai multe condominii).

(2) Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică cu prioritate față de celelalte dispoziții ale prezentei legi ori de câte ori asociația este o asociația cu mai multe condominii.

Articolul 78. Organizarea proprietarilor dintr-un condominiu al asociației cu mai multe condominii

(1) În cazul asociației cu mai multe condominii, proprietarii din fiecare condominiu formează o comunitate.

(2) În locul convocării unei adunări generale a asociației cu mai multe condominii, se pot convoca adunări generale ale comunității proprietarilor din fiecare condominiu. Hotărârea adunării generale a asociației se consideră adoptată din momentul în care ea a fost aprobată de fiecare adunare generală a fiecărei comunități a proprietarilor din fiecare condominiu.

Articolul 79. Dreptul de a constitui o asociație a proprietarilor dintr-un singur condominiu

(1) În orice moment, comunitatea proprietarilor dintr-un condominiu care sunt membri ai asociației cu mai multe condominii poate adopta hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu pentru propriul condominiu conform art. 87.

(2) Din momentul înregistrării noii asociații, prin efectul prezentei legi, toți proprietarii din respectivul condominiu încetează să fie membri ai asociației cu mai multe condominii și devin membri ai noii asociații. Fiecare din aceștia însă păstrează, față de asociația cu mai multe condominii, răspunderea pentru propriile obligațiile apărute înainte de înființarea noii asociații.

(3) Noua asociație se supune dispozițiilor prezentei legi.

(4) Asociația nouă are dreptul să ceară de la asociația cu mai multe condominii (și proprietarii din condominiu rămași în ea) partajul în natură a părților comune (inclusiv porțiuni de teren) în măsura în care ele sunt menite

folosinței condominiului care aparține membrilor noii asociații. Contractul de partaj se aprobă de adunarea generală a celor două asociații implicate. În lipsa unui contract de partaj, dispozițiile Codului civil privind partajul pe cale judiciară se aplică.

(5) Hotărârea judecătorească privitor la acțiunea în partaj a părților comune a unei asociații față de altă asociație este opozabilă tuturor proprietarilor din condominiu care sunt membri ai ambelor asociații.

Capitolul IV

SERVICIILE DE ADMINISTRARE ALE GESTIONARULUI

Articolul 80. Contractarea serviciilor de administrarea a condominiului

(1) Asociația poate contracta servicii de administrare a condominiului de la o altă persoană fizică sau juridică (gestionarul).

(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.

(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.

(4) Adunarea generală poate hotărî ca unul din serviciile de administrare prestate de gestionar să fie îndeplinirea funcției de administrator al asociației, dispozițiile art. 177 Cod civil fiind aplicabile. În acest caz, un salariat al gestionarului persoană juridică nu poate fi desemnat administrator al asociației.

(5) Gestionarul persoană fizică nu este salariat al Asociației decât dacă adunarea generală decide angajarea în bază de contract individual de muncă. În acest caz, dispozițiile privind contractul de administrare se aplică contractului individual de muncă al gestionarului.

(6) Orice clauză din contractul de administrare ori alt contract care derogă de la dispozițiile prezentei legi în detrimentul asociației ori proprietarilor în condominiu este lovită de nulitate absolută dacă condominiul are destinație locativă.

Articolul 81. Desemnarea și revocarea gestionarului

(1) Gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare.

(2) În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform prezentei legi și situația 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.

(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.

Articolul 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 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;

b) elaborează planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune;

c) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului;

d) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către persoanele contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;

- e) monitorizează plata contribuției la fond și altor cheltuieli care, conform prezentei legi, cad în sarcina proprietarilor în condominiu; a plăților pentru serviciile intermediare;
- f) asigură evidența contabilă a asociației și pregătește situațiile financiare și alte acte contabile și fiscale;
- g) păstrează permanent documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și o prezintă proprietarilor sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;
- h) asigură păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, efectuează monitorizarea operațiunilor bancare, a prezentării situației financiare, fiscale și statistice și a activității de secretariat;
- i) prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru colectarea acestora;
- j) încheie contracte privind serviciile intermediare, caz în care se aplică în mod corespunzător art. 49; organizează și monitorizează executarea acestor contracte;
- k) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor;
- l) execută alte obligații prevăzute de lege și contractul de administrare.

(2) Gestionarul este responsabil față de proprietari pentru prejudiciul cauzat ca urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor sale în conformitate cu legea și contractul de administrare. În cazul executării necorespunzătoare a lucrărilor, gestionarul este obligat să înainteze pretenții față de antreprenor și să asigure apărarea intereselor asociației și ale membrilor acesteia.

(3) Proprietarii nu poartă răspundere pentru datoriile gestionarului în cazul insolvabilității acestuia sau pentru cheltuielile suportate ca rezultat al activității lui în alte condominii.

(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.

Articolul 83. Contractul de administrare

(1) Contractul de administrare se încheie în scris. Nerespectarea formei scrise atrage nulitatea contractului de administrare.

(2) Contractul de administrare trebuie să prevadă, cel puțin:

- a) volumul serviciilor de administrare a condominiului prestate de gestionar, cu specificarea serviciilor de administrare menționate la art. 82 alin. (1) pe care gestionarul nu le prestează în baza contractului respectiv și care rămân în sarcina asociației;
- b) cuantumul plăților pentru serviciile de administrare care fac obiectul contractului ori modul exact de determinare a lor;
- c) indicatorii de performanță în executarea serviciilor de administrare;
- d) durata contractului (termenul minim este de 1 an, iar cel maxim – de 7 ani).

(3) Serviciile de administrare menționate la art. 82 alin. (1) cad în responsabilitatea gestionarului dacă contractul de administrare nu exclude anumite din ele. Cu toate acestea, obligația prevăzută la art. 82 alin. (1) lit. a) nu poate fi exclusă din obiectul contractului de administrare ori limitată în alt mod.

(4) În cazul contractului de administrare dintre asociație și gestionar, se interzice perceperea plăților de către gestionar de la proprietarii care sunt membri ai acestei asociației. Gestionarul care are încheiat contract de administrare cu asociația percepe toate plățile datorate conform contractului doar de la asociație.

(5) În cazul contractului de administrare încheiat între gestionar și comunitate, gestionarul este obligat să mențină un cont bancar separat și să asigure evidența separată a activităților aferente comunității.

(6) În cazul în care gestionarul notifică asociația despre decizia de a înceta, conform legii sau contractului, contractul de administrare înainte de expirarea termenului său, încetarea produce efecte juridice la expirarea unui termen de 6 luni de la notificarea asociației, cu excepția cazului în care adunarea generală a aprobat încetarea cu efect imediat a contractului în baza notificării gestionarului.

(7) În caz de încetare, din orice motiv, a contractului de administrare, gestionarul este obligat să transmită asociației și, la cererea asociației, noului gestionar toată informația și documentele necesare sau utile pentru preluarea serviciilor de administrare de la vechiul gestionar. Informația și documentele respective trebuie transmise cel târziu 3 zile înainte de încetarea contractului de administrare.

Capitolul V

ORGANIZAREA PROPRIETARILOR ÎN CONDOMINIU ÎN COMUNITATE

Articolul 84. Organizarea proprietarilor din condominiu în regim de comunitate

(1) În cazul în care ei nu sunt organizați împreună într-o asociație, toți proprietarii dintr-un condominiu se consideră organizați într-o comunitate de proprietari din condominiu conform prezentei legi.

(2) Comunitatea este formată din toți proprietarii din condominiu și constituie o organizație fără statut de persoană juridică, precum și deține capacitatea de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege și alte legi.

(3) Comunitatea și organele sale nu se supun înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice.

(4) Comunitatea nu adoptă un statut. Comunitatea poate avea un regulament al condominiului.

(5) Comunitatea poate fi reclamant, pârât sau poate avea altă calitate procesuală în procesele judiciare, la fel poate fi parte la procedura administrativă.

(6) Comunitatea nu are capacitatea de a obține credite, împrumuturi, de a accesa granturi sau de a obține alte forme de finanțare de la persoane ori instituții care nu sunt proprietari din condominiu. Această capacitate juridică este recunoscută doar asociației.

(7) Comunitatea poate avea conturi bancare. Administratorul comunității este fiduciar al conturilor bancare ale comunității, iar comunitatea este beneficiar al fiduciei. Dispozițiile Codului civil privind fiducia se aplică.

Articolul 85. Aplicarea prin analogie a prezentei legi

(1) Toate dispozițiile fiecărui capitol al prezentei legi aplicabile asociației și organelor sale se aplică în mod corespunzător comunității și organelor sale, cu aplicarea particularităților cuprinse în prezentul capitol. Art. 22, 23 și capitolul VII nu se aplică comunității.

(2) În particular, dispozițiile prezentei legi se aplică comunității și organelor sale cu următoarele adaptări:

a) dispozițiile privind adunarea generală a asociației se consideră dispoziții privind adunarea generală a comunității;

b) dispozițiile privind consiliul asociației se consideră dispoziții privind consiliul comunității;

c) dispozițiile privind administratorul asociației se consideră dispoziții privind administratorul comunității;

d) dispozițiile privind comisia de cenzori (cenzorul) asociației se consideră dispoziții privind comisia de cenzori (cenzorul) comunității.

(3) Hotărârile adunării generale a comunității sau ale consiliului comunității sunt nule sau anulabile în cazurile și condițiile stabilite de art. 202 din Codul civil, care se aplică în mod corespunzător.

(4) În cazul desemnării gestionarului, contractul este încheiat, din numele comunității, de persoana împuternicită conform art. 81 și 86. Contractul de administrare poate prevedea că gestionarul îndeplinește funcția administratorului comunității.

Articolul 86. Alte organe ale comunității

(1) Adunarea generală poate mandata, prin hotărâre, una sau mai multe persoane să reprezinte comunitatea pentru executarea hotărârii adunării generale. Mandatul încetează odată cu executarea hotărârii adunării generale puse în sarcina acestor persoane dacă nu s-a prevăzut altfel.

(2) Adunarea generală a comunității poate alege un administrator al comunității, care va reprezenta comunitatea.

(3) Durata mandatului acordat persoanelor menționate la alin. (1) și (2) este de 3 ani din data adoptării hotărârii dacă prin hotărârea adunării generale nu este stabilit un termen mai scurt. În orice caz, mandatul organelor încetează în data înființării asociației în care sunt organizați proprietarii. În acest caz, drepturile și obligațiile comunității trec la asociație.

Articolul 87. Înființarea asociației

(1) În orice moment, comunitatea proprietarilor dintr-un condominiu poate adopta hotărârea de înființare a asociației de proprietari în condominiu conform art. 22.

(2) Hotărârea de înființare a asociației trebuie se consideră adoptată și este valabilă dacă:

a) este semnată de către proprietarii a cel puțin 5 unități din condominiu cu destinație locativă sau, dacă acest condominiu are mai puțin de 10 unități, de către mai mult de 1/2 din proprietarii din acest condominiu; sau

b) este semnată de către mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiu care nu este condominiu cu destinație locativă.

(3) Nu se cere desfășurarea adunării generale a proprietarilor din condominiu pentru semnarea hotărârii de înființare a asociației conform alin. (2).

(4) Din momentul înregistrării asociației, toți proprietarii din condominiu devin membri ai asociației în temeiul art. 21, indiferent dacă au semnat sau nu hotărârea de înființare a asociației.

Capitolul VI

COOPERAREA ȘI COMPETENȚA AUTORITĂȚILOR PUBLICE

Articolul 88. Transparența față de autoritatea publică locală

(1) În termen de 5 zile de la desemnarea unui organ al asociației, asociația trebuie să notifice pe cale electronică autoritatea publică locală executivă din unitatea administrativ-teritorială respectivă despre desemnarea sa, cu specificarea adresei condominiului și a datelor sale de contact.

(2) Autoritățile publice locale executive indică pe pagina lor web ori pe altă cale adresa electronică la care se expediază notificarea despre desemnare.

(3) În cazul plasării corespunzătoare a informațiilor indicate la alin. (1) pe platforma e-Condominiu, obligația de notificare se consideră îndeplinită.

Articolul 89. Controlul asupra activității asociației și a gestionarului

(1) Controlul asupra activității asociației și, după caz, a gestionarului se efectuează de către autoritatea administrației publice locale.

(2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritatea administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației.

Capitolul VII

DISPOZIȚII DE PUNERE ÎN APLICARE CARE INTRĂ ÎN VIGOARE LA 6 LUNI DE LA PUBLICAREA PREZENTEI LEGI

Articolul 90. Dispoziții tranzitorii privind asociațiile de coproprietari în condominiu existente

(1) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de coproprietari în condominiu constituite până la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră asociații ale proprietarilor din condominiu și se supun regimului prevăzut de prezenta lege. Statutele sau alte acte de constituire, precum și regulamentele acestora se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi. Hotărârile organelor asociației prin care se instituie obligații de plată în

sarcina proprietarilor din condominiu, adoptate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi, continuă să fie obligatorii 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi chiar dacă nu sunt conform cerințelor prezentei legi. După expirarea acestui termen, hotărârile asociației se aplică numai în măsura în care nu contravin cerințelor prezentei legi.

(2) Dispozițiile alin. (1) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a schimbării formei juridice de organizare și a denumirii depline și abreviate a asociației în registrul de stat al persoanelor juridice. Schimbarea se înregistrează fără publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și fără achitarea unei taxe de înregistrare.

(3) În cazul în care asociația de coproprietari în condominiu constituită până la intrarea în vigoare a prezentei legi este înscrisă în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B), datele ei vor fi radiate și se va face înscrierea „condominiu”.

(4) Dacă statutele asociațiilor menționate la alin. (1) cuprind prevederi care, conform prezentei legi, nu se includ în statut, dar se includ în actul de constituire a condominiului ori în regulamentul condominiului, aceste prevederi ale statutului își păstrează validitatea în măsura în care nu contravin dispozițiilor prezentei legi.

(5) Dispozițiile art. 25 alin. (5) și alin. (6) enunțul 2 din Legea nr. 1402 din 24.10.2002 serviciilor publice de gospodărie comunală nu se aplică proprietarilor din condominiu și asociațiilor din data intrării în vigoare a prezentei legi.

(6) În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile care administrează condominiul cu destinație locativă și furnizorii de servicii intermediare urmează să reîncheie contractele privind serviciile intermediare care să corespundă cu dispozițiile prezentei legi. Furnizorul este obligat să încheie cu asociația contractul în termen de o lună de la întrunirea condițiilor legale.

(7) Din data intrării în vigoare a prezentei legi, contractele privind serviciile intermediare încheiate înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi și care nu au fost reîncheiate conform alin. (6) se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentei legi. Din aceeași dată dispozițiile art. 49 se aplică respectivelor contracte.

(8) Din data intrării în vigoare a prezentei legi, președintele asociației ori altă persoană înregistrată ca administrator al asociației în registrul de stat al

persoanei juridice se consideră administrator al asociației în sensul prezentei legi.

(9) Organele asociațiilor, desemnate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi, își continuă mandatul în condițiile prezentei legi. Din data intrării în vigoare a prezentei legi, administratorul asociației devine membru de drept al consiliului asociației, dacă un consiliu există.

(10) Declarația de condominiu întocmită și înregistrată până la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră act de constituire a condominiului în scopul aplicării dispozițiilor prezentei legi. Proprietarii din condominiu format până la intrarea în vigoare a prezentei legi pot încheia un act de constituire a condominiului în condițiile art. 5 alin. (2)–(5) și art. 8. Încheierea actului de constituire a condominiului este obligatorie în scopul modificării informațiilor cu privire la condominiu prevăzute la art. 5 alin. (2).

(11) Acțiunile în justiție prevăzute de art. 19 pot fi introduse chiar dacă încălcarea a fost săvârșită înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi și indiferent de persoana care a săvârșit-o, cu condiția că efectele încălcării încă există la data introducerii acțiunii.

Articolul 91. Transformarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de locuințe și a cooperativelor de construcție a locuințelor

(1) În termen de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de proprietari ai locuințelor/apartamentelor privatizate, cooperativele de locuințe și cooperativele de construcție a locuințelor se reorganizează prin transformare în asociații de proprietari din condominiu.

(2) Persoanele juridice menționate la alin. (1), imobilele administrate de ea și proprietarii de unități din aceste imobile se supun regimului prevăzut de prezenta lege, din data intrării în vigoare a prezentei legi, chiar dacă ele încă nu s-a transformat conform alin. (1). Statutele sau alte acte de constituire ale acestor persoane juridice, precum și regulamentele acestora se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi.

(3) Hotărârea cu privire la transformarea persoanelor juridice menționate la alin. (1) și aprobarea statutului asociației se ia de către administratorul ei, fără hotărârea adunării generale a membrilor (participanților) acestora.

(4) Hotărârea prevăzută la alin. (3) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a transformării, a schimbării formei juridice de organizare și a denumirii

depline și abreviate a asociației în Registrul de stat al persoanelor juridice. Transformarea se înregistrează:

a) fără publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova;

b) fără achitarea unei taxe de înregistrare, cu condiția că cererea de înregistrare a transformării s-a depus în termenul prevăzut la alin. (1).

(5) În cazul în care persoana juridică menționată la alin. (1) este înscrisă în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B), datele ei vor fi radiate și în loc se va face însemnarea „condominiu”.

(6) Dispozițiile art. 90 alin. (4)-(9) se aplică în mod corespunzător persoanelor juridice menționate la alin. (1).

(7) Cooperativele de construcție a garajelor, asociațiile proprietarilor de garaje, precum și alte forme juridice de organizare similare se pot transforma în asociație de proprietari din condominiu conform legislației în vigoare și pot constitui un condominiu în condițiile prezentei legi.

Capitolul VIII

DISPOZIȚII DE PUNERÉ ÎN APLICARE CARE INTRĂ ÎN VIGOARE LA 12 LUNI DE LA PUBLICAREA PREZENTEI LEGI

Articolul 92. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentului capitol

(1) La data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul, clădirea dată în exploatare înainte de intrarea în vigoare a prezentului capitol și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate sub număr cadastral separat se declară condominiu prin efectul prezentei legi. Această regulă nu se aplică dacă în cadrul clădirii nu sunt înregistrate încăperi izolate sub număr cadastral separat.

(2) La data intrării în vigoare a prezentului capitol, părțile comune din condominiu declarat prin alin. (1) trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități.

(3) Înregistrările din registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul terenului (capitolul A) din condominiu declarat prin alin. (1) se vor radia, iar în loc se va face însemnarea „condominiu”.

(4) Înregistrările din registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiu declarat prin alin. (1) se vor radia, iar în loc se va face însemnarea „condominiu”.

(5) În cazul în care persoana a fost înregistrată, înainte de data intrării în vigoare a prezentului capitol, în calitate de proprietar al clădirii din condominiu declarat prin alin. (1) din prezentul articol, iar clădirea are încăperi izolate care nu sunt înregistrate sub număr cadastral separat, această persoană are dreptul, fără consimțământul proprietarilor de unități, de a înregistra încăperi izolate sub număr cadastral separat și dreptul său de proprietate asupra lor conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile. În cazul în care clădirea se află în coproprietate, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate nou-înregistrate se înregistrează conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, ele vor constitui unități în condominiu.

(6) Până la momentul înregistrării încăperilor izolate sub număr cadastral separat conform alin. (5), se vor aplica următoarele reguli:

a) persoana menționată la alin. (5) se consideră că deține o cotă-parte din condominiu pe baza suprafeței tuturor încăperilor izolate din acea clădire care nu sunt înregistrate sub număr cadastral separat;

b) dispozițiile alin. (4) nu se aplică, înregistrările din Registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiu declarat prin alin. (1) se mențin și se completează cu însemnarea „condominiu incomplet”.

(7) În cazul în care persoana indicată la alin. (5) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiu declarat prin alin. (1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată sub număr cadastral separat se stinge la expirarea termenului de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentului capitol. Încăperile izolate care nu au fost înregistrate sub număr cadastral separat în termen de trei ani se consideră, de la data expirării acestui termen, părți comune din condominiu.

(8) Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent dacă proprietarii încăperilor izolate sunt sau nu sunt organizați într-o asociație sau cooperativă de orice fel.

(9) Dispozițiile prezentului capitol care se aplică în cazul clădirilor cu destinație locativă, se aplică și în cazul în care în cadrul clădirii există unele unități cu altă destinație decât cea de locuință.

Articolul 93. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol

(1) Terenul, clădirea dată în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate sub număr cadastral separat se declară condominiu prin efectul prezentei legi, de la data dării în exploatare și a înregistrării tuturor încăperilor izolate, dacă sunt întrunite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) clădirea este dată în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol pe baza autorizației de construire eliberate înainte de data intrării în vigoare a prezentului capitol; și

b) la data dării în exploatare a clădirii, ea conține una sau mai multe încăperi izolate care sunt sau urmează a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.

(2) Dispozițiile art. 92 alin. (2)–(9) se aplică în mod corespunzător condominiului declarat, conform alin. (1) din prezentul articol.

Articolul 94. Particularitățile terenurilor și ale clădirilor cu altă destinație decât cea de locuință ale autorităților administrației publice centrale și locale

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, clădirea avea o altă destinație decât cea de locuință și aparținea statului sau unității administrativ-teritoriale, dispozițiile art. 92 și 93 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută de art. 92 alin. (3) nu se face;

b) dreptul de suprafață legală ori alt drept prevăzut de lege asupra terenului face parte din condominiu.

(2) Privitor la condominiile vizate de alin. (1) înregistrările în registrul bunurilor imobile se efectuează conform art. 42¹ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

(3) De la data în care toți proprietarii de încăperi izolate înregistrate sub numerele cadastrale separate au privatizat terenul în condițiile legii, terenul face parte din condominiu.

(4) Adunarea generală poate adopta, în condițiile prezentei legi, hotărârea de a privatiza terenul aferent din numele tuturor proprietarilor din condominiu și împuternici persoana care reprezintă toți proprietarii din condominiu în

cadrul procedurilor de privatizare, inclusiv depunerea cererii, încheierea contractului din numele proprietarilor din condominiu și plata prețului.

Articolul 95. Dreptul proprietarilor din condominiu la extinderea suprafeței de teren

(1) În cazul în care, în temeiul art. 92 alin. (2) sau art. 93 alin. (2), terenul a încetat să se afle în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar clădirea din condominiu respectiv are destinație locativă, asociația are dreptul de a cere de la stat sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială separarea uneia sau mai multor suprafețe din terenul adiacent, care aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale, și transmiterea lor, cu titlu gratuit, prin act de predare-primire în formă simplă scrisă, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități, cu includerea în hotarele terenului condominiului.

(2) Dreptul prevăzut la alin. (1) există doar în măsura în care extinderea terenului este necesară pentru a asigura condominiu cu suprafața neconstruită care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism.

(3) În caz de încălcare a dreptului prevăzut la alin. (1), asociația, precum și oricare proprietar din condominiu pot solicita oricând instanței de judecată extinderea terenului în condițiile alin. (1) și (2) prin efectul hotărârii judecătorești, în termenul prevăzut la alin. (4).

(4) Dreptul de extindere prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol.

Articolul 96. Atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor

(1) În cazul în care, după trecerea dreptului de proprietate asupra terenului în temeiul art. 92 alin. (2) sau art. 93 alin. (2), statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială păstrează în proprietate terenuri destinate uzului comun al proprietarilor unui sau mai multor condominii adiacente (zone de odihnă, scuaruri, parcuri, terenuri de joacă, terenuri de sport etc.), aceste terenuri se consideră bunuri ale domeniului public al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale.

(2) Proprietarul terenului destinat uzului comun al proprietarilor unui sau mai multor condominii adiacente este obligat să permită asociației fiecărui condominiu adiacent să amenajeze terenul conform destinației.

(3) Proprietarul terenului prevăzut la alin. (1) poate, în condițiile legii, să atribuie terenul la domeniul privat și/sau să îi schimbe destinația doar cu aprobarea adunării generale a proprietarilor din condominiile adiacente.

Articolul 97. Protecția drepturilor terților proprietari

(1) Dacă, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, o persoană deține un drept de proprietate exclusivă asupra unei clădiri sau altei construcții, în care nu sunt formate încăperi izolate sub număr cadastral separat (substații electrice și alte obiecte din complexul energetic și telecomunicațiilor; rețele de termoficare, de alimentare cu apă și canalizare până la punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu; adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiațiilor și alte obiective cu destinație strategică; garaje etc.), amplasate pe terenul condominiului declarat prin art. 92 alin. (1), și nu este posibilă separarea porțiunii de teren aferente clădirii sale în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, persoana respectivă își păstrează dreptul de proprietate, iar construcția nu face parte din condominiu.

(2) Dreptul de suprafață legală asupra terenului al proprietarului construcției care nu face parte din condominiu, instituit prin Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil, rămâne neafectat.

Articolul 98. Protecția drepturilor titularilor de drepturi contractuale de folosință

(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.

(2) De la data radierii dreptului de proprietate al statului sau al unității administrativ-teritoriale asupra terenului, asociația subrogă drepturile și obligațiile de locator.

(3) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială își exercită drepturile și este ținută de obligațiile care au devenit scadente înainte de momentul subrogării, conform alin. (2).

(4) Asociația nu este obligată să prelungească dreptul de locațiune prevăzut la alin. (1). După expirarea sau stingerea pe altă cale a acestui drept de locațiune, asociația va lua hotărârea de transmitere în locațiune sau de constituire a dreptului de folosință exclusivă asupra spațiului eliberat, în condițiile prezentei legi.

Articolul 99. Particularitățile terenurilor aflate în proprietatea statului sau unităților-administrativ teritoriale

(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 92 și 93, în cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale (inclusiv autoritățile lor) și suprafața aceluși teren depășește cu mai mult de 10% suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu, dispozițiile art. 92 și 93 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută de art. 92 alin. (3) nu se face. Raporturile dintre proprietarii în condominiu și proprietarul terenului sunt guvernate de dispozițiile privind superfcia legală, prevăzute de Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil sau de alte reglementări aplicabile;

b) în termen de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, 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;

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. 92 alin. (3).

(2) Oricare proprietar în condominiu, precum și asociația pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor prevăzute de alin. (1).

(3) Proprietarul terenului, prin intermediul autorităților sale competente să inițieze și să finalizeze procedura de formare prevăzută la alin. (1) lit. b), va comunica decizia de formare proprietarilor în condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-a format. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună după comunicarea ei în modul stabilit, potrivit confirmării scrise a autorității publice.

(4) Oricare proprietar în condominiu, precum și asociația poate contesta în instanța de judecată de drept comun decizia de formare a imobilului dacă planul terenului condominiului nu corespunde cu cerințele alin. (1) lit. b) și poate solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești.

Articolul 100. Delimitarea apartenenței proprietății imobiliare

Dispozițiile prezentului capitol, și în special ale art. 92 alin. (5) și (7), 94, 95, 99 și 102, se aplică cu respectarea dispozițiilor Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Articolul 101. Particularitățile terenurilor aflate în proprietate privată

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea uneia sau mai multor persoane fizice și/sau persoane juridice altele decât statul sau unitatea administrativ-teritorială, dispozițiile art. 92 și 93 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art. 92 alin. (3) nu se face. Proprietarul terenului nu poate cere proprietarilor din condominiu unele plăți pentru folosirea porțiunii de teren necesare condominiului;

b) în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului este obligat, pe cheltuială proprie:

i) 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 și să își dea consimțământul de radiere a dreptului său asupra terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde terenul pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, precum și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarii din condominiu;

(ii) dacă terenul persoanei private nu depășește terenul condominiului conform cerințelor prevăzute alin. (1) lit. b), să își dea consimțământul de radiere a dreptului său asupra terenului.

c) de la data radierii conform lit. b) din prezentul alineat, terenul condominiului încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor menționate și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art. 92 alin. (3).

(2) Persoana sau persoanele al căror drept de proprietate a încetat în temeiul alin. (1) lit. c) au dreptul de a primi de la proprietarii din condominiu o despăgubire în schimbul terenului transmis doar în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate anterior intrării în vigoare a prezentului capitol, precum și în cazurile în care aceasta s-ar impune conform convențiilor internaționale la care Republica Moldova este parte.

(3) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor prevăzute la alin. (1).

(4) Persoana indicată la alin. (1) va comunica decizia de formare a bunului imobil prevăzută la alin. (1) lit. b) proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-au instituit. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea deciziei în modul stabilit, potrivit declarației pe proprie răspundere a persoanei indicate la alin. (1).

(5) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot contesta în instanța de judecată decizia de formare a bunului imobil dacă planul terenului condominiului nu corespunde cerințelor alin. (1) lit. b) și pot solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești.

Articolul 102. Particularitățile terenurilor pe care se află mai multe condominii

(1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar pe teren sunt 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, altele decât statul sau unitatea administrativ-teritorială), dispozițiile art. 92 și 93 se aplică cu următoarele excepții:

a) terenul și clădirea cu destinație locativă nu formează un condominiu, iar însemnarea prevăzută la art. 92 alin. (3) și (4) nu se face;

b) în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului, în consultare cu coproprietarii clădirilor cu destinație locativă, este obligat, 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 terenul pe care este situată clădirea aceluși condominiu și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și

documentația de urbanism și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarul clădirii, precum și contractele încheiate între proprietarul clădirii și proprietarii din condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b) din prezentul alineat, terenul și clădirile cu destinație locativă încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor menționate și devin proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art. 92 alin. (3) și (4).

(2) Persoana sau persoanele al căror drept de proprietate a încetat în temeiul alin. (1) lit. c) au dreptul de a primi de la proprietarii din condominiu o despăgubire în schimbul imobilului transmis doar în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate anterior intrării în vigoare a prezentului capitol, precum și în cazurile în care aceasta s-ar impune conform convențiilor internaționale la care Republica Moldova este parte.

(3) Oricare proprietar din condominiu, oricare proprietar al clădirilor, precum și asociația pot cere proprietarului terenului și celorlalți proprietari ai clădirilor executarea obligațiilor prevăzute la alin. (1).

(4) Proprietarul terenului, prin intermediul autorităților sale competente să inițieze și să finalizeze procedura de formare, va comunica decizia de formare a bunului imobil prevăzută la alin. (1) lit. b) proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-au instituit. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună după comunicarea ei în modul stabilit, potrivit confirmării scrise a autorității publice.

(5) Oricare proprietar din condominiu, oricare proprietar al clădirilor, precum și asociația pot contesta în instanța de judecată decizia de formare a bunului imobil dacă planul terenului condominiului nu corespunde cerințelor alin. (1) lit. b) și pot solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești. Decizia de formare a bunului imobil nu poate fi contestată după expirarea termenului de 1 an de la data înregistrării în registrul bunurilor imobile a formării terenului condominiului.

Articolul 103. Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare

Dacă, la data trecerii cotei-părți în temeiul art. 92 sau 93, 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 înregistrări în acest sens în registrul bunurilor imobile.

Articolul 104. Efectuarea înregistrărilor și notărilor

(1) Dispozițiile prezentului capitol constituie temei de efectuare sau radiere a înregistrărilor sau notărilor respective în registrul bunurilor imobile de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, la cererea oricărui proprietar din condominiu, a asociației, a autorităților administrației publice centrale sau locale.

(2) Organele cadastrale teritoriale, în mod masiv, fără cerere, vor efectua și vor radia înregistrări și notări care rezultă din dispozițiile prezentului capitol, conform programului aprobat de Guvern, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) terenul se află în proprietatea statului sau, după caz, a unității administrativ-teritoriale; și

b) pe acest teren este amplasată una sau mai multe clădiri cu destinație locativă aflate în proprietatea statului sau, după caz, a unității administrativ-teritoriale.

(3) Mijloacele necesare pentru implementarea dispozițiilor alin. (2) se vor aloca din bugetul de stat.

(4) Aplicarea prezentei legi nu este condiționată de efectuarea sau radierea înregistrărilor sau notărilor respective în registrul bunurilor imobile, prevăzute la alin. (1).

(5) Prin derogare de la Legea insolvenței, Codul de executare și altă legislație relevantă, cererea de efectuare sau radierea înscrierilor sau însemnărilor respective în Registrul bunurilor imobile conform alin. (1) nu poate fi refuzată pe temeiul existenței unor sechestre, interdicții ori altor grevări asupra dreptului ori bunului înregistrat în capitolul A sau B al Registrului bunurilor imobile și fără a fi necesare vreo autorizare ori încuviințare din partea autorității ori persoanei care a impus respectivul sechestr, interdicție ori altă grevare. Totodată, aceste sechestre, interdicții ori alte grevări se mențin după satisfacerea cererii.

(6) În toate cazurile, subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice poate refuza cererea de efectuare sau radiere depusă conform alin. (1) atâta timp cât:

a) solicitantul nu a prezentat acte necesare și suficiente pentru confirmarea împrejurărilor cerute de prezenta lege ori alte acte normative, solicitate

adițional de către subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice; ori

b) autoritatea ori persoana interesată interpelată de subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice nu i-a furnizat acte necesare și suficiente pentru confirmarea împrejurărilor cerute de prezenta lege ori alte acte normative.

Articolul 105. Cotele-părți provizorii și determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu

(1) Cotele-părți din condominiul declarat prin art. 92 sau art. 93 se determină de către asociație concomitent pentru toate unitățile și se aprobă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) La cererea asociației, precum și a oricărei alte persoane interesate, procesul-verbal al adunării generale a asociației constituie temei de înregistrare a mărimii cotei-părți în Registrul bunurilor imobile privitoare la unitatea (capitolul C) a proprietarului unității respective.

(3) Până la determinarea definitivă a cotelor-părți conform alin. (1) și (2), proprietarii din condominiu vor deține, în scopul aplicării prezentei legi, cotele-părți provizorii, în mărimea determinată prin hotărârea administratorului asociației pe baza suprafeței totale a clădirii și a suprafeței unităților înregistrate în registrul bunurilor imobile la data adoptării hotărârii. Mărimea cotelor-părți provizorii nu se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

Articolul 106. Actul de constituire al condominiului declarat prin prezenta lege

(1) Proprietarii din condominiul declarat prin art. 92 sau art. 93 pot încheia un act de constituire a condominiului în condițiile art. 5 alin. (2)–(5) și art. 8. Încheierea actului de constituire a condominiului este obligatorie în scopul modificării informațiilor cu privire la condominiu prevăzute la art. 5 alin. (2).

Capitolul IX DISPOZIȚII FINALE

Articolul 107. Intrarea în vigoare

(1) Prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția dispozițiilor capitolului VIII, care

intră în vigoare la 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

- a) Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 130–132, art. 915), cu excepția art. 8 și 9;
- b) capitolul III și anexele nr. 4 și nr. 5 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/1993 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27 iunie 2006).

(3) La data intrării în vigoare a capitolului VIII se abrogă art. 8 și 9 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 130–132, art. 915). Cererile depuse conform art. 8 și 9 înainte de abrogarea lor urmează a fi soluționate conform art. 8 și 9 și a legislației aplicabile cererii.

(4) Trimiterile din legislația în vigoare la asociația coproprietarilor în condominiu, cooperative de construcție a locuințelor ori asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate se consideră trimiteri la asociații ale proprietarilor din condominiu până la aducerea legislației în concordanță cu prezenta lege.

(5) Dispozițiile prezentei legi privind platforma e-Condominiu intră în vigoare după crearea condițiilor necesare, dar nu mai târziu de 2 ani de la data publicării prezentei legi.

(6) Actele legislative, precum și actele normative subordonate legii se aplică în măsura în care nu contravin prevederilor prezentei legi.

(7) Autoritățile Statului în decursul a 48 de luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi asigură aducerea în concordanță cu prezenta lege a tuturor înscrisurilor/documentelor necesare pentru toate asociațiile din unitățile administrativ teritoriale de care sunt responsabile.

Articolul 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:

- a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în corespundere cu prezenta lege;
- b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- 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;

d) va asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu și al căror proprietar este statul;

e) va elabora Conceptul Sistemului informațional „Platforma guvernamentală de informare și participare la administrarea condominiilor (e-Condominiu)” care va asigura, printre altele:

- sistematizarea informației despre starea tehnică a clădirilor care intră în componența condominiilor;

- dezvăluirea de informații proprietarilor din condominiu de către asociația proprietarilor în condominiu și de către gestionar;

- accesarea și plata facturilor și altor avize de plată adresate proprietarului din condominiu;

- primirea notificărilor (inclusiv care conțin plângeri și petiții) din partea proprietarilor din condominii adresate asociației proprietarilor în condominiu ori gestionarului;

- exprimarea votului pe cale electronică la adunarea generală.

- accesul public la fișele de sinteză anuale ale asociației.

f) va elabora regulamentul privind repartizarea între proprietarii din condominiu, ținând de diferitele situații de fapt în care se află condominiile:

- a unor categorii de cheltuieli ale asociației;

- a plăților pentru unele categorii de servicii intermediare, inclusiv repartizarea diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților.

g) va elabora regulamentul cu privire la modul de funcționare a fondului de reparații

i) va elabora alte regulamente necesare pentru punerea în aplicare și pentru funcționarea prezentei legi

(2) Autoritățile administrației publice locale, în limita resurselor financiare disponibile și a competențelor legale, vor lua măsurile necesare punerii în executare a prezentei legi.

(3) Finanțarea lucrărilor în domeniul locativ-comunal din bugetele publice se va aproba pornind de la prevederile prezentei legi, exclusiv pentru contribuțiile la cheltuielile comune ale condominiilor în care există proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, sau prin programe speciale, aprobate pentru reabilitare și reparații ale clădirilor care au fost supuse înregistrării conform legii.

(4) La aplicarea art. 59, până la aprobarea modelului girului de către Ministerul Justiției conform art. 59 (3), se va folosi un gir în formă liberă.

Articolul 109. Modificarea unor acte normative conexe

(1) La data intrării în vigoare a prezentei legi, următoarele acte legislative se modifică după cum urmează:

I. La articolul 11 din Codul de executare al Republicii Moldova nr. 443/2004 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 214–220, art. 704), cu modificările ulterioare, se completează cu litera r), cu următorul cuprins:

„r) procesele-verbale ale adunării generale a asociației proprietarilor în condominiu în condițiile și în măsura prevăzută de art. 59 din Legea cu privire la condominiu.”

II. Articolul 12 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 155–158, art. 549), cu modificările ulterioare, se completează cu alineatul (2²) cu următorul cuprins:

„(2²) Referințele prezentei legi la proprietar include și:

- a) asociația proprietarilor din condominiu ai cărei membri sunt coproprietarii ori superficiari ai terenului/imobilului;
- b) comunitatea proprietarilor din condominiu ai cărei membri sunt coproprietarii ori superficiari ai terenului/imobilului;
- c) superficialul terenului.”

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

**Notă informativă
la proiectul de lege cu privire la condominiu**

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul a fost elaborat de un grup de deputați din Parlamentul Republicii Moldova.

Proiectul de lege are bază Legea nr. 276 cu privire la condominiu elaborată de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (anterior Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor) și votată la 29 noiembrie 2018 (nepromulgată).

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

Prezentul proiect de lege are ca scop de a îmbunătăți cadrul normativ care reglementează relațiile dintre proprietarii de apartamente și alte încăperi izolate, ca parte a relațiilor de condominiu.

Obiectivul îmbunătățirii cadrului normativ este o mai bună informare a proprietarilor despre situația asociației ai cărei membri sunt, un control mai transparent al costurilor de locuință și un proces mai flexibil de luare a deciziilor la nivel de asociație. Aceste măsuri sunt necesare în condițiile deteriorării fondului locativ privat, pe de o parte, și absenteismului și pasivității multor proprietari, pe de altă parte.

La elaborarea proiectului de lege s-a cercetat dreptul comparat în materie, inclusiv:

- 1) **Franța:** Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Legea nr. 65-557 din 10 iulie 1965 care fixează statutul coproprietății imobilelor construite);
- 2) **Estonia:** Legea privind proprietatea în condominiu și asociației de proprietari din condominiu din 2018;
- 3) **Germania:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, 15.03.1951 (Legea privind proprietatea de apartamente și dreptul de locuință pe lungă durată din 15 martie 1951), republicată la 12 ianuarie 2021;
- 4) **Austria:** Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, Nr. 173 vom 13.03.2002 (Legea federală privind proprietatea de apartament nr. 173 din 13 martie 2002);

- 5) **Italia:** art. 1117-1139 din Codul civil italian și Legge 11 dicembre 2012, n. 220 modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (Legea italiană din 11 decembrie 2012 nr. 220 de modificare a materiei condominiului în edificii);
- 6) **România:** Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- 7) **Federatia Rusă:** Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (Codul locativ rusesc din 29 decembrie 2004).

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul nu conține norme de armonizare a legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

La elaborarea următoarelor note explicative, s-a ținut cont de art. 71 alin. (4) din Legea cu privire la actele normative, nr. 100 din 22 decembrie 2017: *La interpretarea actului normativ se ține cont de nota informativă care a însoțit proiectul actului normativ respectiv și de alte documente care permit identificarea voinței autorității publice care a adoptat, a aprobat sau a emis actul normativ.*

A. Rezumatul noii reglementări

1. Proiectul de lege introduce o serie de norme de protecție a proprietarilor din condominiu contra plăților nejustificate. Se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor art. 48 alin (1) și anume:

ea nu a fost aprobată prin hotărârea adunării generale (de exemplu, la adunarea generală se aprobă bugetul anual al asociației, care include toate cheltuielile permise, conform art. 34); sau

ea nu rezultă din dispozițiile expresei ale legii (în unele cazuri prezenta lege permite administratorului să asume cheltuieli neaprobată de adunarea generală, cum ar fi intervențiile urgente prevăzute la art. 45).

2. Art. 51 acordă proprietarului un drept clar de a cere corectarea oricărei facturi, de a refuza plata sumelor ilegale și de a cere rambursarea lor/luarea în cont pentru următoarele luni.

3. Sunt reglementate detaliat în art. 49 serviciile (energie termică, apă, canalizare, salubritate etc.) intermediare de asociație, după principiul că asociația nu furnizează serviciile și nu garantează plățile. Asociația doar

încheie, în baza unei hotărâri a adunării generale, contractul privind un serviciu intermediat care obligă toți proprietarii în condominiu și oferă asistență la transmiterea informațiilor.

4. Proprietarului apartamentului i se interzice să efectueze intervenții sau lucrări 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, administratorul asociației stabilește proprietarului apartamentului care nu înlătură încălcarea, o penalitate între 50 și 300 de lei pentru fiecare zi cât durează încălcarea. Penalitatea acumulată se include în factura lunară trimisă proprietarului apartamentului de către asociație (art. 72 alin. (1)).

5. Proprietarul nu poate începe intervenții sau lucrări la apartament sa dacă nu notifică în prealabil administratorul asociației despre natura și durata lor planificată (art. 72 alin. (2)).

6. Noua reglementare (capitolul II) prevede condițiile în care dreptul de proprietate simplu poate fi transformat în unul complex – drept de proprietate în condominiu, cerințele față de actele juridice prin care se constituie un condominiu (numit actul de constituire a condominiului) și oferă un grad de detaliere mai mare decât reglementarea generală a Codului civil privind poziția de drept real a proprietarilor din condominiu.

7. Noua reglementare (capitolul II, secțiunea 1) menține principiul statornicit al organizării proprietarilor în condominiu după model corporativ – ca membri ai unei asociații, care are statut de persoană juridică distinctă. Aceasta nu este o asociere voluntară, ci este o calitate de membru strâns legată de dreptul de proprietate în condominiu, impusă de lege. În absența calității de membru, nu ar fi posibilă formarea voinței tuturor proprietarilor interesați și nu ar fi posibilă impunerea hotărârii majorității asupra tuturor proprietarilor din condominiu.

8. Legea prevede structura clasică a asociației cu 4 organe și instituie metode variate de desfășurare a unei adunări generale a proprietarilor din condominiu, inclusiv participare, de către proprietarii doritori, la adunare cu prezență prin mijloace electronice de comunicare; adunare în formă mixtă (ședință urmată de culegere de semnături); prin corespondență (inclusiv buletine de vot prin email sau prin viitoarea platformă e-Condominiu).

9. Se reglementează detaliat:

repartizarea cheltuielilor și contractarea serviciilor intermediare (cap. III, secțiunea 3);
fondul de reparație și dezvoltare (cap. III, secțiunea 4);
mecanisme de reziliență financiară a asociației (cap. III, secțiunea 5);
transparența informației (cap. III, secțiunea 6), inclusiv instituirea platformei e-Condominiu (art. 65);
reguli privind intervenții la părțile comune și la unitate (cap. III, secțiunea 7);
particularitățile asociației cu mai multe condominii (cap. III, secțiunea 8);
serviciile de administrare ale gestionarului (capitolul IV);

10. Proiectul de lege (capitolul V) ține cont că la data intrării în vigoare vor exista și proprietari din condominiu care nu vor fi, efectiv, organizați într-o asociație:

proprietarii apartamentelor din blocurile locative unde nu este formată nicio asociație, ci sunt administrate direct de serviciile ori întreprinderile autorităților publice locale;

proprietarii de încăperi nelocative (de regulă, agenți economici care au privatizat aceste încăperi nelocative) în clădiri nelocative.

B. Prezentare detaliată a noii reglementări

Capitolul I Dispoziții generale

Articolul 1. Obiectul de reglementare

Alin. (1): Noua reglementare intervine pe două niveluri fundamentale:

1) **nivelul de proprietate** – transformarea structurii simple a dreptului de proprietate asupra unui imobil într-o structură complexă .

În structura sa juridică simplă, terenul este un singur imobil (art. 459 Cod civil) și toate clădirile fac parte componentă din acest imobil (art. 460 Cod civil), iar toate încăperile fac parte componentă din această clădire (art. 461 Cod civil).

În mod normal, prin decizia proprietarului, această structură simplă a dreptului de proprietate asupra unui imobil poate fi transformată într-o structură juridică complexă, în care, pe baza unui teren, apar numeroase bunuri imobile – unitățile în condominiu (apartamente, birouri, alte încăperi izolate, anumite locuri de parcare) împreună cu cota-parte din părțile comune (terenul împreună cu alte elemente care nu sunt unități, ex. fațada, acoperișul, scările și ascensorul). Această structură complexă este reglementată sumar de către art. 462 și 555 din Codul civil.

Noua Lege cu privire la condominiu prevede condițiile în care dreptul de proprietate simplu poate fi transformat în unul complex – drept de proprietate în condominiu, cerințele față de actele juridice prin care se constituie un condominiu (numit actul de constituire a condominiului) și oferă un grad de detaliere mai mare decât reglementarea generală a Codului civil privind poziția de drept real a proprietarilor din condominiu.

2) nivelul de organizare a proprietarilor din condominiu. Dispozițiile Codului civil în materie de coproprietate cuprinde norme privind luarea deciziilor de către coproprietari. Premisa acelor reglementări este că coproprietarii au doar un bun comun și nu au și bunuri exclusive în cadrul bunului comun. Complexitatea raporturilor de coproprietate în condominiu este că proprietarii din condominiu au unități în condominiu, care le sunt exclusive și chiar folosirea acestor unități afectează interesele celorlalți proprietari (reparații, replanificări ori deranjamente de vecinătate, cum ar fi zgomot ori activități ilegale sau imorale în unitățile personale). Legea cu privire la condominiu oferă o reglementare de ansamblu, care se referă atât la obiectul coproprietății (părțile comune), cât și la obiectul proprietății exclusive (unitățile), având în vedere interdependența dintre ele.

Spre deosebire de coproprietarii simpli, proprietarii în condominiu, de regulă, sunt mai numeroși și sunt puși în fața unor decizii care au impact atât asupra părților comune, cât și asupra unităților.

Prin urmare, noua reglementare introduce principiul statornicit al organizării proprietarilor în condominiu după model corporativ – ca membri ai unei asociații, care are statut de persoană juridică distinctă. Aceasta nu este o asociere voluntară, ci este o calitate de membru *propter rem*, adică strâns legată de dreptul de proprietate în condominiu, impusă de lege. În absența calității de membru, nu ar fi posibilă formarea voinței tuturor proprietarilor interesați și nu ar fi posibilă impunerea hotărârii majorității asupra tuturor proprietarilor din condominiu.

Proprietarii din condominiu – membri de drept (forțați) ai unei persoane juridice

A. Persoană juridică clasică (apare din data înregistrării de stat a persoanei juridice)

Așa cum este și cultura juridică din R. Moldova și conceptul Legii condominiului fondului locativ, în unele state cercetate proprietarii din

condominiu sunt membri ai unei persoane juridice, care apare doar din data înregistrării de stat a persoanei juridice:

- **România:** Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Cu diferența importantă că calitatea de membru al asociației este voluntară, pe baza cererii de aderare (art. 2 lit. o) din legea română), însă hotărârile asociației sunt obligatorii nu doar pentru membrii ei, ci pentru toți proprietarii din condominiu (art. 48 alin. (4), art. 96 alin. (6) din legea română). Este o soluție care nu se regăsește în niciunul din statele studiate. Ea nu pare o soluție adecvată;

- **Federația Rusă:** Codul locativ;

- **Estonia:** Legea privind proprietatea în condominiu și asociației de proprietari din condominiu din 2018.

B. Comunitate care nu constituie persoană juridică

Alte legislații nu impun formarea unei persoane juridice noi, ci tratează proprietarii în condominiu ca un grup de persoane, care nu au personalitate juridică distinctă. Este cazul Germaniei (*die Wohnungseigentümergeinschaft, WEG*) și a Italiei (art.1117-1139 din Cod civil italian).

C. Persoană juridică prin efectul legii (apare chiar până la înregistrarea ca persoană juridică)

Organizarea în asociație cu statut de persoană juridică este regula în legislația Franței (Legea franceză nr. 65-557 din 10 iulie 1965 care fixează statutul coproprietății imobilelor construite).

Particularitatea reglementării franceze este că asociația (*le syndicat*) nu este constituită din momentul înregistrării de stat, ci din momentul apariției imobilului în regim de condominiu (art. 14 din Legea franceză). Legea franceză obligă și creează mecanisme de încurajare ca asociațiile să se înregistreze, dar ele sunt persoane juridice care apar prin efectul legii, fără înregistrare.

Similar:

- **Belgia:** art. 577-5 Cod civil belgian (denumită *association des copropriétaires*).

- **Austria:** §2(5) din Legea austriacă (denumită *Eigentümergeinschaft*), cu diferența că ea nu se supune înregistrării de stat ca persoană juridică (art. 18).

Administratorul comunității (*Verwalter der Eigentümergeinschaft*) este înregistrat direct în cartea funciară (= registrul bunurilor imobile) și nu în registrul de comerț (= registrul de stat al persoanelor juridice).

Noua reglementare din prezentul proiect de lege

Prezentul proiect de lege urmează principiul reținut în legea națională (consistent în Legea condominiului fondului locativ) că persoana juridică apare din momentul înregistrării de stat (asociația proprietarilor în condominiu). După înregistrarea de stat, proprietarii din condominiu devin membri de drept (în mod automat) ai asociației (art. 25).

Totuși, noua reglementare propusă în Legea cu privire la condominiu ține cont că la data intrării în vigoare vor exista și proprietari din condominiu care nu vor fi, efectiv, organizați într-o asociație:

- a) proprietarii apartamentelor din blocurile locative unde nu este formată nicio asociație, ci sunt administrate direct de serviciile ori întreprinderile autorităților publice locale;
- b) proprietarii de încăperi nelocative (de regulă, agenți economici care au privatizat aceste încăperi nelocative) în clădiri nelocative.

Aceste încăperi nelocative la fel au statut de unitate în condominiu și raporturile de proprietate sunt reglementate de Capitolul II din Legea propusă. Având în vedere că acești proprietari temporar (în cazul blocurilor locative) ori permanent (în cazul blocurilor nelocative cu puțini proprietari) nu sunt organizați în asociație, legea trebuie să le ofere o formă de organizare subsidiară, reziduală, după modelul asociației. Această formă se numește „comunitatea” și se referă la grupul format din toți proprietarii de unități. El este necesar pentru a reglementa modul de luare a hotărârilor și soluționare a problemelor, prin analogie cu reglementarea asociației de proprietari în condominiu. În absența acestei soluții, legea ar admite un vacuum legislativ și ar duce la rezultate nesatisfăcătoare. După cum s-a arătat, regimul coproprietății din Codul civil nu este îndestulător, fiindcă se referă doar la părțile comune și ignoră situația unităților proprietate exclusivă.

Această Lege încurajează organizarea în asociații (art. 87) și descurajează organizarea în comunități (art. 37), dar ține cont că, mai ales în cazul blocurilor nelocative, cu puțini proprietari agenți economici, nu este necesară constituirea unei asociații. Abordarea poate fi similară la micile blocuri locative ori case de locuit individuale în care anumite încăperi sunt înregistrate ca imobile distincte (adică constituie unități).

Alin. (2): Capitolele I-VI ale legii reglementează cum se va forma condominiul în viitor și cum se vor organiza proprietarii în viitor în asociațiile existente și viitoare. Alineatul (2) se referă la rolul legii de a adapta, în mod simplificat, regimul actual de proprietate și asociere la noua reglementare. Aceasta este sarcina capitolului VII-IX din prezenta lege.

Alin. (3): Spre deosebire de Legea condominiului în fondul locativ, care avea ca obiect de reglementare doar condominiile cu destinație locativă, noua lege, în acord cu dreptul comparat studiat și pe baza necesităților practice existente, se aplică în egală măsură și condominiilor fără destinație locativă, în special în cazul clădirilor nelocative care cuprind încăperi izolate privatizate ori altfel dobândite cu titlu de proprietate exclusivă. Ele întâmpină aceleași probleme de luare a hotărârilor în comun și de repartizare a cheltuielilor.

Alin. (4): Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil a instituit, în folosul proprietarilor de clădiri și de unități, o serie de drepturi de superficie legală asupra terenurilor altele. Împrejurarea că, la momentul formării condominiului proprietarul unității nu este și proprietar al terenului, nu împiedică formarea condominiului și calificarea proprietății imobiliare existente ca condominiu. Soluția legislativă este că în componența condominiului intră nu dreptul de proprietate asupra terenului, ci dreptul de superficie asupra terenului. Pe un teren există un singur drept de superficie legală, care este deținut în comun de toți proprietarii clădirilor și a unităților. Astfel, în componența condominiului nu intră multiple drepturi individuale de superficie, ci un singur drept de superficie.

„Alt drept prevăzut de legislație” se referă în special la dreptul prevăzut de art. 32 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil.

Articolul 2. Legislația cu privire la condominiu

1. În privința părților comune, care fac obiectul proprietății comune pe cote-părți forțate și perpetue, se vor aplica, în completare, normele generale ale Codului civil în materie de coproprietate.

Se are în vedere că, potrivit art. 5 din Legea nr. 100/2017 privind actele normative, norma specială (cuprinsă în Legea cu privire la condominiu) înlătură de la aplicare norma generală (cuprinsă în Codul civil privitor la coproprietate).

2. Deși prezenta lege face referință la lucrări de construcții, inclusiv reparații, ea vizează doar aspectele de proprietate. Ea nu înlătură de la aplicare și nu afectează reglementările privind autorizarea lucrărilor de construcții și

legislația privind calitatea în construcții, care se aplică pe deplin. Acestea includ, la etapa actuală, în special:

- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție,
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții,
- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului

3. Raporturile de condominiu sunt raporturi de proprietate și corporative și, prin urmare, sunt raporturi juridice de drept privat. La elaborarea proiectului prezentei legi s-a ținut cont că raporturile dintre proprietari și dintre aceștia și asociație ori prestatori de servicii nu sunt guvernate de Codul administrativ (care, conform art. său 8, declară că se aplică doar raporturilor juridice de drept public), iar acțiunile în justiție aferente nu sunt acțiuni de contencios administrativ, ci acțiuni civile de drept comun. În special, acțiunea de rectificare a repartizării plăților pe care un proprietar o poate înainta asociației nu este o acțiune în contencios administrativ, contrar unei anumite jurisprudențe existente anterior.

Nicio acțiune în justiție prevăzută ori avută în vedere de prezenta lege, în raporturile de drept privat, nu este condiționată de vreo procedură prealabilă. Totuși, nu se interzice ca asociațiile să formeze organe speciale de mediere, care pot asista proprietarii în litigiu între ei ori între ei și asociație, însă nu pot fi o condiție de exercitare a dreptului la acțiune și nu pot întemeia restituirea cererii de chemare în judecată conform art. 170 din Codul de procedură civilă sau scoaterea cererii de pe rol conform art. 267 din Codul de procedură civilă.

Cu toate acestea, în măsura în care capitolele VIII și IX prevăd anumite proceduri în care intervin autoritățile publice locale sau centrale, în special privind delimitarea terenului condominiului, acestora ar putea să li se aplice Codul administrativ.

Articolul 3. Noțiuni principale

administratorul asociației: Noțiunea de „administrator” este consistentă cu sensul dat de art. 177 al Codului civil. Și folosită și cazul altor persoane juridice (societate cu răspundere limitată conform Legii 135/2007; asociații obștești și fundații conform Legii 86/2020).

Proiectul de lege nu folosește noțiunea de „președinte al asociației”. Organul executiv este „administratorul asociației”, iar conducătorul organului de supraveghere (consiliul) este „președintele consiliului”. Art. 46 alin. (4) precizează că administratorul este membru de drept (automat) al consiliului

și el poate fi concomitent desemnat în funcția de președinte al consiliului de către adunarea generală ori, în condițiile art. 46 alin. (7), de către consiliu.

asociație de proprietari din condominiu: Nu se impune un număr minim ori maxim de membri ai asociației. Dacă toate unitățile aparțin aceleiași persoane, asociația are un singur membru.

Părțile comune nu aparțin asociației; ea nu le poate vinde ori ipoteca. Ea le poate transmite în posesie (locațiune etc.). Prin urmare, este greșită înregistrarea asociației ca proprietar al terenului și construcției în registrul bunurilor imobile. La rubrica proprietar se indică doar „condominiu” pentru a indica că structura proprietății este una complexă.

Prezenta reglementare pornește de la principiul că asociația nu este nici proprietara condominiului și nici posesor al său. Fiecare unitate din condominiu are un proprietar exclusiv. Părțile comune sunt proprietatea comună a tuturor proprietarilor din condominiu. Cei care posedă unitățile posedă și părțile comune. Asociația nu posedă condominiul și nici măcar nu posedă părțile comune.

Asociația este doar forma organizatorică în care:

- **funcția de formare a unei voințe unice:** proprietarii **majoritari** iau decizii obligatorii **pentru toți** (când legea permite, alte organe ale asociației iau decizii obligatorii pentru toți);
- **funcția de asumare și suportare a cheltuielilor comune:** se asumă prin **vot majoritar** cheltuieli comune și apoi se repartizează **între toți** (unele reguli detaliate ale repartizării sunt prevăzute de prezenta lege și alte acte normative);
- **funcția de reprezentare:** sunt reprezentați **toți** proprietarii din condominiu față de terți pe chestiunile care țin de posesia și folosința părților comune. Asociația scutește de nevoia de a obține procură de la fiecare proprietar pentru fiecare act juridic ori altă decizie care vizează condominiul. Asociația, prin administrator, în limitele competenței, reprezintă toți proprietarii din condominiu. Legea însă nu acordă asociației dreptul de a înstrăina părțile comune ori a le ipoteca. Acestea rămân atributul exclusiv al fiecărui proprietar în parte.

Prin urmare, legislația în vigoare nu prevede un „drept de administrare”, ca drept real, drept de creanță ori de altă natură, pe care asociația l-ar avea asupra condominiului ori măcar a părților comune.

Asociația are **împuterniciri** de administrare, din numele proprietarilor în condominiu, în modul și condițiile prevăzute de prezenta lege.

În același sens, prezenta lege nu prevede și nu cere „transmiterea în gestiune a blocului locativ” ori „transmiterea către asociație a terenului aferent și a bunurile proprietate comună în condominiu”. Asociația exercită administrarea direct în temeiul prezentei legi pe baza simplului fapt că membrii săi sunt coproprietarii părților comune. Dacă membrii săi se află în posesia unităților, ei se află și în posesia părților comune și ei decid, ca proprietari, să ia hotărâri privind părțile comune prin intermediul formei de organizare asociația.

Alte persoane care pretind că au un „drept de gestiune”, că părțile comune nu au fost „transmise la balanță” sau alte construcții juridice sovietice nu sunt recunoscute de prezenta reglementare.

comunitate de proprietari din condominiu: Această lege nu încurajează organizarea proprietarilor în afara asociațiilor, dar organizarea în grup fără personalitate juridică este o realitate pentru:

- 1) proprietarii de locuințe până la formarea asociației;
- 2) proprietarii de încăperi izolate din blocuri nelocative (în special în cazul încăperilor izolate privatizate în blocurile nelocative construite înainte de declararea independenței)

Art. 7 explică faptul că organizarea ca comunitate se aplică doar când nu există o asociație și este un mecanism rezidual (de nevoie).

Particularitățile luării hotărârilor comunității sunt prevăzute la Capitolul V, aplicându-se principiul că întreaga lege privitor la asociație se aplică prin analogie comunității. Astfel, se evită introducerea unui regim detaliat al comunității și se împrumută pe deplin regimul asociației, cu excepția că comunitatea nu este persoană juridică.

condominiu: condominiul este definit ca un ansamblu imobiliar care cuprinde o structură complexă a proprietății.

condominiu cu destinație locativă: Noțiunea este necesară pentru precizia normelor speciale cuprinse în art. 15 alin. (3), 24, 38 alin. (2), 64, 80 alin. (6), 81 alin. (2), 87 alin. (2), 90, care se referă la asociația care administrează **condominiul cu destinație locativă**. Conform 22 alin. (3) denumirea asociației nu arată destinația locativă sau nelocativă a condominiului.

consiliul asociației: regulile privind consiliul sunt prevăzute la art. 46.

cotă-parte: regulile privind cota-parte sunt prevăzute la art. 5, 6, 12 și 105.

cotă de contribuție: cota de contribuție este reglementată detaliat în art. 48. Ea nu este tot timpul egală cu cota-parte, ci se aplică regulile detaliate și diferențiate privind Repartizarea cheltuielilor din Secțiunea 3 a Capitolului III. Unul din principiile fundamentale ale noii reglementări este că se interzice pretinderea de la proprietar de către asociație a oricărei plăți, cu orice titlu, care nu corespunde cerințelor art. 48 alin (1) și anume:

1) ea nu a fost aprobată prin hotărârea adunării generale (de exemplu, la adunarea generală se aprobă bugetul anual al asociației, care include toate cheltuielile permise, conform art. 34);

sau

2) ea nu rezultă din dispozițiile expresei ale legii (în unele cazuri prezenta lege permite administratorului să asume cheltuieli neaprobată de adunarea generală, cum ar fi intervențiile urgente prevăzute la art. 45).

Art. 51 acordă proprietarului un drept clar de a cere corectarea oricărei facturi, de a refuza plata sumelor ilegale și de a cere rambursarea lor/luarea în cont pentru următoarele luni.

drept de proprietate în condominiu: Noțiunea reprezintă dreptul real deținut de către proprietarul în condominiu, care are ca obiect imobilul definit la art. 462 Cod civil (unitatea în condominiu + cota-parte în părți comune = bun imobil care face obiectul dreptului de proprietate complex al proprietarului în condominiu)

fond de reparație și dezvoltare: legea nu impune proprietarii să contribuie la un fond fără hotărârea adunării generale. Prezenta lege creează un regim special al acestui fond, dacă adunarea generală decide să îl instituie și să oblige proprietarii să facă plăți la el. Gestionarul nu poate impune contribuții la fond. Regulile detaliate sunt cuprinse de Secțiunea 4 din Capitolul III.

Reglementarea prin legi a unui fond este răspândită în dreptul comparat:

gestionarul condominiului: În unele cazuri, asociația poate decide să delege anumite sarcini unei societăți externe. Aceasta are rolul de gestionar și relațiile rezultate sunt reglementate în Capitolul IV. Gestionarul poate fi contractat atât de către asociație, cât și de către comunitate. Dacă adunarea generală o hotărăște, gestionarul chiar poate îndeplini funcția de administrator al asociației ori al comunității.

părți comune: Părțile comune sunt definite prin excludere: tot din condominiu ce nu este unitate, este parte comună. Indicarea detaliată a părților comune se face în actul de constituire a condominiului cu respectarea art. 11.

platforma e-Condominiu: urmând tendința de digitizare și pentru a asigura o metodă gratuită și accesibilă de informare și participare la administrarea condominiilor prezenta lege prevede mecanismul de instituire și folosire a unei platforme digitale, care va asigura, conform art. 108:

- sistematizarea informației despre starea tehnică a clădirilor care intră în componența condominiilor;
- dezvăluirea de informații proprietarilor din condominiu de către asociația proprietarilor în condominiu și de către gestionar;
- accesarea și plata facturilor și altor avize de plată adresate proprietarului din condominiu;
- primirea notificărilor (inclusiv care conțin plângeri și petiții) din partea proprietarilor din condominii adresate asociației proprietarilor în condominiu ori gestionarului;
- exprimarea votului pe cale electronică la adunarea generală.
- accesul public la fișele de sinteză anuale ale asociației.

președintele consiliului: președintele consiliului se desemnează dacă asociația are un consiliu. Aceeași persoană poate fi și președinte al consiliului și administrator al asociației. Președintele execută hotărârile consiliului, dar are și atribuții independente, cum ar fi drept de a cere convocarea adunării generale (art. 35 alin. (1) lit. b), chiar și în lipsa unei hotărâri a consiliului).

proprietar din condominiu: Proprietarul din condominiu este definit nu doar ca titularul dreptului de proprietate exclusivă asupra a unei unități, ci ca titular al dreptului complex de proprietate în condominiu, format, conform definiției legale de mai sus, din unitate și cota-parte corespunzătoare.

Prezenta lege nu folosește termenul de „locatar”, care are două sensuri:

- 1) juridic, partea la contractul de locațiune, chiriaș;
- 2) colocvial, persoană care locuiește într-o locuință.

Atunci când legea dorește să se referă la locatar în sens colocvial, se folosește noțiunea juridică de „posesor” (art. 18 alin. (8) răspunderea pentru prejudiciu; 49 alin. (2) răspunderea pentru serviciile intermediare). Aceasta include și locatarul, comodatarul, uzufructuarul și alte persoane care locuiesc în locuință ori posedă o încăpere nelocativă.

Posesia este o stare de fapt (art. 482 Cod civil) și se demonstrează prin orice mijloace convingătoare pentru judecător. Nu este scopul acestei legi de a arăta mijloacele de probă și cum se demonstrează posesia.

regulamentul condominiului: Detaliile regulamentului condominiului sunt reglementate în art. 29, el nu cuprinde reguli corporative, de funcționare a organelor asociației, care sunt rezervate statutului. Și invers, statutul nu poate cuprinde reguli de comportament al proprietarilor (art. 23).

Penalitățile din regulamentul condominiului nu sancționează cazuri de neplată a cotei de contribuție ori a contribuției la fond, ci cazuri de încălcare a regulilor de comportament.

Tot în regulamentul condominiului se includ regulile privind folosința bunurilor comune, cum ar fi distribuția spațiilor de parcare și eventuala exclusivitate în folosința aceluși spațiu (parcare rezervată). În acest caz, nu este necesară încheierea unui contract de comodat ori alt contract între asociație și proprietarul cărui a s-a repartizat spațiul. Regulamentul condominiului este actul care obligă toți proprietarii să respecte un anumit mod de folosință. El însă nu creează un drept subiectiv ori o speranță legitimă, fiindcă el nu este un drept de folosință exclusivă în sensul art. 14 și 15. Prin urmare, adunarea generală poate să revoce oricând acest mod de folosință.

Dacă însă se decide ca o persoană (inclusiv un proprietar) să ia în locațiune (contra plata unei chirii) un anumit spațiu din părțile comune, contractul respectiv trebuie respectat de către asociație conform condițiilor sale.

servicii: În terminologia imobiliară („comunală”, „locativă”) termenul servicii are un sens larg, care nu se rezumă la serviciile reglementate de Codul civil, adică prestații fără obiect corporal, cum ar fi serviciul de curățenie, serviciul de internet, de transmitere a indicațiilor echipamentelor de măsurare în sensul art. 1375 al Codului civil. În termeni stricți juridici, furnizarea prin rețea a energiei electrice, a energiei termice, a gazului și ape constituie o vânzare de bunuri conform art. 1108 alin. (4) Cod civil, iar reparațiile constituie lucrări conform art. 1352 din Codul civil.

Prezenta lege folosește o terminologie mai mult populară decât juridică, iar termenul serviciu, ca regulă, semnifică orice prestație contra plată și nu se limitează la sensul de servicii al art. 1375 al Codului civil.

servicii intermediare: serviciile intermediare sunt reglementate detaliat în art. 49, după principiul că asociația nu furnizează serviciile și nu garantează plățile. Asociația doar încheie, în baza unei hotărâri a adunării generale, contractul privind un serviciu intermediat care obligă toți proprietarii în condominiu și oferă asistență la transmiterea informațiilor.

teren al condominiului: a se vedea notele aferente art. 10 și 11.

unitate: Termenul de „unitate” este folosit ca termen generic, pentru a desemna atât apartamentele (locuința), cât și birourile, spațiile comerciale, locurile de parcare, cu condiția că ele sunt înregistrate sub număr cadastral separat. Prin urmare, o cameră (neînregistrată separat) dintr-un apartament nu este unitate, ci apartamentul este unitate.

Debaraua sau locul de parcare de care se folosește un proprietar, care nu sunt înregistrate în mod separat, nu constituie „unitate”, ci „părți comune”. Un proprietar poate să aibă un drept de folosință exclusivă conform art. 14 (juridic strâns atașat de unitate) sau 15 (care poate fi înstrăinat distinct de unitate), care apare prin includerea lui în actul de constituire a condominiului conform art. 5 sau 8.

Capitolul II Regimul proprietății în condominiu

Articolul 4. Temeiurile constituirii condominiului

Lit. a) nu are efect retroactiv. Ea nu se aplică condominiilor deja formate, cărora li se aplică legislația în vigoare la data formării lor. Prin urmare, în condominiile existente, nu se cere adoptarea unui act de constituire a condominiului, dar el nici nu se interzice.

În fapt, lit. a) și următoarele articole privind constituirea condominiului se aplică doar noilor condominii, de regulă, pentru noile proiecte imobiliare.

Lit. b): pentru simplificarea constituirii în construcțiile care deja au unități.

În cazul temeiurilor speciale nu se cere adoptarea unui act de constituire a condominiului.

Aceeași este situația pentru modalitățile speciale de formare a condominiului conform Legea nr. 1543/1998 a cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 5. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului

Actul de constituire a condominiului este manifestarea de voință a proprietarului terenului de a-l trece de la regimul de proprietate pură și simplă la o proprietate complexă (după structura descrisă de prezenta lege). El substituie actul care anterior se numea „declarație de constituire a condominiului” (vezi art. 106 din proiectul de lege).

Normele prevăd mecanismul de examinare concomitentă atât a formării condominiului ca structură a proprietății, cât și a asociației, ca organizare a proprietarilor.

Articolul 6. Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile

Aspectele detaliate privind înregistrarea sunt prevăzute de art. 40³ din Legea nr. 1543/1998 a cadastrului bunurilor imobile, în redacția Legii 155/2020, în vigoare din 11 octombrie 2020.

Articolul 7. Organizarea proprietarilor din condominiu

Norma arată că asociația este forma preferată și încurajată de organizare a proprietarilor unui condominiu, iar comunitatea este doar o formă subsidiară/reziduală provizorie ori permanentă.

Alin. (2) arată diferitele cazuri în care se adoptă o hotărâre de înființare a asociației.

Articolul 8. Modificarea actului de constituire a condominiului

Regulile alin. (1) enunțul doi corespund cu cele din Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, adoptate de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Alin. (2) precizează efectul actului de modificare. Chiar dacă unii proprietari nu au fost de acord cu o eventuală reamenajare a condominiului (reparații, extindere), care modificări mărima unităților ori cotele-părți, ei trebuie să tolereze hotărârea majorității calificate de 2/3 din cote-părți, cu condiția că această modificare nu afectează unitatea lor (adică intervenția nu reduce spațiul ori funcționalitatea unității lor).

Articolul 9. Desființarea condominiului

Art. 557 Cod civil interzice partajul părților comune din condominiu. În special, un proprietar din condominiu nu poate cere partajul părților comune și ieșirea sa din condominiu în natură; nici un creditor personal al proprietarului nu poate cere partajul ca parte a executării silite, el poate urmări doar dreptul de proprietate în condominiu (unitatea împreună cu cota-parte); nici creditorul asociației nu poate cere partajul, fiindcă condominiul nu aparține asociației, nu intră în patrimoniul ei.

Articolul 10. Componentele condominiului

Norma enunță principiul 1 teren = 1 condominiu. Astfel, nu este decisiv numărul de blocuri, ci numărul de terenuri. Pentru terenul înregistrat (de regulă, ca parte a înregistrării masive) pe soclul blocului, fiecare bloc va

determina un condominiu. Pentru terenul pe care sunt înregistrate mai multe blocuri, există un singur condominiu.

Scopul descrierii celor trei tipuri de condominii este de a extinde cazurile când anumite proiecte imobiliare pot fi organizate drept condominiu (condominii locative, condominii de parcare, condominii de case individuale sau vile etc.).

Articolul 11. Părțile comune

1. Prin enunțarea prin lege a elementelor care constituie părți comune se determină limitele fizice și juridice ale unităților și se determină competența asociației (care, ca regulă, intervine doar pe părțile comune și este responsabilă de întreținere și reparație doar pe părțile comune). Norma la fel are impact asupra repartizării cheltuielilor, fiindcă asociația acoperă cheltuielile aferente părților comune, care ulterior se repartizează tuturor proprietarilor din condominiu conform cotei de contribuție (art. 48).

2. Alin. (1) lit. a) prevede că terenul trebuie să cuprindă „atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor”. Aceasta este, în primul rând, o cerință pentru formarea noilor condominii conform actului de constituire. Pentru condominiile declarate prin lege (art. 91) norma este doar un deziderat. La momentul declarării prin lege a condominiilor norma nu va fi îndeplinită, din cauza că terenul real înregistrat:

a) este mai mic decât standardul legal și corespunde, de regulă, soclului clădirii. Pentru a îndeplini cerința legală, art. 95 prevede dreptul de a cere extinderea terenul până la standardul legal; sau

b) este mai mare decât standardul legal. Situație acoperită de art. 88 prin regula că terenul nu devine integral parte a condominiului, ci autoritățile trebuie, în prealabil, să porceadă la delimitarea sa.

3. Urmează a fi discutat dacă regulile alin. (2) trebuie extinse pentru condominiile care nu au destinație locativă.

Alin. (4) precizează că, dacă pe durata condominiului, se decide extinderea lui, cum ar fi cumpărarea unui teren învecinat, el nu devine proprietatea asociației, ci constituie o „parte comună” și face obiectul proprietății comune pe cote-părți a tuturor proprietarilor din condominiu. Indicarea denumirii asociației la rubrica proprietar în registrul bunurilor imobile se face doar din comoditate.

Articolul 13. Dreptul de proprietate în condominiu

Abordarea urmează redacția actuală a art. 462 și 555 din Codul civil și corespunde cu dreptul comparat.

Articolul 14. Dreptul principal de folosință exclusivă

Alin. (2) este necesar pentru a explica care e regimul juridic al acestui drept, în special, formalitățile legale de înstrăinare și ipotecare a acestui drept.

Art. 14 nu se referă la dreptul de folosință atribuit unui proprietar prin hotărârea adunării generale (de exemplu, ca parte a distribuirii modului de folosință a spațiilor de parcare), care nu constituie un drept distinct, ci este o decizie colectivă privind modul de folosință a părților comune (inclusiv prin regulamentul condominiului). Prin urmare, adunarea generală poate revoca ori modifica un asemenea mod de folosință.

Din contra, dreptul de folosință exclusivă nu poate fi revocat ori modificat de către adunarea generală, fiindcă el se întemeiază pe actul de constituire a condominiului și poate fi modificat doar conform art. 8, inclusiv cu încuviințarea titularului acestui drept.

Articolul 16. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări

Norma reglementează modificările la clădiri, în special extinderea clădirii, cum ar fi mansardarea. Principala cerință este modificarea actului de constituire a condominiului, care cere voința a 2/3 din cote-părți din condominiu conform art. 8.

Articolul 17. Drepturile proprietarului și limitele acestuia

Alin. (1)(a): De exemplu, constituie o folosință contrar destinației acapararea unei părți de teren pentru a crea un loc de parcare privat (garaj metalic ori ca construcție provizorie; fixarea unor lacăte; îngrădirea lui).

Normele din acest articol și alte articole de comportament nu înlătură aplicarea dispozițiilor Codului civil privitor la dreptul de vecinătate (art. 586-603).

Alin. (2) Ca și toate celelalte drepturi, acest drept poate fi apărat în justiție. „Dreptul să ceară” folosit frecvent în prezenta lege, nu înseamnă doar de a scrie scrisori. Dreptul de a cere reprezintă o pretenție, care poate fi apărută în justiție.

Articolul 19. Înlăturarea încălcărilor

Norma acordă asociației dreptul de a cere restabilirea pereților portanți modificați de proprietarul unității ori restabilirea lor în locul lui pe contul lui.

Articolul 20. Distrugerea totală sau parțială a clădirii condominiului

Deoarece reconstrucția după o distrugere totală atrage cheltuieli semnificative, legea diferențiază în funcție de gradul de distrugere a clădirii. Adunarea generală urmează să decidă reconstrucția. Proprietarul care refuză să participe poate fi obliga să-și vândă dreptul său, care, în fond reflectă cota sa din valoarea terenurilor și altor elemente valoroase.

Capitolul III Asociația de proprietari din condominiu

Secțiunea 1 Dispoziții generale

Articolul 21. Organizarea tuturor proprietarilor dintr-un condominiu într-o singură asociație

Norma urmează principiul enunțat în Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată): 1 condominiu (1 teren) = 1 asociație.

O noutate este permiterea asociației cu mai multe condominii, care au avantaje și dezavantaje (vezi secțiunea 8).

Articolul 22. Înființarea asociației

Art. 22 simplifică formarea asociației, indicând cerințe minime: cum ar fi o hotărâre de înființare (v. art. 87 alin. (2) lit. a) – semnată de proprietarii din măcar 5 unități). În special, nu se cere o adunare constituantă ori o adunare generală (art. 7). Elementele obligatorii față de statut se prevăd la art. 23, sunt minime și nu pot cuprinde norme de comportament, care se includ în regulamentul condominiului și trebuie aprobat de adunarea generală prin vot majoritar.

Alin. (3) Dacă la moment forma juridică de organizare se numește „asociația de **coproprietari** din condominiu” sau „ACC”, proiectul, urmând Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată), modifică denumirea.

Art. 90 simplifică procedura de schimbare a denumirii de la ACC la APC.

Denumirea este aceeași indiferent că se administrează condominii cu destinație locativă sau cu altă destinație.

În unele state (Italia, România etc.) denumirea formelor de organizare a proprietarilor include adresa poștală a amplasării condominiului.

Acest aspect tehnic trebuie reglementat prin acte normative subordonate legii pentru a asigura uniformitatea denumirii asociațiilor și ușurința identificării proprietarilor din condominiu a asociației a cărui membru este în virtutea legii.

Alin. (5) și (6) prevăd rolul declarativ, dar nu constitutiv, al notării în registru al faptului că asociația este cea care administrează condominiul. În special, alin. (6) precizează că asociația își trage competențele și puterile legale nu din registrul bunurilor imobile, ci din faptul că tot condominiul aparține proprietarilor din condominiu, care, totodată, sunt membri ai asociației. Există cazuri când autorități sau organizații au notat un careva drept (posesie, folosință, gestiune) pe terenul ori clădirea condominiului, ori ei se consideră „gestionari” ai blocului, ori îl au „la balanță” ori „pe bilanț”. Toate aceste construcții non-juridice nu au nicio relevanță legală în sensul prezentului proiect de lege. Alin. (6) recunoaște dreptul asociației de a cere rectificarea oricând a acestor notări.

Norma nu se referă la **înregistrări** ale dreptului de proprietate în folosul acestor terți ori a unor drepturi reale a acestor terți. Dacă acești terți au drepturi reale (înregistrate) asupra unor imobile din condominiu, urmează să se aplice regulile generale privind registrele de publicitate și rectificarea înregistrărilor (dacă este cazul).

Articolul 23. Statutul asociației

Scopul statutului asociației este doar identificarea asociației și completarea regulilor de funcționare a asociației dacă prezenta lege o permite. Nu este menirea statutului asociației de a reglementa relațiile de proprietate din condominiu, care rămâne domeniul regulamentului condominiului.

Elementele obligatorii față de statut sunt minime, fiindcă în special, primul statut se adoptă fără adunare generală. Statutul nu poate cuprinde norme de comportament, care se includ în regulamentul condominiului și trebuie aprobat de adunarea generală prin vot majoritar.

Modificarea statutului se supune votului majoritar al adunării generale (art. 34 alin. (3) lit. a)).

Legea nu încurajează majorarea cerințelor de cvorum și de vot, care duc la blocaje și nu sunt justificate în condițiile absenteismului și pasivității.

Articolul 24. Calitatea de consumator al asociației și al proprietarului

1. Conform art. 3 din Codul civil consumator este doar persoana fizică. Art. 24 extinde sensul de consumator și la asociații cu condiția că ea administrează condominiul cu destinație locativă (adică există măcar unii membri ai asociației care sunt proprietari de unități locative). Este irelevant că unele unități ori chiar unele construcții nu au destinație locativă ori au destinație comercială.

2. În raporturile dintre asociație și proprietarul din condominiu:

a) raporturile în care proprietarul trebuie să facă o plată asociației (cheltuieli repartizate, plăți la fond, penalități aplicate conform regulamentului condominiului). Aici asociația este consumator;

b) raporturile în care asociația trebuie să facă o plată proprietarului (i.e. rambursarea unei supraplăți), proprietarul este consumator, iar asociația nu este consumator;

c) alte raporturi privind funcționarea organelor asociației (dreptul proprietarului de a participa la adunări generale și vota; dreptul de a primi informații), privind modul de folosință, tulburări etc. Acestea nu sunt raporturi de consumator, ci de proprietate.

3. În raporturile dintre asociație și terți (alții decât proprietarii din condominiu):

a) dacă asociația contractează bunuri, lucrări servicii ori o finanțare rambursabilă și ea are o obligație de plată, ea este consumator;

b) dacă însă asociația oferă bunuri, lucrări servicii unui profesionist (și ea nu are o obligație de plată, ci dreptul de a primi o plată), ea nu este consumator;

c) în contractele privind serviciile intermediare, deși asociația ar putea să nu aibă o obligație de plată (fiindcă proprietarii sunt obligați să le plătească direct furnizorilor de servicii), asociația oricum are calitate de consumator și, astfel, este ocrotită de clauzele abuzive din acele contracte.

4. Avantajele atribuirii calității de consumator asociației sunt multiple:

a) protecția de clauzele abuzive din contracte (art. 1069 și urm. din Codul civil) și păstrarea regimului minim de protecție garantat de legea națională (art. 2620 din Codul civil);

b) scutirea de la taxa de stat la intentarea acțiunilor în justiție (art. 85 alin. (1) lit. a) din Cod de procedură civilă);

c) dreptul de a formula plângeri la autoritățile de protecție a consumatorilor;

d) în caz de întârziere în plată, se aplică dobânda legală de întârziere redusă egală cu rata BNM plus 5% și nu 9% (art. 942 Cod civil) și se interzice cumularea dobânzii legale de întârziere cu penalitățile.

Logica acestor reglementări este că, ocrotind asociația cu destinație locativă, se ocrotesc membrii săi, care evident sunt consumatori. Și invers, lipsa acestei protecții apoi se translează în dezavantaje și costuri care cad pe membrii asociației.

5. Prevederea nu se extinde asupra statutului unității și a proprietarului unității. E.g. dacă proprietar al unei unități cu scop locativ (apartament) este un SRL, care încheie un contract cu furnizorul de energie electrică, el nu este consumator în sensul art. 3 Cod civil, dar el este „consumator casnic” în sensul legislației privind energia (și, în special, a tarifării).

Aceeași abordare se aplică dacă SRLul este proprietar al unității cu scop comercial dintr-un bloc locativ (e.g. primul etaj) el nu este consumator în sensul art. 3 Cod civil și este „consumator non-casnic” în sensul legislației privind energia (și, în special, a tarifării).

6. Alin. (2) precizează că, deși raporturile asociație-proprietar sunt de proprietate și corporative, proprietarul își conservă calitatea de consumator recunoscută de art. 3 din Codul civil, cu condiția că el este persoană fizică, iar unitatea are destinație locativă. *Per a contrario*, proprietarii de unități care sunt persoane juridice nu sunt consumatori în sensul art. 3 din Codul civil. La fel, dacă unitatea are destinație nelocativă (comercială) persoana fizică care este proprietar al unității nu are calitatea de consumator.

Se are în vedere că destinație locativă are nu doar o locuință, ci și debaraua care ar putea constitui o unitate ori obiectul unui drept exclusiv de folosință, precum și un loc de parcare. În plus, în condominiile de locuri de parcare (fără locuințe), persoanele fizice proprietare la fel vor avea calitatea de consumator.

Articolul 25. Calitatea de membru al asociației

1. Articolul instituie principiul că fiecare proprietar în condominiu este de drept (fără cerere de aderare) membru al asociației înființate pentru condominiul respectiv.

Reglementarea este conformă cu jurisprudența Curții Constituționale în materie, care în Hotărârea din 20 iulie 2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000 (calitatea de membru al asociației de coproprietari în condominiu) (Sesizarea nr. 64g/2016), a reținut următoarele:

„65. Curtea relevă că asocierea obligatorie în condominiu este un instrument eficient de soluționare calitativă a problemelor de administrare și gestionare a proprietății comune, care are la bază instrumente clare ce reglementează raporturile dintre coproprietari, inclusiv atribuțiile și mecanisme de îndeplinire a sarcinilor ce revin fiecărui participant la aceste raporturi.

66. În acest sens, Curtea reține că prin constituirea asociațiilor de coproprietari în condominiu legislatorul a urmărit scopul de a proteja unele interese de ordin general. Or, administrarea și gestionarea în bune condiții a proprietății comune nu se poate realiza decât în cadrul unei structuri asociative. Prin urmare, impunerea creării asociațiilor de coproprietari prin lege nu este un scop în sine, dar este o cale de asigurare a procesului de întreținere a blocurilor locative pentru interesul comun al tuturor coproprietarilor.

67. Astfel, Curtea conchide că în anumite situații legislatorul poate institui forme speciale de asociere și, pornind de la obiectivul pe care îl urmăresc, acestea nu pot fi considerate asociații în sensul dreptului la libera asociere. Or, asociația de coproprietari se circumscrie anume acestei situații.

68. Curtea menționează că asocierea obligatorie a proprietarilor dintr-un bloc locativ este un mecanism uzual de reglementare în sistemele de drept europene. Astfel, o analiză a reglementării condominiului în dreptul european arată că unele state recunosc ca „asociere” colectivitatea tuturor proprietarilor din condominiu, fie prin instituirea obligației de a forma o asociație (Estonia, Belgia), fie prin atribuirea prin lege a statutului de persoană juridică colectivității (Franța), fie prin recunoașterea că toți proprietarii alcătuiesc o „comunitate” în numele căreia acționează un administrator, comunitatea fiind o quasi-asociație cu capacitate civilă parțială (Italia, Germania).

69. În baza argumentelor invocate supra, Curtea reține că, în esență, asociația de coproprietari în condominiu este o formă de asociere specifică și nu are la bază principiile ce guvernează libertatea de asociere cuprinse în art. 41 din Constituție.

70. Cu referire la alegațiile autorului excepției de neconstituționalitate privind existența unei situații de discriminare în raport cu proprietarii locuințelor, care nu fac parte din condominiu și nu au o asemenea asociație, Curtea menționează că prevederea supusă controlului constituționalității nu aduce atingere principiului egalității tuturor în fața legii, deoarece în acest caz un astfel de proprietar devine subiectul unui alt tip de relații juridice legate de exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor comune.”

Alin. (3) asigură că, înainte de adunarea anuală, asociația poate cere odată pe an, gratuit informația din registrul bunurilor imobile ținut de către Agenția Servicii Publice (ASP) ca să determine cu exactitate cine are drept de vot. Totuși, art. 27 acordă asociației instrumente pentru a afla mai repede despre schimbarea proprietarilor și pune riscurile neafării informației pe noul proprietar.

Articolul 26. Subrogarea de către noul proprietar

Deoarece calitatea de membru al asociației și obligațiile de membru (în special de a suporta cheltuielile asociației conform art. 48 și a plăti contribuția la fond conform art. 53) sunt strâns legate de calitatea de proprietar al unității, ori de câte ori unitatea are un nou proprietar, acesta din urmă se subrogă în calitatea de membru și în drepturile și obligațiile care rezultă din calitatea de proprietar din condominiu. Aceasta inevitabil atrage și răspunderea pentru obligațiile apărute deja în sarcina proprietarului din condominiu.

Obligația se transformă din obligație simplă în obligație solidară, iar fostul și noul proprietar devin debitori solidari ai datoriei față de asociație.

Această normă nu reglementează datoriile fostului proprietar din alte raporturi juridice decât cu asociația (ori comunitatea) ori cu furnizorul de servicii intermediare. În special, ea nu se referă la contractele individuale încheiate de proprietar (e.g. servicii internet, telefonie).

Faptul că noul proprietar este răspunzător solidar pentru datoriile fostului proprietar nu înseamnă că noul proprietar trebuie să le suporte în definitiv. Dacă contractul de înstrăinare nu stipulează alte aranjamente, noul proprietar, după ce a plătit datoria solidară, va putea cere rambursare de la fostul proprietar.

Scopul răspunderii solidare este de a plasa riscul datorii istorice nu pe asociație, ci pe noul proprietar, care este în poziție de a afla mărimea datorii și a negocia o reducere de preț cu vânzătorul ori a condiționa încheierea contractului cu stingerea prealabilă a datorii.

O alternativă mai dură, cunoscută în dreptul comparat, este că notarul refuză autentificarea contractului în lipsa unui certificat al asociației privind lipsa datorii. O asemenea soluție nu s-a adoptat, fiindcă blochează nejustificat circulația imobilelor.

Articolul 27. Obligația de informare a noului proprietar

Alin. (1) nu are în vedere prezentarea copieii contractului ori altui act de proprietate (certificat de moștenitor). Acestea adeseori cuprind detalii confidențiale ori date cu caracter personal. De regulă, proprietarul se legitimează prin informația din registrul bunurilor imobile.

Alin. (4): asociația nu este obligată să recurgă la acest mecanism, dar are dreptul.

Articolul 28. Scopul și capacitatea civilă a asociației

Alin. (1)(b) permite în special asociației să ceară de la autorități delimitarea terenului condominiului, care nu devine proprietatea asociației, ci face obiectul proprietății comune a tuturor proprietarilor din condominiu respectiv. Astfel, autoritățile și instanțele de judecată nu ar trebui să ceară procură de la fiecare proprietar în condominiu în interesul căruia asociația acționează pentru a dobândi terenul, pentru a-i lărgi suprafața ori altfel a apăra drepturile asupra părților comune.

Alin. (3): Discuție la consultări publice - alin. (3) să fie restrâns și anume răspunderea subsidiară să apară doar dacă hotărârea judecătorească pronunțată împotriva asociației la cererea creditorului asociației prevede această răspundere, adică judecătorul va trebui să verifice dacă cheltuiala a fost aprobată corect la adunarea generală.

Alin. (4): asociațiile nu se mai pot constitui în uniuni de persoane juridice, ca urmare a excluderii lor din Codul civil și adoptării Legii nr. 86/2020 privind organizațiile necomerciale (vezi în special art. 28 alin. (2) din acea lege).

Alin. (5) stabilește o incapacitate, adică acte juridice nule dacă ar fi încheiate de administrator în numele asociației și anume acte gratuite și garanții pentru a garanta obligațiile altor persoane. Ele sunt vădit incompatibile scopului

asociației. Practic, norma are ca scop de a ocroti membrii asociației de povara financiară pentru aceste acte dăunătoare, care nu sunt în interesul lor.

Articolul 30. Nulitatea dispozițiilor statutului și regulamentelor

În interdicția de la lit. a) se includ și prevederile discriminatorii, care sunt interzise prin norma imperativă de la art. 7 al Legii nr. 121 din 25.05.2012 cu privire la asigurarea egalității.

Norma nu reglementează numărul de animale permis să fie deținute de proprietarul unei unități.

Articolul 31. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică

Prezenta lege încurajează digitalizarea, ca mijloc de informare mai bună a proprietarilor despre situația reală a asociației și de participare mai activă la luarea hotărârilor. Ea este conformă cu tendința din dreptul comparat cercetat.

Privitor la platforma e-Condominiu a se vedea detaliat art. 65.

Secțiunea 2 Organele asociației

Articolul 32. Organele de conducere și control ale asociației

Legea încurajează structura clasică a celor 4 organe ale unei persoane juridice. Se tolerează lipsa unui consiliu ori a unei comisii de cenzori, însă chestiunea trebuie pusă în discuție anual.

Alin. (4) nu se referă, evident la membrii adunării generale care sunt proprietarii înșiși.

Articolul 33. Participarea proprietarilor în organele asociației

Alin. (5): în lipsa normei, ar fi greu de revocat din funcție membrii organelor din diverse motive, boală etc. Organele asociației nu se subordonează vreunui angajator, ci ele își îndeplinesc atribuțiile conform legii.

Această regulă nu se referă la tratamentul fiscal al remunerației efectuate de asociație către membrii organelor sale.

Articolul 34. Adunarea generală și competența ei

Alin. (2): prin această normă se realizează mecanismul necesar pentru condominii – hotărârea majorității să fie obligatorie pentru toți proprietarii din condominiu și toți să participe la cheltuielile aprobate prin hotărâre.

Norma legală nu cere ca hotărârea să menționeze concret numele proprietarului obligat ori să identifice prin număr de ordine sau număr cadastral unitatea sa în condominiu. De exemplu, simpla stabilire a unei plăți per 1 metru pătrat în sarcina fiecărui proprietar este suficientă pentru a institui obligația de plată. Mărimea și durata obligației, cercul proprietarilor obligați prin hotărârea adunării generale trebuie dedus din interpretarea textului său conform regulilor generale de interpretare a actelor juridice. Hotărârile sunt egal obligatorii indiferent că destinația unităților este locativă ori nelocativă.

Votul exercitat la adunare, care a dus la adoptarea unei hotărâri a adunării generale nu mai poate fi „retras” sau „revocat” de un proprietar individual. Deci, hotărârile sunt obligatorii și pentru cei care s-au răzgândit. Evident, o nouă adunare generală poate modifica ori revoca o hotărâre adoptată anterior.

Alin. (3)(b): aprobarea bugetului anual al asociației are ca scop să planifice cheltuielile care vor fi suportate de asociație („datoriile planificate”) și să asigure finanțarea lor de către proprietari („veniturile planificate”). Termenul „venituri” are sens contabil, nu juridic. Art. 48 alin. (10) precizează că încasările asociației sub forma cotei de contribuție și alte plăți de acoperire a cheltuielilor nu se impozitează, iar art. 54 alin. (8) prevede o regulă similară pentru contribuția la fond. Astfel, deși contabil sumele se vor reflecta la „venituri”, ele vor fi simple încasări care nu fac obiectul impozitului pe venit.

Aceasta reflectă concepția că asociația este o „asociație de cheltuieli” și ea nu are scopul de a genera dividende pentru membri. Prezenta lege nu prevede niciun mecanism de distribuire a unui eventual profit către membri, ceea ce contravine scopului asociației. Oricare exces financiar al asociației se folosește conform scopurilor sale (art. 28).

Dacă bugetul anual este aprobat de adunarea generală, el are mai multe efecte juridice: a) stabilirea cotei de contribuție în sarcina proprietarilor și b) împuternicirea administratorului să asume cheltuielile, să efectueze plățile, să încheie contractele necesare pentru a executa bugetul (art. 44 alin. (3) lit. f)). Bugetul este obligatoriu pentru toți, fiindcă el este aprobat printr-o hotărâre a adunării generale care, conform alin. (2), este obligatoriu pentru toți membrii și organele asociației.

Conform lit. e) tot adunarea generală aprobă darea de seamă a administratorului privind execuția bugetului anual. Dacă administratorul a deviat de la buget, el trebuie să supună devierile confirmării adunării generale. Dacă adunarea generală le confirmă *ex post*, administratorul a acționat corect.

Dacă adunarea generală refuză confirmarea *ex post*, administratorul și-a depășit împuternicirile și este responsabil de acest prejudiciu.

Lit. t): Pentru un litigiu în care un proprietar a cerut dezinstalarea dispozitivului automat de închidere-deschidere a accesului în curtea imobilului și care în final a fost dezinstalat, a se vedea Încheierea din 26 septembrie 2018 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție (dosarul nr.2ra-1827/2018). Link: http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=46548

În alt litigiu, instanțele de judecată au respins cerința de înlăturare a barierei cu buton a unui proprietar care dorea să parcheze automobilul. Motivul principal al soluției judiciare pare a fi faptul că decizia de a instala bara a fost instalată în baza hotărârii adunării generale a proprietarilor: Încheierea din 28 noiembrie 2018 a Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție (dosarul nr.2ra-1915/18). Link: http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=48150

Art. 44 alin. (3) lit. j) are menirea de a asigura că asociația nu rămâne fără buget: În cazul în care adunarea generală nu a aprobat un bugetul anual pentru un anumit an financiar, în acel an financiar se aplică bugetul anual în vigoare în anul precedent cu o **reducere totală de 5%**.

Alin. (3)(o): Dacă ceva cade din clădire, iar victima are o pretenție față de asociație conform art. 18 alin. (8), administratorul asociației nu are dreptul să satisfacă pretenția singur, ci trebuie să ceară aprobarea adunării generale. Dacă adunarea nu aprobă, administratorul trebuie să apere asociația în instanța de judecată.

Alin. (4): interzice practicile de captivitate a proprietarilor prin decăderea lor din anumite competențe. În special, aceste competențe nu pot fi delegate consiliului sau administratorului.

Alin. (7): votul deschis înseamnă că ceilalți membri pot să vadă cum a votat fiecare și include ridicarea mâinii sau votarea în buletin nominativ (care poartă numele proprietarului), în cazul adunării generale mixtă sau prin corespondență, opțiunea de vot a fiecăruia se indică în chiar procesul-verbal.

Caracterul deschis al votului nu înseamnă neapărat caracterul public al ședinței. Adunarea generală dezbate trebuie interne (financiare, de proprietate) ale asociației și nu sunt destinate publicului. Totuși, este normal un proprietar să fie asistat de avocat, jurist sau un specialist, ori organul care

convoacă ședința să invite anumiți terți (gestionarul, furnizorul, APL etc.) pentru a informa mai bine adunarea generală despre chestiunea supusă dezbaterii. Aceste aspecte nu sunt reglementate prin lege și rămân supuse hotărârii adunării generale ori, în lipsa ei, fac parte din competența președintelui adunării generale de a conduce adunarea.

Alin. (8) exprimă cele 3 forme ale ședințelor adunărilor generale. Prezenta lege folosește interschimbabil noțiunile de „ședință a adunării generale” și „adunare generală”. Deși în realitate se convoacă ședința, ea totodată constituie o adunare. Prin urmare, „ședință cu prezență” și „adunare cu prezență” sunt echivalente în sensul prezentei reglementări.

Alin. (9) introduce regula că, dacă toți membrii asociației (unanim) semnează pentru o anumită hotărâre scrisă, ea devine o hotărâre a adunării generale, fără a fi necesară convocarea și desfășurarea unei ședințe. Mecanismul este folositor și practic pentru micile condominii. Semnarea, evident, include și semnarea cu semnătură electronică avansată calificată.

Legea nu cere toți să semneze exact același document. Același hotărâre poate fi expuse pe documente separate, semnate de diferiți proprietari. Decisiv este dacă, examinând împreună toate documentele, se constată că hotărârea cu același text este subsemnată de toți proprietarii. Dacă măcar un proprietar nu a semnat-o, ea nu produce efectele juridice ale unei hotărâri. O asemenea hotărâre (cu lipsa unei semnături) nici măcar nu trebuie contestată în instanța de judecată. Ea pur și simplu nu întrunește condițiile legale pentru a se socoti hotărâre.

Articolul 35. Convocarea adunării generale și înștiințarea

Prezenta lege nu face distincție între adunările generale ordinare (anuale) și extraordinare. Toate adunările se convoacă și se desfășoară după aceleași reguli.

Art. 35 se aplică adunărilor generale indiferent de forma desfășurării lor (cu prezență, prin corespondență sau mixtă).

Alin. (1) nu cere ca persoana abilitată să convoace să adopte o hotărâre de convocare. Convocarea înseamnă aici simpla expediere a înștiințărilor. Dacă persoana abilitată este consiliul, el acționează prin hotărâri. Dacă persoana abilitată este administratorul asociației sau grupul de proprietari, nu se cere vreo hotărâre de convocare.

Legea SRL, art. 52 și 53, cere administratorului SRL să adopte o hotărâre de convocare și să o expedieze. O asemenea formalitate nu este cerută de prezenta lege pentru administratorul asociației.

Alin. (3): Art. 55 din Legea SRL prevede un alt mecanism: dreptul de a înainta propuneri la ordinea de zi apare doar după convocarea adunării de către administrator, iar asociatul trebuie să facă propunerea cu 5 zile înainte de ținerea adunării. Astfel, administratorul SRL trebuie să modifice ordinea de zi și să expedieze o nouă înștiințare asociaților. Acest mecanism comportă riscul apariției unor chestiuni deosebit de importante cu titlu de completare a ordinii de zi (de ex., asumarea unor cheltuieli noi) și există riscul că proprietarii vor ignora completarea și vor socoti că pe ordinea de zi de adunării nu există chestiuni importante și nu merită să participe la ea.

Prin urmare, procedura Legii SRL nu este potrivită pentru condominii, având în vedere termenul-limită scurt pentru înaintarea propunerii și nevoia de a expedia înștiințări noi proprietarilor. Prin urmare, alineatul de sus prevede un mecanism diferit: de culegere a propunerilor și includerea lor la următoarea adunare, oricând ea va fi. Dacă o chestiune este presantă, se aplică cerința alin. (1) lit. d) și anume proprietarii a 10% din unități pot cere convocarea de îndată a unei adunări și, evident, să propună toate chestiunile care trebuie să se afle pe ordinea de zi.

Alin. (4) prevede elementele minime ale înștiințării. Nu se stabilește un loc fix al ședințelor cu prezență. Conform uzanței, ea este chiar în curtea blocului locativ. Nu se exclude însă să fie stabilit în alt loc, sală de conferință, dacă există un gestionar, la spațiul oferit de gestionar. Este implicit că locul, mai ales pentru marile condominii ori pentru condominiile cu destinație locative, trebuie să fie în preajma condominiului, dar în orice caz în aceeași localitate. Stabilirea locului ședinței în altă localitate poate fi un abuz de drept și fi ilegal, mai ales dacă scopul a fost să limiteze participarea proprietarilor la ședință.

Legea nu cere înștiințarea să fie semnată ori șampilată. Ea nu este decât o informație și nu un act juridic. Ea poate fi transmisă în formă textuală.

„Formă textuală” are sensul atribuit în art. 320 Cod civil, ea include și email sau altă comunicare electronică.

Nu se cere ca la înștiințare să fie anexate materialele (informațiile, actele, proiectele) aferente ordinii de zi, dar se cere indica modului de accesare a lor (cum ar fi pe o platformă online sau pe emailul făcut disponibil asociației). Esențial însă este ca asociația să asigure acest acces efectiv, pentru a permite

proprietarilor să participe în mod informat la ședință. Prezentarea materialelor informative doar la adunarea generală (deși ele erau disponibile la data convocării) de regulă constituie un viciu esențial al adunării, fiindcă este o practică de captare, de luare a hotărârilor pe nepregătite.

Alin. (4) lit. a) prevede doar forme de transmitere personală față în față: transmiterea personală a înștiințării către proprietar, care semnează pe copia înștiințării pentru a confirma recepția. Alternativ, se poate face un tabel convocator (lista unităților și loc de semnătură), cu condiția că pe pagină nu este doar lista, ci este clar pentru ce au semnat proprietarii, adică să se indice textul înștiințării (data, locul adunării generale și ordinea de zi).

Alin. (4) lit. b) tratează că plasarea în căsuța poștală constituie înștiințare suficientă. Un proprietar poate cere, în prealabil, asociației să nu folosească această de înștiințare, în special dacă este plecat sau dacă unitatea este în posesia unui terț (locatar etc.).

Modalitățile de înștiințare de la alin. (4) lit. a)-d) sunt alternative, iar persoana care convoacă alege modalitatea. Nu se interzice diferiți proprietari să fie înștiințați prin diferite modalități. În mod uzual, pentru a asigura cvorumul, cel care convoacă va folosi mai multe modalități de convocare, inclusiv modalități adiționale, neprevăzute de lege, cum ar fi discuții individuale ori telefonice, care nu au valoare legală de înștiințare, dar nu sunt interzise ca modalități suplimentare.

Alin. (4) lit. d) referința la art. 31 are în vedere forma alternativă de înștiințare: prin poștă electronică ori printr-o platformă online, cum ar fi e-Condominiu.

Alin. (5): În cazul înștiințării prin expediere prin poștă, nu se cere ca asociația să obțină dovada recepției. În cazul unității aflate în coproprietate, asociația nu este ținută să verifice dacă un coproprietar, care a primit înștiințarea, a informat pe ceilalți coproprietari (e.g. un soț pe altul sau un comoștenitor pe altul). Aceasta rămâne chestiunea internă a coproprietarilor. Fiecare coproprietar poate însă solicita în prealabil asociației să fie înștiințat individual, de exemplu, la o adresă separată de email, conform art. 31.

Legea nu cere folosirea scrisorii recomandate cu aviz de recepție.

Formula normei arată limpede că beneficiarul termenului are 10 zile complete, suplimentar la data transmiterii și la data ședinței, care nu se includ în termen. Formula urmează modelul §217 a Codului de procedură civilă german (ZPO). Astfel, dacă data stabilită pentru desfășurarea adunării este 15 decembrie,

Înștiințările trebuie plasate/expediate pe 4 decembrie sau mai devreme. Expedierea pe 5 decembrie nu respectă termenul de 10 zile.

Alin. (6) nici o prevedere din prezenta lege nu obligă proprietarul să își exercite un drept personal. El o poate face și prin intermediul unui reprezentant, împuternicit corespunzător.

Astfel, simplul fapt că împuternicirea nu este în formă scrisă și semnată olograf nu poate fi temei de refuz de a înregistra reprezentantul. Însă temei de refuz poate fi că asociației îi lipsește certitudinea că împuternicirea în formă textuală emană de la proprietar și nu este un fals. Dacă împuternicirea este făcută prin email ori a folosit contul e-Condominiu al proprietarului, se aplică art. 31 și art. 40 alin. (6).

Alin. (7) se referă la semnătura sau înregistrarea proprietarului, dar, în mod evident, ea se aplică în egală măsură dacă în tabelul convocator semnează reprezentantul său ori la adunarea generală se înregistrează ca participant reprezentantul său.

Articolul 36. Desfășurarea adunării generale

Alin. (5): Cvorumul este o cerință de seriozitate doar pentru ședințele cu prezență. Apoi cerința de vot nu e relativă la toți membrii, ci doar la cei prezenți la o ședință cu cvorum (v. art. 37(1) partea întâi). Pentru ședințele mixte sau prin corespondență nu se poate stabili cvorum, ci se stabilesc cerințe de vot relative la toți membrii (v. art. 37(1) partea a doua).

Alin. (6): Câteva legi străine exclud cerința de cvorum la adunarea generală repetată, ceea ce este o soluție riscantă.

Alin. (6) permite ca adunarea generală repetată să se țină chiar 2 zile după adunarea generală inițial convocată. În orice caz, cerința de înștiințare cu 10 zile înainte, prevăzută de art. 35 alin. (4) și (5), este aplicabilă și adunării generale repetate.

Norma specială a alin. (6) permite persoanei abilitate să convoace adunarea generală să stabilească, în înștiințarea de convocare, deodată atât data, ora, locul adunării generale inițiale, cât și a unei eventuale adunări generale repetată, anticipând lipsa cvorumului necesar la adunarea generală inițială. Din punct de vedere practic, se va face o singură înștiințare unde se vor indica ambele date. Prin urmare, dacă la adunarea generală inițială există cvorum, se vor începe deliberările. Dacă cvorum va lipsi, proprietarii deja vor ști că

sunt convocați la o adunare generală repetată, care poate fi și 2 zile după adunarea generală inițială.

În lipsa acestui sistem (1 înștiințare despre 2 adunări), este imposibil de a ține o adunare generală repetată în doar 2 zile. Cerința unei noi înștiințări înseamnă confuzie și costuri în plus.

Dacă nu s-a folosit mecanismul „1 înștiințare despre 2 adunări”, atunci, pentru a beneficia de cvorumul redus de la alin. (7), persoana abilitată să convoace trebuie să emită o nouă înștiințare, de convocare a adunării generale repetate, care să se desfășoare nu mai târziu de 30 de zile de la adunarea generală inițial convocată și să o transmită proprietarilor conform art. 35 alin. (4) și (5).

Alin. (7) reduce cvorumul la adunarea generală repetată la 1/4 din toate drepturile de vot. Acest cvorum se aplică doar dacă adunarea generală repetată are loc cu acest cvorum. Dacă nici măcar acest cvorum nu este reunit, nu se poate convoca o a doua adunare generală repetată, ci trebuie să se convoace o adunare generală total nouă, la care, inițial se va aplica cvorumul de la alin. (5), iar, în lipsa acestui cvorum, se va putea ține o adunare generală repetată la care se va aplica cvorumul de la alin. (7).

Alin. (8) nu se limitează cine poate fi președinte ori secretar al ședinței adunării generale. Administratorul poate fi fie președinte, fie secretar. Decisivă este hotărârea însăși adunării generale pe baza încrederii acordate. Se exclude ca aceeași persoană să fie atât președinte, cât și secretar al ședinței.

Alin. (9) competența concretă a unei adunări generale convocate se limitează la chestiunile din ordinea de zi anunțată în înștiințare. Adunarea generală nu poate hotărâ asupra altor chestiuni. Unica excepție este adunarea generală la care participă toți membrii asociației să voteze pentru completarea ordinii de zi.

Legea nu cere ca, în prealabil discutării ordinii de zi, adunarea generală să își aprobe propria ordine de zi. O asemenea practică nu este necesară și creează impresia greșită că adunarea își stabilește propria ordine de zi. Adunarea poate hotărâ să schimbe ordinea examinării chestiunilor de pe ordinea de zi (de exemplu, din cauza interesului crescând a unei chestiuni, ori dacă se așteaptă alăturarea la adunare a unor proprietari suplimentari la o oră mai târzie).

Rubrica „diverse” poate fi folosită în scopuri informative, de a face diverse anunțuri, dar nu pentru adoptarea de hotărâri obligatorii pentru toți proprietarii. Există o jurisprudență bogată în dreptul comparat care anulează

hotărârile adoptate la rubrica „diverse”, fiindcă este o practică de a ascunde chestiuni importante de proprietarii care ezită să participe sau nu la adunare, dar chiar pentru cei care participă, rubrica „diverse” face imposibilă informarea prealabilă despre chestiune, pentru a fi în prezența unei decizii informate a fiecărui proprietar.

Hotărârea pe fiecare chestiune de pe ordinea de zi de votează separat. Legea nu admite votarea la pachet a mai multor hotărâri, ceea ce ar vicia limita drepturile proprietarilor care sunt pentru o hotărâre, dar împotriva altei hotărâri „incluse în pachet”.

Alin. (12): Practica denotă că la adunări există persoane care nu au cultura comunicării decizionale și țin captivă adunarea. Asta creează dezinteres pentru participanții care sunt gata să voteze și, pe termen lung, creează apatie și absenteism la adunările generale. Sunt necesare norme care pot fi invocate direct de către președintele ședinței față oricine deraiază mersul eficient al ședinței.

Dispozițiile alin.(8)-(15) se aplică oricărei adunări generale cu cvorum, indiferent că este adunarea generală inițială sau adunarea generală repetată.

Alin. (15): Time-out-ul poate fi folosit fie pentru a răci o situație conflictuală, ori pentru a continua discuția ziua următoare. Dacă la ședința continuată lipsește cvorum, va fi necesar să se convoace adunare repetată.

Articolul 37. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor

Alin. (1) enunțul 1 se referă la cele cu prezență. Este $\frac{1}{2}$ din cei prezenți cu cvorum.

Enunțul (2) se referă la adunarea prin corespondență și mixtă, unde majoritatea nu este relativă (din cvorum), ci absolută (din toți proprietarii).

Nu se admite majorarea cerinței de vot prin statut, fiindcă ar duce la blocaje la nivel de asociație. Art. 24(I) din Legea franceză la fel prevede că doar legea poate majora cerința de vot, dar nu și statutul.

Alin. (2) prevede hotărârile considerate cele mai periculoase și stabilește o majoritate absolută calificată de $\frac{2}{3}$ din voturi.

Articolul 38. Dreptul de vot al proprietarului

1. Alin. (2) recunoaște libertatea adunării generale, pe calea unei prevederi în statutul asociației, să aleagă sistemul de vot descris la alin. (1). Nu este interzis

ca, statutul să prevadă pentru hotărârile pe anumite chestiuni diferite sisteme. De exemplu, sistemul a) (o unitate = un vot) să se aplice la aprobarea regulamentului condominiului, deci toți au vot egal, iar sistemul b) (vot proporțional) să se aplice la aprobarea modului de repartizare a cheltuielilor, deci votul e diferențiat.

Alegerea sistemului de vot se referă doar la votul exercitat la adunarea generală. El nu se aplică pentru validitatea actului de modificare a actului de constituire a condominiului (e.g. în caz de mansardare sau construcție a unor unități noi). În acest din urmă caz, rămâne aplicabilă cerința specială de aprobare proporțional cotelor-părți (art. 8).

Dacă însă nu s-a prevăzut nimic în statut ori există dubii sau contradicții, alin. (2) stabilește care sistem de vot se aplică.

2. Soluția alin. (2)(a), pentru condominiile locative, este mai puțin echitabilă. Ea are avantajul de a fi simplă, nefiind necesară calculul cotelor, ci rezultatul votului poate fi identificat ușor și ea este mai democratică. Chiar dacă se aplică sistemul 1 unitate = 1 vot, art. 48 alin. (5) menține principiul repartizării pe cote-părți a cheltuielilor asociației.

3. Majoritatea legilor străine limitează numărul de vot al celui mai mare proprietar. De regulă, el nu poate avea mai mult de jumătate din voturi.

Alin. (7): chiar dacă uneori prezenta lege face trimitere doar la proprietarul care votează (art. 40 etc.), asta nu înseamnă că nu se are în vedere și exercitarea dreptului de vot de către reprezentant.

Alin. (8): Experiența arată că există riscul ca un administrator al asociației să țină captivă asociația și discutarea reală a problemelor prin deținerea de multiple procuri.

Approape toate legile străine interzic administratorului să fie mandatar (reprezentant prin procură) al altor proprietari din condominiu.

Alin. (8): de regulă calitatea de copil, părinte sau soț al proprietarului este notorie în condomini și nu trebuie demonstrată prin acte de stare civilă. Dar asociația poate insista pe acte ori o confirmare din partea proprietarului (care, de fapt, valorează procură).

Alin. (10): În practică se întâmplă proprietarul unei locuințe să o vândă sau doneze, dar să își rezerve dreptul de a locui în ea pe toată viața (drept de abitație). Dreptul de abitație de asemenea ar putea fi acordat de testator către soț ori un copil prin testament ori să fie instituit printr-un contract de partaj.

Deoarece este un drept real (apare din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile) și titularul său se folosește de locuință „întocmai ca proprietarul”, este necesar ca acest titular să voteze la adunările generale, cu excepțiile prevăzute de art. 615 din Codul civil.

La fel, dacă o persoană este beneficiar al întreținerii în baza unui contract de întreținere viageră conform art. 1213 din Codul civil, ea de asemenea ar trebui să aibă dreptul de vot la adunările generale.

În ce ține de obligații, prezenta lege deja plasează sarcina acoperirii cheltuielilor pe posesorii (în fapt), care includ acești titulari de drepturi (art. 48 alin. (2) și 49).

Articolul 39. Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărârilor

Competențele decizionale ale adunării generale se exprimă prin hotărâri și nu prin proces-verbal. Hotărârea este manifestarea de voință (*negotium*), iar procesul-verbal este instrumentul care descrie conținutul acestei manifestări de voință (*instrumentum*). Prin urmare, în acord cu art. 202 din Codul civil și jurisprudența dominantă, în caz de ilegalități la convocarea ori desfășurarea unei adunări generale se anulează nu procesul-verbal, ci hotărârea adunării generale. Hotărârea este actul care obligă membrii și împuternicește organele asociației, iar nu procesul-verbal.

Dacă un reclamant cere anularea anume a procesului-verbal, instanța de judecată ar trebui să îi acorde șansa să își precizeze pretenția ori instanța poate califica pretenția ca una care, de fapt, are ca obiect o anumită hotărâre ori toate hotărârile consemnate în procesul-verbal atacat.

Conform tradiției din dreptul corporativ național, legea reglementează strict procesul-verbal pentru a putea identifica, în primul rând, care hotărâri s-au adoptat și cu ce conținut, iar, în al doilea rând, de a obține informații despre desfășurarea adunării generale, care ar putea avea impact atunci când se verifică legalitatea hotărârilor.

Sigur, este posibil că un proces-verbal să nu reflecte corect o anumită împrejurare de fapt, iar persoana interesată are la îndemână o acțiune în justiție în constatarea inexactității (de exemplu, în hotărâre nu s-a indicat

corect că un proprietar a votat contra ori nu s-a indicat opinia sa separată, deși votul său nu era decisiv pentru adoptarea hotărârii), fără a cere anularea hotărârii propriu-zise.

Alin. (1) f), la adunarea cu prezență nu se cere indicarea listei de unități proprietarii cărora au votat pro sau contra. La adunarea mixtă sau prin corespondență se cere indicarea acestei liste. Însă nu prin indicarea numelui proprietarului, ci doar indirect, prin identificarea unității. Astfel, fiecare proprietar va putea afla ce fel de vot s-a socotit pentru el și, totodată, va putea, dacă dorește și are dubii, să verifice și celelalte voturi în discuțiile informale cu ceilalți proprietari. Soluția este compatibilă cu regula că votul este deschis (art. 35 alin. (7)).

Alin. (2) nu se cere procesul-verbal să fie semnat de vreun proprietar, de consiliu ori de comisia de cenzor. Dar nu se interzice ca, adunarea generală să hotărască un asemenea mecanism pentru a controla mai bine conținutul procesului-verbal.

Dacă adunarea generală a început ședința cu un președinte/secretar, dar apoi el este schimbat prin hotărârea adunării, procesul-verbal se va semna de cel care a rămas în această funcție la urmă (nu predecesorii).

Alin. (4) ultimul enunț prevede trimiterea prin poștă electronică nu a întregului proces-verbal, ci, cel puțin, a textului hotărârilor.

Articolul 40. Desfășurarea adunării generale prin corespondență

Alin. (5): nu se recunoaște culegerea de semnături fără ca pe pagina respectivă să fie textul hotărârii, adică „semnătura în alb”. Dacă se semnează și pe recto și pe verso al foii, pe ambele părți ale foii trebuie să fie textul propus al hotărârii.

Alin. (6): norma instituie reguli care asigură încrederea publică în votul exprimat pe cale electronică. Dacă proprietarul acceptă să exprime votul prin email (în baza cererii scrise prealabil depuse), el își asumă riscul folosirii mijlocului. Dacă asociația folosește platforma e-Condoiniu, proprietarul va fi autentificat și el își asumă riscul legat de accesul altei persoane la parola sa de utilizator.

Reglementarea prezintă riscul că, persoanele rău-intenționate, vor căpăta parolele de la proprietarii din condoiniu mai vulnerabili (e.g. nu au cunoștințe digitală suficientă) sau apatici și vor vota în locul lor. Acest risc trebuie implementat la nivelul platformei e-Condoiniu și trebuie să fie

acoperit direct în Concepția platformei care urmează a fi elaborată conform art. 108.

Alin. (7): trebuie să existe un termen-limită până la care se așteaptă voturile. O hotărâre nu poate sta în aer cu anii până se acumulează numărul necesar de voturi. Dacă nu există voturile suficiente pentru existența hotărârii, se poate convocare o adunare generală nouă.

Alin. (8): regulile privind convocarea, urmarea ordinii de zi, reprezentarea și întocmirea procesului-verbal, enunțate mai sus, se aplică și adunării prin corespondență.

Articolul 41. Desfășurarea adunării generale în formă mixtă

Norma are avantajul de a desfășura o ședință cu prezență și, atât înainte, cât și după ședință, de a colecta semnături.

Articolul 42. Nulitatea hotărârilor adunării generale

Alin. (2) instituie principiul priorității fondului asupra formei (*substance over form*) și că o hotărâre a adunării generale nu ar trebui să fie anulată doar pe motive formale ori mici greșeli. Decisiv este dacă ea cu adevărat exprimă voința unei majorități.

Proprietarii pot consimți chiar și pe durata procesului judiciar. Alin. (2) se referă doar la nulitatea relativă, nu și la nulitatea absolută a hotărârii. Sarcina probei că s-a dat acest consimțământ separat al proprietarului revine asociației în cadrul procesului judiciar.

Simpla plată a unei facturi nu este consimțământ expres. Același este principiul în art. 51.

Evident, acțiunea se introduce față de asociație, iar nu față de adunarea generală (care nu este persoană juridică) ori față de fiecare proprietar în parte.

Articolul 43. Adunarea cu interes special

Regulile de convocare sunt cele generale, în special chiar și o adunare cu interes special se convoacă de către administrator conform art. 35.

Adunarea cu interes special nu poate adopta hotărâri care afectează toată asociația, de exemplu desemnarea ori revocarea unui organ al asociației ori încheierea unui contract de către asociație care ar genera o cheltuială pentru toți proprietarii.

Proprietarii din condominiu care nu au dreptul de a participa la adunarea specială (proprietarii care au unități în alte scări ale blocului) nu au drept de vot la adunarea cu interes special și nu sunt convocați.

Articolul 44. Administratorul asociației

Alin. (3) lit. c): Este posibil un vecin (o altă asociație) să acționeze în judecată asociația privind dreptul asupra terenului ori alte elemente. Administratorul nu are competența de a recunoaște acțiunea în justiție, ci trebuie să o pună în discuție la adunarea generală. El este obligat să apere dreptul de proprietate comună asupra părților comune.

Alin.(7) recunoaște ca cheltuială justificată formarea continuă/instruirea administratorului în limitele mărimii remunerației pentru o lună. Această cheltuială trebuie la fel inclusă în bugetul anual, însă neinclusiunea ei ori absența unui buget nu limitează împuternicirea administratorului de a asuma această cheltuială.

Alin. (9) introduce o regulă specială față de art. 75 din Codul de procedură civilă, care cere asociația să fie reprezentată de administrator, de un salariat ori de un avocat. Așadar, adițional, asociația poate fi reprezentată de un membru al consiliului ori comisiei de cenzori, dacă au studii juridice și sunt împuterniciți să acționeze din numele asociației.

Articolul 45. Obligația de a asigura intervențiile urgente

Art. 45 este principala excepție de la regula că orice cheltuială trebuie aprobată prealabil de adunarea generală: în dreptul comparat ea tradițional se include în „administrarea necesară” sau „acte de conservare” care, din cauza efectului lor salvator și strict necesar, nu necesită aprobare.

Evident, împuternicirea acordată de lege nu include reparațiile de înfrumusețare, de exemplu vopsirea ușilor la intrare ori schimbarea lor, doar fiindcă sunt uzate.

Norma nu este doar o împuternicire, o discreție, a administratorului, ci o obligație față de asociație și față fiecare proprietar. Prin urmare, administratorul trebuie să supravegheze evenimentele vizate și să intervină ori de câte ori este necesar. Dacă un proprietar ori un terț este vătămat ca urmare a neluării măsurilor, iar asociația este ținută să repara prejudiciul cauzat (art. 19 alin. (9)), asociația are dreptul de regres față de administrator în măsura în care se demonstrează legătura de cauzalitate dintre inacțiunea administratorului și despăgubirea pe care asociația este ținută să o plătească victimei.

Cheltuiala pentru intervenții urgente poate fi făcută din fond și din alte mijloace.

Articolul 46. Consiliul asociației

Art. 46 nu prevede o listă de competențe concrete ale consiliului. El nu poate substitui adunarea generală și nici administratorul, dar are o competență generală de supraveghere și de a obține oricare informații de la administrator. Astfel, consiliul poate examina orice chestiune, iar instrumentul său cel mai puternic este convocarea adunării generale pentru a pune în dezbatere oricare chestiune.

Și invers, administratorul poate cere avizul consiliului pe oricare chestiune (să se consulte cu membrii).

Adunarea generală poate stabili, de la caz la caz, competențe concrete ale consiliului sau permanent sau pentru sarcini/proiecte concrete.

Alin. (4): nu se cere ca administratorul să fie ales ca membru al consiliului. El este membru în mod automat.

Alin. (6) oferă un mecanism adunării generale să desemneze membri supleanți pentru a nu fi necesară convocarea de noi adunări generale ori de câte ori un membru al consiliului își încetează mandatul.

Alin. (9) permite desfășurarea ședințelor prin mijloace electronice, total sau parțial. Proces-verbal oricum se întocmește și trebuie semnat. Semnătura electronică avansată calificată, conform legii, are efect similar ca o semnătură olografă.

Alin. (12) introduce regula că, dacă toți membrii consiliului (unanim) semnează pentru o anumită hotărâre scrisă, ea devine o hotărâre a consiliului, fără a fi necesară convocarea și desfășurarea unei ședințe. Mecanismul este folositor și practic pentru micile consilii.

Articolul 47. Comisia de cenzori (cenzorul)

Cenzorul sau comisia de cenzori este un organ de control al asociației, independent de alte organe. El are o competență generală de control și de a obține oricare informații de la administrator. Instrumentul său cel mai puternic este convocarea adunării generale pentru a pune în dezbatere oricare chestiune.

Legea nu prevede o delimitare clară dintre competența consiliului și a cenzorului și este posibil ca ceea ce consiliul face ca „supraveghere” să corespundă cu ceea ce cenzorul face ca „control”. Acest regim este avantajos, fiindcă oferă mai multe plase de siguranță contra abuzurilor ori deciziilor proaste ale administratorului. Diferența este însă că cenzorul nu este consultat privind deciziile zi de zi (prospective), ci cenzorul verifică deciziile din trecut (retrospectiv). Consiliul are însă o competență generală, de a supraveghea deciziile administratorului atât retrospectiv, cât și prospectiv.

Secțiunea 3 Repartizarea cheltuielilor și contractarea serviciilor intermediare

Reglementarea acestei secțiuni este fundamentală, fiindcă determină obligația de plată, de regulă, lunară a proprietarului către asociație. Obligația nu este formulată ca una de a plăti asociației pentru anumite servicii prestate de către asociație, ci ca o obligație a proprietarului de a acoperi cheltuielile asociației.

Această paradigmă explică faptul că, dacă asociația nu are o cheltuială, ori dacă ea nu are o cheltuială care corespunde unuia din cele două condiții alternative:

1. cheltuială aprobată de adunarea generală; sau
2. cheltuială pe care legea îl împuternicește pe administratorul asociației să o asume fără aprobarea adunării generale,

atunci proprietarului pur și simplu nu i se poate cere această plată de către asociație.

O excepție importantă este contribuția la fond, care nu este o plată pentru o cheltuială deja suportată ori care imediat va fi suportată de către asociație, ci este o cheltuială rezervată pentru viitor; crearea unei rezerve necesare, care, la fel va fi folosită ca și cheltuială a asociației.

Articolul 48. Obligația proprietarului de a plăti cota de contribuție

Alin. (2): membrii familiei proprietarilor care posedă unitatea, locatarii unității și alți posesori permiși ar trebui obligați prin lege să poarte răspundere pentru cota de contribuție. Folosința de către ei a unității implică primirea unui avantaj patrimonial (care constituie îmbogățire în sensul art. 1984 Cod civil), iar asociația nu le face lor o donație. Dacă proprietarul unității dorește să le facă posesorilor o favoare, o donație, el trebuie să asigure plata cotei de contribuție.

Norma se aplică în egală măsură posesorilor persoane fizice și juridice. Ea nu se aplică minorilor.

Evident, dacă oricare dintre ei plătește toată cota de contribuție obligația celorlalți este stinsă.

Legea nu răspunde la întrebarea cum asociația demonstrează posesia. Este o stare de fapt care se demonstrează prin orice mijloc de probă. De exemplu, un executor judecătoresc ori un notar au competența legală de a constata fapte și de a asigura probe.

Alin. (5) este o normă generală care permite autorităților să adopte reguli privind repartizarea. Art. 108 alin. (1) lit. f) abilitază Guvernul să adopte aceste reguli.

Alin. (6): anularea integrală a hotărârii de către instanța de judecată va avea efect distructiv asupra solvabilității asociației. Instanța trebuie să rectifice repartizarea (recalcul pentru trecut și viitor), dar nu să anuleze plata tuturor cheltuielilor.

Procedeeul rectificării este folosit și în unele legi străine.

Norma nu se referă la rectificarea **implementării** repartizării făcute de administratorul asociației ori de gestionar. Ei nu au putere decizională privind **modul** de repartizare (potrivit alin. (5), acesta se decide doar de adunarea generală, ori conform actelor normative sau clauzelor contractelor cu prestatorii). Dacă administratorul asociației sau gestionarul încalcă modul stabilit de repartizare (include în factură o sumă care contravine **modului** de repartizare), proprietarul este apărât prin mecanismul art. 51.

Alin. (7): simpla rectificarea are efect doar pentru viitor (din data introducerii acțiunii) și nu pentru plățile acumulate în trecut (recalcul doar pentru viitor). Dacă proprietarul dorește să înlăture repartizarea cu efect din data adoptării hotărârii adunării generale, el trebuie să introducă o acțiune în nulitate, admiterea căreia are efect retroactiv în privința sa.

Mențiunea „oricând” arată că acțiunea nu se supune unei decăderi ori termenului de prescripție. Chiar dacă el a plătit anterior conform facturilor, el nu pierde dreptul de a introduce o acțiune în rectificare a repartizării.

Alin. (8): Faptul dacă cheltuielile de curățenie ori de salubritate se repartizează conform cotelor-părți (regula) ori pe număr de persoane

(excepția) urmează a fi hotărâtă de adunarea generală. Dacă adunarea nu hotărăște altfel, se aplică regula legală (conform cotelor-părți).

Sistemul proporțional este practicat la moment de asociații și alți gestionari ai fondului locativ sub forma aplicării unei plăți/tarif per metru pătrat al unității. În așa fel, repartizează anumitor cheltuieli între unități este diferențiată.

Alin. (10): asociația nu prestează servicii proprietarilor din condominiu, asociația suportă cheltuieli în interesul lor și ei sunt obligați să contribuie la ele. Prin urmare, încasările asociației de la proprietari nu sunt venituri ale ei, ci rambursări. Așadar, ele nu constituie venit impozabil în sensul Codului civil.

Articolul 49. Contractarea de către asociație a serviciilor intermediare și răspunderea pentru plata lor

1. În această lege noțiunea „intermediere” este folosită în sens economic și nu juridic. Asociația nu îndeplinește funcția unui intermediar (broker) la încheierea contractului dintre proprietari și furnizori de servicii, în sensul art. 1667 din Codul civil. Împuternicirile asociației sunt mult mai largi. Efectul reglementării este că asociația este un reprezentant indirect al tuturor proprietarilor din condominiu. Nu se cere ca în contract să fie inclusă lista proprietarilor în condominiu. Prin încheierea contractului legea prevede un efect juridic excepțional – fiecare proprietar din condominiu devine parte la contract, ca și cum l-a încheiat de sine stătător. Mai mult, fiecare nou proprietar din condominiu devine, de drept, parte la contract. Avantajul soluției este că așa se explică clar care este temeiul juridic al plăților la care fiecare proprietar este ținut – nu hotărârea adunării generale, ci contractul aprobat prin hotărârea adunării generale. Chiar dacă anumiți proprietari sunt împotriva contractului, ei trebuie să tolereze efectul juridic comun decis de majoritate la adunarea generală.

Alt avantaj al soluției este că se stabilește un raport juridic direct furnizor – proprietar, iar proprietarul are drepturi direct de consumator.

2. Art. 40 alin. (2) din Legea nr. 92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării prevede că consumatorii din încăperile nelocative din blocurile de locuit încheie contracte individuale de furnizare.

Noua reglementare neagă rolul asociației de consumator de servicii și refurnizori sau subfurnizor de servicii către proprietarii în condominiu. Rolul asociației este doar de a încheia un contract care să stabilească un raport juridic de furnizare dintre furnizor și fiecare proprietar în condominiu ca consumator.

Sistemul actual de facturare se bazează pe art. 25 din Legea nr. 1402 din 24.10.2002 serviciilor publice de gospodărie comunală:

Art.25. - (1) Persoanele fizice și juridice care beneficiază de servicii publice de gospodărie comunală sînt obligate să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, în termenul prevăzut de contractul încheiat între operator și consumator.

această regulă este compatibilă cu alin. (3) lit. b) din proiectul de lege, care prevede că proprietarul unității se consideră parte la contract cu furnizorul dacă contractul este încheiat între asociație și furnizor, pe baza hotărârii adunării generale.

(2) Dacă suma datorată, inclusiv penalitățile, nu a fost achitată în termenul stabilit în contract, operatorul poate suspenda executarea contractului cu un preaviz de 5 zile lucrătoare.

(3) Reluarea furnizării/prestării serviciilor publice de gospodărie comunală se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data efectuării plății, iar cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării furnizării/prestării serviciului, vor fi suportate de consumator.

(4) Dacă după suspendarea contractului (sau după debranșare) consumatorul nu achită suma datorată, operatorul este în drept să acționeze consumatorul în judecată.

(5) Agenții economici care furnizează/prestează servicii de gospodărie comunală fără contracte cu consumatorii, în caz de neachitare a sumelor datorate, pot acționa conform prevederilor alin.(2)-(4).

această regulă nu este compatibilă cu alin. (3) din proiect, dar ea poate funcționa pe durata tranzitorie, adică până la prima încheiere a contractului.

(6) Sumele încasate de către intermediari la decontări în baza bonurilor de plată perfectate de ei se transferă operatorilor și se atribuie de către aceștia în contul facturilor expuse spre plată în baza contractelor de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, încheiate cu gestionarii fondului locativ. Volumul serviciului facturat în baza contractelor și nedistribuit spre plată consumatorilor rămîne în seama gestionarului fondului locativ, care este obligat să-l achite operatorului în mărimea și în termenul prevăzute în factură.

această regulă nu este compatibilă cu alin. (3) din proiect, fiindcă asociația nu este garant financiar al proprietarilor/consumatorilor de servicii intermediare. Prezenta lege nu permite să existe „volum al serviciului nedistribuit spre plată consumatorilor” (art. 49 alin. (3) lit. i)).

Art. 90 cuprinde norme tranzitorii în acest sens.

Articolul 50. Dreptul de debranșare și suportarea unor cheltuieli

Notă pentru reflecție:

Au fost identificate următoarele soluții în dreptul italian, care pot fi discutate la **consultările publice** ale proiectului de lege. Ele însă nu sunt, la moment, incluse în proiectul de lege. În lipsa acestor reguli speciale, se va aplica regula generală – participarea la cheltuieli proporțional cotelor-părți (pe metru pătrat).

Articolul [...]. Cheltuielile aferente scărilor și ascensoarelor

[Soluția art. 1124. (1) Cod civil italian]

(1) Cheltuielile asociației aferente reparării și înlocuirii scărilor și ascensoarelor sunt suportate de proprietarii unităților pe care acestea le deserveșc și se repartizează între ei în modul următor:

- a) 50% din cheltuieli se repartizează proporțional cotei-părți a acestora;*
- b) 50% din cheltuieli se repartizează proporțional distanței podului fiecărui etaj de la nivelul solului.*

(2) Dispozițiile alin. (1) nu se aplică cheltuielilor de electricitate consumate de ascensor și iluminarea părților comune. Acesta se suportă de toți proprietarii proporțional cotei-părți.

(3) În scopul contribuției la cheltuielile indicate la alin. (2) lit. b), pivnițele, debaraua din subsol, podurile sau încăperile de acoperiș sunt considerate etaje dacă sunt folosite individual și nu sunt folosite în comun.

Articolul [...]. Cheltuielile aferente teraselor care sunt și acoperiș

[Soluția art. 1126 Cod civil italian]

Cheltuielile asociației de reparație a terasei care aparține exclusiv unui proprietar, dar care este, totodată, acoperișul pentru o altă unitate, sunt suportate în măsură de 1/3 de proprietarul terasei și în rest de către toți ceilalți proprietari conform cotelor-părți.

Articolul 51. Solicitarea plăților nedatorate

Alin. (1) neagă mitul, care încă circulă printre unii juriști, că orice factură trebuie plătită dacă ea nu este anulată de instanța de judecată. Factura este doar o invitație de plată și ea nu generează o obligație de plată. Obligația de plată apare din contract, iar mărimea ei se determină conform contractului, e.g. consumul real al consumatorului ori alte metode de calcul aplicabile.

Alin. (3): se înlătură de la aplicare art. 1981(1)(b) și 1983 Cod civil. Norma neagă mitul, răspândit între unii juriști, că plata unei facturi valorează acceptarea validității ei. În realitate, de multe ori consumatorii nu verifică facturile și nu tot timpul dețin informația suficientă pentru a le putea verifica independent și cu ușurință. Norma ține cont de această asimetrie informațională și instituie regula că plata benevolă nu înseamnă acceptare. Astfel, un consumator poate să plătească o factură pentru a evita deconectarea unui serviciu, dar, totodată să mențină poziția, extrajudiciar și judiciar, că plățile care i-au fost solicitate nu erau datorate în realitate.

Articolul 52. Repartizarea cheltuielilor de judecată în litigiul dintre proprietar și asociație

1. În caz de litigiu dintre asociație și proprietar, judecătorul decide în ce măsură partea perdantă compensează cheltuielile de judecată suportate de cealaltă parte la proces (art. 96 și urm. din Codul de procedură civilă).

Reglementarea propusă nu reglementează repartizarea cheltuielilor decisă de judecată, ci ea se referă la:

1) avansarea cheltuielilor de către proprietari asociației atunci când asociația se pregătește să introducă o acțiune față de un proprietar (alin. (1) instituie principiul că și proprietarul pârât trebuie să avanseze cheltuielile, sub rezerva dreptului la rambursare ulterioară, conform alin. (5));

2) acoperirea cheltuielilor asociației atunci când asociația este obligată de către instanța de judecată să ramburseze cheltuielile celeilalte părți, adică problema repartizării interne a cheltuielii, între proprietari.

Principiile de la alin. (2) și (3) sunt că proprietarul care are dreptate, câștigă contra asociației și căruia, probabil i se compensează propriile cheltuieli de către asociație (etapa 1 de repartizare judiciară), nu trebuie să participe la etapa a 2-a de repartizare (internă, între proprietari).

Dacă însă proprietarul nu câștigă complet procesul, adică asociația, măcar parțial, are dreptate, el participă la cheltuieli în cadrul etapei 2 (repartizare, între proprietari).

Dacă proprietarul pierde total în fața asociației (de exemplu, asociația l-a obligat pe cale judiciară să restabilească un perete portant pe care el l-a modificat), cheltuielile asociației vor fi compensate la etapa 1 și vor fi plasate de instanța de judecată direct pe proprietarul perdant. Dacă instanța nu a compensat asociației câștigătoare toate cheltuielile suportate (de exemplu, asociația a folosit serviciile unui avocat prea scump, art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă recunoaște compensarea doar cheltuielilor „rezonabile”), atunci asociația va avea o cheltuială care se va supușă repartizării interne, la care, vor participa toți proprietarii, inclusiv cel perdant.

Dacă instanța, la etapa 1, a obligat proprietarul perdant să compenseze toate cheltuielile asociației, înseamnă că, la etapa 2, se va pune problema dacă asociația rambursează tuturor proprietarilor care au finanțat litigiul (au participat în avans la cheltuială ori dacă o impută asupra facturilor viitoare).

2. Deși alin. (2)-(3) vorbesc despre admiterea ori respingerea acțiunii, se aplică normele Codului de procedură civilă, care stabilesc când o hotărâre judecătorească devine executorie (adică definitivă, conform art. 255 Cod de procedură civilă). Deci alin. (2)-(3) nu se aplică imediat când prima instanță de judecată a tranșat litigiul, ci când hotărârea judecătorească de admitere ori respingere a acțiunii în justiție devine definitivă (art. 254 Cod de procedură civilă).

Secțiunea 4 Fondul de reparație și dezvoltare

Articolul 53. Instituirea fondului de reparație și dezvoltare

Instituirea fondului înseamnă doar deschiderea contului. Adunarea generală este cea care decide obligarea sau neobligarea proprietarilor din condominiu la plăți în fond.

Această lege nu instituie o sumă minimă ori o obligație de a plăti în fond fără existența unei hotărâri a adunării generale în acest sens.

Gestionarul nu poate obliga asociația să se efectueze plăți în fond.

Articolul 54. Contribuția la fond

Alin. (5): practic, asociația va credita proprietarii vulnerabili; administratorul poate negocia individual; nu e un singur grafic, ci mai multe grafice.

Articolul 55. Mijloacele fondului

Alin. (3): se indică cu titlu de informare în factura lunară

Articolul 56. Protecția contului bancar destinat fondului

Alin. (1): nu se interzice asociația să plătească din alte sume. În acești bani sunt rezervați, iar creditorii curenți ai asociației nu îi pot atinge. Cu atât mai mult creditorii personali ai proprietarilor nu pot urmări silit aceste sume.

Alin. (2): se instituie principiul ilegalității contractelor fără acoperire financiară; clauza nu se referă, evident, la obținerea de finanțare, împrumut, dar se referă la contractele de vânzare în credit, cu plată amânată.

Secțiunea 5 Mecanisme de reziliență financiară a asociației

Articolul 58. Colectarea datoriilor față de asociație

În unele cazuri asociațiile stabilesc, inclusiv prin hotărârea adunării generale, penalități în caz de întârziere a plăților. Penalitățile de 0,1% per zi de întârziere sunt excesive și depășesc prejudiciul care, de regulă, este suportat de către asociație. În plus, asociațiile nu sunt societăți comerciale și ele nu ar trebui să pretindă profituri ratate de la proprietari, ci doar dauna reală. Sub acest aspect, norma simplă și echilibrată este de a recunoaște aplicarea exclusiv a art. 942, care reglementează costul uzual al banilor și prevede și elementul penalizator de 5% sau 9% peste rata de bază a BNM.

Articolul 59. Simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de asociație

Procesul-verbal este document executoriu, însă se execută hotărârea adunării consemnată în acel proces-verbal. Pentru proprietarii din condominiu sunt obligatorii nu procesele-verbale, ci hotărârile consemnate în procese-verbale. La fel, în caz de ilegalitate, se anulează nu procesele-verbale, ci hotărârile consemnate în ele (v. art. 202 Cod civil).

Procesul-verbal este document executoriu cu două condiții:

- 1) condiția de formă: procesul-verbal să poarte girul persoanei autorizate, care se aplică dacă s-au îndeplinit formalitățile cerute de articolul dat;
- 2) condiția de fond: el este document executoriu doar pentru obligațiile de plată „în privința obligațiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor față de asociație, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale cuprinsă în procesul-verbal respectiv”.

Art. 109 completează art. 11 din Codul de executare.

Deoarece este un instrument extraordinar, prin care proprietarii sunt urmăriți silit la plăți de către asociație, se instituie un termen-limită de 2 ani. După expirarea acestui termen, hotărârea adunării generale nu se stinge, plățile

continuă să fie datorate de proprietari conform hotărârii. Unicul efect al expirării termenului-limită este că procesul-verbal încetează să fie document executoriu pentru plățile datorate și devenite scadente după perioada de 2 ani.

Nu se stabilește o limită de timp când documentul executoriu poate fi prezentat spre executare. Este posibil ca documentul executoriu să fie prezentat spre executare executorului judecătoresc și după expirarea termenului de 2 ani, însă cu condiția că asociația cere să se plătească anume o datorie datorată și devenită scadentă (ajunsă la termen de plată) în interiorul perioadei de 2 ani.

Prin urmare, adunarea generală va trebui să repete procedura fiecare doi ani dacă dorește să poată în continuu colecta pe cale simplificată datoriile de la proprietarii din condominiu.

Mecanismul de plată vizează doar obligațiile de plată ale proprietarului față de asociație, **nu și față de furnizorii de servicii intermediare** de asociație, care constituie obligații de plată ale proprietarului față de furnizor conform art. 49.

La fel, ele nu se pot referi la obligațiile de plată ale proprietarilor **față de gestionar**, fiindcă legea interzice plățile directe către gestionar dacă există o asociație (art. 83 alin.(4)).

Articolul 60. Privilegiul asociației

Dreptul comparat cunoaște două mecanisme de a proteja asociația contra neplății: ipoteca legală (care dă dreptul asociației să vândă unitatea) și privilegiul (care nu îi dă dreptul să vândă unitatea, ci, în caz că unitatea este vândută, asociația să fie satisfăcută cu prioritate față de alți creditori ai proprietarului rău-platnic).

Acest proiect de lege introduce doar privilegiul asociației.

Secțiunea 6 Transparența informației

Articolul 63. Transparența actelor asociației

Alin. (1): Asociația are obligația respectivă față de proprietari și nu față de autoritățile publice. Legea nu prevede care este platforma online care poate fi folosită. Poate fi și un grup pe o rețea de socializare ori Google Drive ori un alt serviciu de cloud. Ele sunt ușor accesibile și, de regulă, gratuite. Totuși, adunarea generală poate hotărî să scutească asociația de această obligație, în special în cazurile rare când membrii asociației nu preferă consultarea resurselor digitale.

Noțiunea „formă textuală” are sensul atribuit în art. 320 Cod civil. Nu se cere să fie semnat efectiv de cineva sau ștampilat. Poate fi și forma scanată.

Alin. (1)(b): adeseori dacă există multe modificări la statut este dificil de a citi fiecare modificare împreună cu versiunea inițială a statutului. De aceea, strict în scopuri de comoditate, asociația trebuie să mențină statutul consolidat, după cum și este practica unor asociații și unor societăți comerciale. Evident, caracter oficial o are doar statutul și modificările în forma înregistrate de către Agenția Servicii Publice.

Alin. (4): Clauzele de confidențialitate vor fi valabile în partea nedivulgării informației în publice, dar sunt ilegale în partea în care împiedică divulgarea către membrii asociației și organele ei.

O asociație trebuie să fie cât mai transparentă cu privire la membrii săi privitor la activitățile sale și cheltuielile sale, având în vedere impactul financiar direct pe care îl are asupra cotei de contribuție.

Articolul 64. Fișa de sinteză a asociației

Articolul 65. Platforma e-Condoiniu

Digitizarea relațiilor de condoiniu este o tendință internațională:

În **Franța** funcționează registrul electronic de înmatriculare a asociațiilor (registre de l'immatriculation) <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr> prin care se poate accesa fișa de sinteză.

În **Estonia** dezvoltarea datelor se asigură chiar prin registrul de stat al persoanelor juridice:

Exemplu de informație privitor la o asociație concretă (link la versiunea în limba engleză):

[https://ariregister.rik.ee/eng/company/80593729/Tallinn-Paavli-tn-11-korteri%C3%BChistu?active tab=register](https://ariregister.rik.ee/eng/company/80593729/Tallinn-Paavli-tn-11-korteri%C3%BChistu?active%20tab=register)

Există și soluții online adiționale anume pentru asociații în condoinii (link la versiunea în limba rusă) :

http://www.ky24.ee/site_pages.php?lang=ru&page=734

În **Rusia** funcționează ГИС ЖКХ (Государственная информационная система

жилищно-коммунального хозяйства), Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 февраля 2016 года N 74/114/пр:
<https://dom.gosuslugi.ru/>

Secțiunea 7 Intervenții la părțile comune și la unitate

Articolul 70. Dreptul de a propune modernizarea condominiului

Articolul 71. Modernizarea asumată de proprietari individuali

Acest mecanism vizează inovații cum ar fi:

- amenajarea spațiilor de staționare securizată a bicicletelor;
- instalarea dispozitivelor de încărcare a automobilelor electrice;
- amenajări pentru accesul persoanelor cu dizabilități.

Articolul 73. Lucrările în interes comun care afectează un proprietar

Nu se are în vedere că asociația le execută nemijlocit, ci ea ia decizia și contractează antreprenorul conform legii.

Secțiunea 8 Particularitățile asociației cu mai multe condominii

Articolul 77. Domeniul de aplicare

Legea reglementează funcționarea anumitor asociații care cuprind proprietari din mai multe condominii (numite în dreptul italian „supercondominii”), ca o stare de fapt. Nu se cere cuvintele „cu mai multe condominii” să fie incluse în denumirea asociației. Se cere doar starea reală privind membrii asociației.

Această abordare se deosebește de cea din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată), care nu prevedea excepții de la principiul de la art. 21 și, la art. 62 prevedea obligația de divizare a asociațiilor. Acest mecanism a fost substituit prin unul mai flexibil – dreptul de a se organiza într-o asociație separată, nouă conform art. 79.

Organizatoric, supercondominiile au dezavantajul:

- lipsei cvorumului la adunări;
- divergențelor de interese între diversele condominii;
- acumulării unor datorii mai mari din cauza rău-platnicilor.

Supercondominiile ar putea avea avantajul unor economii la scară largă, costuri diminuate și mai multe eficiențe.

Scopul acestei legi nu este de a impune un model sau altul, ci de a permite oricând un drept simplu a proprietarilor dintr-un supercondominiu să își separe condominiul pentru a se organiza de sine stătător.

Articolul 78. Organizarea proprietarilor dintr-un condominiu al asociației cu mai multe condominii

Alin. (1): norma are ca scop să facă posibile adunările generale la nivel de condominiu și să se ia hotărâri speciale, obligatorii doar pentru membrii acestei comunități. În special, asta face posibil să se poată lua hotărârea de înființare a unei asociații separate conform art. 79 din prezentul proiect.

Pentru a decide câte condominii cuprinde o asociație se va porni de la art. 10 și 11 care aplică criteriul 1 teren = 1 condominiu. Astfel, nu este decisiv numărul de blocuri, ci numărul de terenuri. Pentru terenul înregistrat (de regulă, ca parte a înregistrării masive) pe soclul blocului, fiecare bloc va determina un condominiu. Pentru terenul pe care sunt înregistrate mai multe blocuri, există un singur condominiu.

Alin. (2): norma permite adoptarea hotărârilor adunării generale pe două căi alternative:

1) o singură adunare la care participă toți proprietarii din toate condominiile, fiindcă toți sunt membri ai aceleiași asociații (conform normei generale).

Prima opțiune este preferabilă din perspectivă corporativă, fiindcă permite o discuție unică. Ea însă se poate dovedi nepractică pentru adunările cu prezență unde este riscul de lipsă de cvorum ori unde, dacă sunt sute de participanți, este costisitor de a organiza adunarea și dificil de a acorda cuvântul fiecărui participant.

Această opțiune ar putea însă fi folosită pentru adunările generale mixă sau prin corespondență (în special cu soluții electronice).

2) adunări generale ale comunităților care aprobă aceeași hotărâre propusă și doar după aprobarea de către fiecare comunitate ea devine o hotărâre a adunării generale a asociației.

A doua opțiune este preferabilă din perspectiva gestiunii unui grup mare de oameni, dar și posibilității de a discuta în persoană problemele condominiului.

Articolul 79. Dreptul de a constitui o asociație a proprietarilor dintr-un singur condominiu

Alin. (1) prevede dreptul se separare din mega-asociație.

Alin. (4) prevede dreptul de separare a terenului și cere cele două asociații să discute civilizată modul de separare. Contractul de partaj nu se încheie de toți proprietarii din condominiu ai ambelor asociații, ci de asociație însăși, cu aprobarea adunării generale. Astfel, se aplică cerința de vot majoritar și nu cerința de unanimitate pentru partaj. Dacă una din adunări nu aprobă condițiile partajului ori asociațiile nici nu sunt în stare să negocieze un partaj, o asociație poate acționa în judecată altă asociație pentru a partaja terenul și alte părți comune.

Alin. (5) precizează că, deși litigiul este despre dreptul de proprietate comună asupra terenului al membrilor ambelor asociații (și litigiul nu se referă la dreptul de proprietate al asociațiilor), părți în procesul judiciar sunt asociațiile, iar hotărârea judecătorească se execută împotriva tuturor proprietarilor din asociația cu mai multe condominii și în folosul tuturor proprietarilor din asociația nouă.

Capitolul IV Serviciile de administrare ale gestionarului

Articolul 81. Desemnarea și revocarea gestionarului

Alin. (2) prevede un mecanism pentru blocuri locative nu și pentru blocuri comerciale.

Alin. (3) declară că relația asociație/proprietar – gestionar este una de încredere (fiduciară) și, prin urmare, adunarea generală (a asociației sau, după caz, a comunității) poate oricând hotărî să schimbe gestionarul. Norma este mai ales importantă pentru condominiile pasive cărora gestionarul le-a fost desemnat, ca măsură necesară, de către autoritatea publică locală (APL) conform alin. (2). Dacă adunarea generală este în stare să se convoace, ea poate reveni la normalitate – să ia singură hotărâri și să nu fie substituită de APL.

Articolul 83. Contractul de administrare

Alin. (2): Art. 18-1 A(I) din legea franceză prevede că contractul de administrare tip este aprobat de Guvern și că el nu poate fi aprobat de către adunarea generală fără o fișă de informare (de forma aprobată de Guvern) despre prețuri și servicii, care prezintă clar și pe înțeles volumul serviciilor oferite.

Prezentul proiect de lege nu cuprinde asemenea reglementări. Ele urmează a fi dezbătute la etapa consultărilor publice.

Alin. (6) împiedică gestionarul să întrerupă serviciile de administrare prin rezilierea contractului, chiar dacă are un drept contract de reziliere ori un drept legal de reziliere (de exemplu, din cauza neplății serviciilor sale de către asociație). Norma asigură o perioadă de tranziție de 6 luni pentru a permite asociației să identifice un nou gestionar. Dacă un nou gestionar sau o soluție acceptabilă majorității este identificată, adunarea generală aprobă încetarea mai devreme a contractului.

Capitolul V Organizarea proprietarilor în condominiu în comunitate

Articolul 84. Organizarea proprietarilor din condominiu în regim de comunitate

Marea diferență de capacitate dintre asociație și comunitate este că comunitatea nu poate lua, din numele proprietarilor, credite. Doar asociația le poate contracta, prin hotărârea adunării generale.

Evident, un proprietar din condominiu membru al comunității poate lua un credit individual, dar asta nu poate obliga pe ceilalți proprietari în condominiu.

Creditul obținut de asociație, prin hotărârea adunării generale, însă, se atribuie la cheltuielile asociației care se repartizează proprietarilor în condominiu conform art. 48.

Articolul 85. Aplicarea prin analogie a prezentei legi

Alin. (1) prevede aplicarea prin analogie a tuturor articolelor (cu excepția 22, 23 și capitolului VII care țin de personalitatea juridică a asociației) prezentei legi către comunitate.

Aplicarea „în mod corespunzător” ar putea duce la concluzia că un anumit articol nu este aplicabil comunității ori se aplică cu anumite ajustări ori adaptări bazate strict pe considerentul că comunitatea nu este persoană juridică. Dar trebuie să se țină cont că efectul indirect al normei de trimitere de la alin. (1) este recunoașterea comunității a capacității de folosință și de exercițiu a unei asociații, cu excepțiile prevăzute expres.

Evident, ori de câte ori prezenta lege prevede un drept al proprietarului din condominiu față de asociație (de exemplu, de a primi informația), ea la fel se referă la comunitate.

Capitolele VIII-IX, care cuprind norme tranzitorii referitor la asociații, la fel se aplică comunității.

Alin. (2) aduce anumite reiterări particulare principiului de la alin. (1).

Alin. (3) Menținerea legalității în hotărâri se poate face numai dacă membrii pot cere instanței de judecată să anuleze hotărârile ilegale. Legea nu prevede un mecanism de anulare. Pentru organele persoanelor juridice există mecanismul detaliat al art. 202 din Codul civil, care se aplică asociației ca persoană juridică de drept privat. Deoarece comunitatea nu este persoană juridică, art. 202 nu i se aplică. Este deci necesară o normă de extindere a domeniului de aplicare al art. 202 față de hotărârile organelor colegiale ale comunității.

Articolul 86. Alte organe ale comunității

Alin. (1) prevede un mandatar ad-hoc, care se numește la nevoie prin hotărârea adunării generale.

Articolul 87. Înființarea asociației

Norma de asemenea se aplică pentru condominiul căruia îi aparține 1 teren și care dorește să se separe de asociația cu mai multe condominii. Conform art. 22, la hotărârea de înființare se anexează statutul asociației.

Capitolul VI Cooperarea și competența autorităților publice

Articolul 88. Transparența față de autoritatea publică locală

Notificarea informației nu are efect juridic constitutiv, adică organul se consideră ales din data hotărârii și nu din data notificării către APL.

Capitolul VII Dispoziții de punere în aplicare care intră în vigoare la 2 luni de la publicarea prezentei legi

Articolul 90. Dispoziții tranzitorii privind asociațiile de coproprietari în condominiu existente

Alin. (1)-(3): Reglementarea reia parțial art. 60 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Alin. (1) în final menține validitatea hotărârilor diverselor organe ale asociației prin care se stabilesc plăți în sarcina proprietarilor pentru continuitatea încasărilor. Asociațiile însă urmează să evalueze conformarea hotărârilor interne pe care le aplică la dispozițiile prezentei legi (în special în ce ține de competența adunării generale de a institui obligații de plată și regulile de

repartizare a cheltuielilor) și să modifice hotărârile existente ori să adopte hotărâri noi. După expirarea termenului de 12 luni, prezenta lege se aplică complet acelor hotărâri, cu efectul că, membrii asociației nu sunt obligați să efectueze plăți asociației dacă temeiul plății nu este conform cu prezenta lege.

Alin. (4): Există asociații care au incluse în statutele lor reguli de folosință a părților comune și reguli de comportament, fiindcă Legea condominiului în fondul locativ nu făcea distincția dintre statut și regulamentul condominiului.

Alin. (4) cuprinde norma tranzitorie care recunoaște validitatea în continuare a acestor prevederi chiar dacă sunt în statute. Adunarea generală a asociației rămâne competentă să adopte un statut în redacție nouă și să adopte un regulament al condominiului care să reia regulile de folosință a părților comune și de comportament din statut, dar până la o asemenea hotărâre a adunării generale, prevederile date ale statutului vor rămâne obligatorii pentru proprietari.

Alin. (8) cuprinde o normă de adaptare terminologică, având în vedere că noua reglementare nu numește organul executiv al asociației „președinte”, ci „administrator”. Decisivă pentru a decide cine este administratorul asociației este înregistrarea în registrul de stat al persoanelor juridice, ca „administratorul” sau organul executiv. Dacă, suplimentar, în registrul de stat figurează membrii consiliului, ei nu urmează a fi tratați ca administrator ai asociației, ci, în continuare, membri ai consiliului.

Alin. (9) precizează că prezenta lege nu cere realegerea tuturor organelor asociației. Organele își continuă mandatul pe care l-au dobândit pe baza Legii privind condominiul în fondul locativ.

Articolul 91. Transformarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de locuințe și a cooperativelor de construcție a locuințelor

Reglementarea reia art. 61 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Alin. (2) are ca scop aplicarea prezentei legi către APL, APLP, CL și CCL, proprietarii de apartamente chiar până la transformarea loc în APC.

De exemplu, regulile privind adunarea generală a asociației se vor aplica adunării generale a APL, APLP, CL și CCL.

Alin. (3): norma are ca scop simplificarea transformării formelor alternative existente în APC. În loc de vot majoritar al membrilor, hotărârea se ia unipersonal de organul executiv.

Capitolul VIII Dispoziții de punere în aplicare care intră în vigoare la 12 luni de la publicarea prezentei legi

Articolul 92. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentului capitol

1. Reglementarea reia art. 47 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

2. Art. 92 este o prevedere-cheie a implementării conceptului de condominiu pentru vechile blocuri locative și vechile construcții cu încăperi izolate nelocative unde condominiul nu s-a format din cauza pasivității ori a dificultăților inerente procedurilor legale.

Art. 92 are efect constitutiv, adică condominiul se consideră format direct prin efectul legii (*ipso jure*), fără a fi necesară vreo manifestare de voință a proprietarilor din unități (fără act de constituire a condominiului, fără înregistrare în registrul bunurilor imobile și fără formarea unei asociații).

Din momentul ce un condominiu apare conform art. 92, primesc aplicare imediată articolele prezentei legi și, conform art. 7, atâta timp cât o asociație nu este formată, proprietarii din condominiu formează o comunitate, statutul căreia este determinat de Capitolul V.

3. Tehnica declarării condominiului prin lege este paralelă cu și nu are intenția să substituie art. 42¹ din Legea cadastrului bunurilor imobile, care permite, deja din 2020, formarea simplificată a condominiului la cererea unui singur proprietar al unei unități.

Persoanele interesate pot alege care dintre mecanismele de constituire a condominiului sunt mai accesibile pentru ele.

Articolul 93. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare după data intrării în vigoare a prezentului capitol

Alin. (1): sunt cazuri practice când apartamentele vândute prin contracte de investiție se înregistrează după darea în exploatare.

Articolul 94. Particularitățile terenurilor și ale clădirilor cu altă destinație decât cea de locuință ale autorităților administrației publice centrale și locale

Reglementarea se referă la clădirile nelocative (birouri, comerciale etc.) în care există încăperi privatizate și care se află pe terenul APC sau APL.

Reglementarea se bazează pe art. 49 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată), însă ea nu suspendă formarea simplificată a condominiului, ci doar exclude dreptul de proprietate asupra terenului din condominiu.

Așadar, spre deosebire de blocurile locative, unde art. 92 declară terenul proprietate comună în condominiu a proprietarilor de apartamente, același lucru nu se declară pentru terenurile aferente clădirilor nelocative. Se continuă principiul actual că terenurile date trebuie privatizate, în special cu condiția plății prețului prevăzut de lege.

Alin. (2) precizează că art. 42¹ din Legea cadastrului este aplicabil la etapa formării condominiului fără proprietatea asupra terenului. Alin. (1) lit. b) precizează că în condominiu intră doar dreptul de suprafață ori alt drept asimilat recunoscut de art. 32 din Legea de punere în aplicare a Codului civil.

Dreptul de proprietate asupra terenului intră în condominiu doar după privatizarea terenului.

Alin. (4) are ca scop de a debloca procesele de privatizare, atunci când nu toți proprietarii doresc să-l privatizeze. Dacă există o hotărâre majoritară a comunității proprietarilor de unități din blocul nelocativ, ei pot iniția privatizarea întregului teren. Astfel, nu se cer procuri de la toți proprietarii din condominiu, ci doar hotărârea adunării generale cu vot majoritar.

Articolul 95. Dreptul proprietarilor din condominiu la extinderea suprafeței de teren

Reglementarea reia art. 50 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Ea este necesară din cauza particularității procedurii simplificate de formare a condominiului, prin efectul legii. La prima etapă, terenul, așa cum este înregistrat, de regulă pe soclul clădirii, face parte din condominiu (fără etapa de formare a terenului). Însă terenul condominiului trebuie să cuprindă suprafața neconstruită care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii. Astfel, legea instituie o a doua etapă de „formare definitivă a terenului”, prin dreptul de extindere.

Articolul 96. Atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor

Reglementarea reia art. 51 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 97. Protecția drepturilor terților proprietari

Reglementarea reia art. 52 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 98. Protecția drepturilor titularilor de drepturi contractuale de folosință

Reglementarea reia art. 53 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 99. Particularitățile terenurilor aflate în proprietatea statului sau unităților-administrativ teritoriale

Aceste derogări sunt necesare, fiindcă există situații când terenul pe care se află o clădire, și al cărui număr cadastral ei îl poartă, de fapt este cu mult mai mare decât sunt necesitățile clădirii, ori există și alte construcții private pe acel teren. Respectiv, se dă 5 ani APL să delimiteze terenul necesar condominiului. Procedura însă nu oprește apariția condominiului. Articolul este modelat după art. 101, existent.

La alin. (1) lit. a), expresia „sau de alte reglementări aplicabile” include și situația în care clădirile au fost înregistrate după data de 1 martie 2019 în baza dreptului apărut până la aceasta data (art. 32 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil).

Articolul 100. Delimitarea apartenenței proprietății imobiliare

Dispozițiile prezentului capitol, și în special ale art. 92 alin. (5) și (7), 94, 95, 99 și 102, se aplică cu respectarea dispozițiilor Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.

Există numeroase cazuri când terenuri sau clădiri au fost înregistrate în RBI pe numele autorității publice locale (APL) sau autorității publice centrale (APC) doar provizoriu, din conveniență, pentru a face posibilă înregistrarea încăperilor izolate. Apartenența definitivă rămâne guvernată de legea specială.

Articolul 101. Particularitățile terenurilor aflate în proprietate privată

Reglementarea reia art. 54 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 102. Particularitățile terenurilor pe care se află mai multe condominii

Reglementarea reia art. 55 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 103. Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare

Reglementarea reia art. 56 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 104. Efectuarea înregistrărilor și notărilor

Reglementarea reia art. 57 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 105. Cotele-părți provizorii și determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu

Reglementarea reia art. 58 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Articolul 106. Actul de constituire al condominiului declarat prin prezenta lege

Reglementarea reia art. 59 din Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu (nepromulgată).

Capitolul IX Dispoziții finale

Articolul 107. Intrarea în vigoare

Intrarea în vigoare este structurată în două etape:

1) **2 luni din data publicării:** intră în vigoare prezenta lege; pot fi formate condominii noi (pentru noile proiecte imobiliare); asociațiile de coproprietari în condominiu (ACC) devin APC și își continuă activitatea conform noii legi;

Tot atunci intră în vigoare capitolul VII privind transformarea diferitelor forme asociative de organizare a proprietarilor în APC.

2) **12 luni din data publicării:** intră în vigoare procedurile de simplificare în formare a condominiilor în blocurile existente.

Până atunci rămâne aplicabil art. 9 din Legea 913/2000 și se permite APC să depună cereri la autoritățile publice locale pentru transmiterea imobilelor către proprietarii în condominiu.

În paralel se aplică procedura simplificată de formare a condominiului prevăzută de art. 42¹ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 108. Anumite dispoziții de punere în executare a prezentei legi de către Guvern și autoritățile publice locale

Prezenta lege instituie principiul proporționalității repartizării cheltuielilor asociației (pe cotă-parte sau pe metru pătrat) la art. 48 alin. (8).

Totuși, art. 48 alin. (5) obligă asociația, deci toate organele sale, inclusiv adunarea generală, să respecte actele normative în domeniu. Alin. (1) lit. f) de mai sus este o normă de abilitare a Guvernului să adopte acte normative pentru diferite categorii de condominii și să intervină, atunci când este necesar, cu reglementări privind repartizarea diferitor tipuri de cheltuieli. Este cazul în special al vechilor blocuri locative care au unități fără contoare individuale ori unde sunt diferențe dintre volumul intrat în bloc și volumul arătat de contoare.

Articolul 109. Modificarea unor acte normative conexe

I. Completarea articolul 11 din Codul de executare

Tehnica legislativă de modificare a unor acte pentru punerea în aplicare a legii se folosește uneori, v. de exemplu art. 96 al Legea nr. 246 din 15.11.2018 privind procedura notarială.

În așa mod, se evită riscurile legate de neajustarea legislației după intrarea în vigoare a legii noi, perioadă care poate dura ani.

Procesul-verbal este document executoriu conform art. 59 din proiectul de lege, cu respectarea condiției de formă (girul persoanei autorizate) și de fond el (este document executoriu doar pentru obligațiile de plată „în privința obligațiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor față de asociație, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale cuprinsă în procesul-verbal respectiv”).

II. Completarea articolul 12 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție

În redacția actuală art. 12 din Legea nr. 163/2010 limitează dreptul de a solicita autorizația de construire doar la proprietar, ceea ce blochează aptitudinea asociațiilor proprietarilor din condominiu ori a comunităților cu vot majoritar, de a solicita o autorizație de construire.

Evident, aceștia trebuie să respecte condițiile Legii cu privire la condominiu pentru a putea modifica părțile comune ori pentru a angaja cheltuieli în sarcina proprietarilor, în special, regula că trebuie să existe o hotărâre a adunării generale.

5. Fundamentarea economico-financiară

Realizarea proiectului de lege ar putea implica mijloace financiare din bugetul de stat ori al altor autorități publice după cum urmează:

1. crearea platformei e-Condominiu de către Agenția de Guvernare Electronică. Costul implementării urmează a fi determinat de Agenție, având în vedere practicile sale. Platforma asigură informarea comprehensivă și gratuită a destinatarilor de informații (proprietari în condominiu, doritori de a cumpăra unități în condominiu, organele asociațiilor, furnizorii de servicii către asociații și proprietarii din condominiu). Aceasta ar trebui să contribuie la o soluționare mai rapidă și eficientă a problemelor din fondul locativ și să încurajeze participarea proprietarilor la deciziile care îi vizează direct.

Deoarece art. 8.3.2 prevede elaborarea Conceptului platformei e-Condominiu în termen de 6 luni, dar nu însuși elaborarea platformei, resursele financiare ar trebui bugetate în anul 2023.

2. dreptul asociației de a obține de la ASP, din Registrul bunurilor imobile, o dată pe an, informație gratuită despre proprietarii din condominiu implică costuri din partea ASP.

3. Art. 104 alin. (3) prevede alocarea din bugetul de stat a mijloacelor necesare pentru implementarea dispozițiilor alin. (2).

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul de lege urmează terminologia Codului civil în materia dreptului de proprietate și dreptului corporativ. La fel, se fac trimiteri de corelare la Codul civil, Legea cadastrului bunurilor imobile, Codul de procedură civilă, precum și alte legi.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de lege urmează a fi supus consultărilor publice în conformitate cu prevederile legale.

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul va fi expediat Centrului Național Anticorupție pentru a fi supus expertizei anticorupție.

9. Constatările expertizei juridice

Proiectul urmează a fi supus expertizei juridice în conformitate cu prevederile legale.

Deputat în Parlament

Vitalie Jacot

