



AVIZ la Proiectul de Lege cu privire la Condominiu

IDIS Viitorul salută consultările publice extinse privind proiectul de lege cu privire la Condominiu și apreciază deschiderea și ajustările efectuate în ultima versiune a proiectului de lege, în care regăsim și anumite sugestii efectuate de instituția noastră anterior. Apreciem în special simplificările și cotele mai reduse privind cvorumul și pragurile minime pentru diferite categorii de decizii necesare în cadrul formelor de organizare a condominiilor.

În același timp, remarcăm că sunt necesare îmbunătățiri suplimentare pentru a evita unele confuzii care persistă, pentru a elimina unele discriminări privind aplicarea unor metode sau a altor metode în activitatea aferentă condominiului, eliminarea unor elemente care comportă costuri dar nu aduc valoare adăugată proceselor, după cum și unele precizări pentru a elimina sau diminua potențialul abuzurilor din partea participanților la procese și în special a funcționarilor executori din cadrul organelor de stat. Astfel, IDIS Viitorul vine cu un șir de rectificări și modificări necesare și prezentate în tabelul de mai jos.

Vrem să subliniem anumite aspecte care aparent nu au fost prea evidente privind gestionarea unui condominiu. Este important de conștientizat faptul că partea economico-contabilă a unei Asociații în condominiu este extrem de simplă, numărul tranzacțiilor economice încheiate într-un an financiar sunt mai curând de ordinul unităților, foarte puține depășesc limita de o duzină. Pe an, un condominiu nu are nevoie de a încheia mai mult de câteva contracte, inclusiv cu reînnoirea celor expirate. Orice societate comercială din segmentul micro care activează are un număr semnificativ mai mare de tranzacții economice. Numărul de angajați este primitiv de mic și în cea mai mare parte part-time. Din acest motiv, spiritul legii date trebuie să ofere un cadru legal aferent administrării financiar-economice cât mai simple, cu raportări obligatorii exclusiv anuale (asociația având posibilitate oricând să modifice guvernanta și raportarea internă), fără reglementări interne speciale, deoarece toate aceste tranzacții pot fi abordate și examinate individual de către conducerea Asociației și condominiului. Un subiect separat reprezintă contul bancar deschis separat pentru Fondul de dezvoltare și reparații. Probabil autorii acestei sugestii nu au pe deplin impactul acestei propuneri asupra proceselor operaționale interne ale unui condominiu. Administrarea unui cont bancar separat, cu colectare lunară de fonduri de la proprietari are următoarele consecințe:

1. Asociația de proprietari sau oricare altă formă de organizare a administrării condominiului, va trebui să elibereze 2 (!) facturi cu rechizite bancare distincte proprietarilor condominiului.
2. Proprietarii vor trebui să achite lunar 2 facturi din partea asociației și nu una. Comisionul bancar actual la limitele inferioare de cost reprezintă 5 lei per factură percepută de pe fiecare proprietar, ceea ce înseamnă că fiecare proprietar va pierde 60 de lei pe an. Un condominiu de 100 de apartamente va pierde 6000 lei în favoarea băncilor în loc ca acești bani să fie contribuiți la deservirea condominiului.
3. Atât efortul cât și costul de administrare a emiterii unei facturi suplimentare se va dubla

4. Suplimentar, condominiului i se vor adăuga și costurile de deschidere și administrare a unui cont bancar separat, cu comisioane bancare suplimentare.
5. În cazul în care banii din fond nu vor fi suficienți pentru a efectua o anumită plată pentru dezvoltare, suplimentarea acestora fiind făcută din contul bancar general, va duce la dublarea efortului atât de executare a tranzacției cât și de evidență și raportare ulterioară.
6. Pentru protejarea intereselor proprietarilor și a obiectivelor de utilizare a acestui fond NU este necesară deschiderea unui cont bancar. Instrumentariul de evidență contabilă oferă PE DEPLIN evidența distinctă a acestor fonduri. Acest instrumentariu este aplicat în cadrul gestionării proiectelor care au volume mult mai mari de fonduri și obiective mult mai complexe. Deschiderea unui cont bancar NU protejează de rea-voință în cazul existenței acestora, protecția de rea-voință este asigurată de acuratețea evidenței (care este simplă dar trebuie să fie făcută), mecanismele de control simple dar CLARE și capacitățile organelor de conducere, control și în ultimă instanță a proprietarilor prin adunarea generală.

Insistăm asupra excluderii acestei cerințe de cont BANCAR separat, care este absolut inutil și mai curând urmărește interesele comerciale ale băncilor și nu al proprietarilor de condominiu.

Un punct separat este faptul că **prin acest proiect de lege se admite intervenția Guvernului în modul de administrare internă a sectorului privat**. Pe când bunele practici de organizare legislativă stabilesc clar că relațiile interne ale sectorului privat sunt guvernate de lege. Astfel, toate aspectele ce privesc de mecanismele de control a sectorului privat, relațiile lor trebuie să fie guvernate exclusiv de prevederile legale generale, iar referințe la regulamente de guvern trebuie să fie excluse.

Forma, structura și noțiunile legii necesită unele ajustări. Nu este clară delimitarea funcției de administrator profesionist de condominiu și administratorul persoanei juridice Asociația de Proprietari în condominiu. Se creează impresia că această lege este creată pentru administratorii profesioniști atestați. "Administratorul asociației" trebuie să fie inclusă în lista noțiunilor, acesta reprezentând o poziție obligatorie la gestionarea oricărei persoane juridice. Consecutivitatea formelor de administrare expuse nu este într-o ordine coerentă intuitivă aliniată la importanța acestora, în schimb administratorul profesionist de condominiu care este mai curând un prestator de servicii și o soluție de compromis pentru situația creată și pasivitatea unor categorii de proprietari în ceea ce privește autoorganizarea, este una din figurile centrale ale legii. Calitatea de prestator de servicii și soluție OPȚIONALĂ a administratorului profesionist al condominiului trebuie să fie clar specificată de lege.

Prin prevederile legii este discriminată forma de vot la distanță și cea electronică, cerințele față de acestea fiind mai mari față de cerințele unei ședințe cu prezență fizică. Deoarece soluțiile tehnologice se dezvoltă foarte rapid este important ca legea să elimine orice formă de discriminare a acestei modalități și să dea o formulare ce permite utilizarea soluțiilor electronice dezvoltate ulterior și să nu limiteze la formele cunoscute actuale. Este suficient ca legea să ceară transparență și faptul că noile soluții să fie în prealabil acceptate ca forme de comunicare/vot de către proprietari.

Sunt induse unele confuzii privind regimul de taxare. Asociațiile de proprietari sunt organizații juridice non-profit și TOATE veniturile care se încadrează în scopurile statutare sunt pe deplin scutite de impozite. Este important ca prevederile legii să specifice clar acest regim pentru toate veniturile, nu doar pentru Fond.

Pentru a evita ca legea să devină sursă a abuzurilor și corupției, este necesar ca legea să fie simplă, clară, transparentă, lipsită de contradicții și confuzii și minimum intervenție a funcționarilor de stat.

Nr.	Redacția veche	Redacția nou propusă	Argumentare/Comentarii
-----	----------------	----------------------	------------------------

1	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>În sensul prezentei legi se definesc următoarele noțiuni:</p>	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>administratorul asociației - persoană fizică, desemnată de către Adunarea Generală pentru administrarea Asociației de proprietari în condominiu. Funcția dată face parte din organele de conducere ale asociației.</p>	<p>Se include o noțiune suplimentară. Este necesar foarte clar delimitarea între administratorul entității juridice, care este o funcție obligatorie, care administrează activele entității juridice și noțiunea de administrator profesionist în sensul legii fiind gestionar al unui bun imobil numit condominiu, care este un prestator de servicii specializat cu care opțional asociația sau altă formă de administrare poate încheia contract.</p>
2	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>În sensul prezentei legi se definesc următoarele noțiuni:</p> <p>administratorul profesionist - persoană fizică sau juridică, alta decât Asociația de proprietari în condominiu, selectată și desemnată prin concurs de către proprietarii din condominiu, atestată să exercite funcțiile de administrare, întreținere și exploatare a condominiului în conformitate cu prezenta lege;</p>	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>În sensul prezentei legi se definesc următoarele noțiuni:</p> <p>administratorul profesionist-persoană fizică sau juridică, alta decât Asociația de proprietari în condominiu, <i>la necesitate</i> selectată și desemnată prin <i>concurs sau altă modalitate specificată</i> de către proprietarii din condominiu, atestată să exercite funcțiile de administrare, întreținere și exploatare a condominiului în conformitate cu prezenta lege</p>	
3	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>cotă-parte – cota-parte din dreptul de proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar în condominiu fiind egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu;</p>	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>cotă-parte – cota-parte din dreptul de proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar în condominiu fiind egală cu raportul dintre suprafața totală a unității <i>deținute de proprietar</i> și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu</p>	
4	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>terenul condominiului – reprezintă terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea 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</p>	<p>Articolul 3.Noțiuni principale</p> <p>terenul condominiului - reprezintă terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea, exploatarea corespunzătoare a clădirii și <i>asigurarea necesităților social-locative ale membrilor condominiului</i>, care constituie proprietate comună pe cote-părți a tuturor proprietarilor din</p>	

	condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, atunci acest drept asupra terenului face parte din părțile comune, iar referințele din prezenta lege la „teren” se consideră referință la dreptul respectiv asupra terenului.	condominiu. În cazul în care proprietarii părților comune dețin doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, atunci acest drept asupra terenului face parte din părțile comune, iar referințele din prezenta lege la „teren” se consideră referință la dreptul respectiv asupra terenului.	
5	<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(2) Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă:</p> <p>(c) descrierea completă și exactă a tuturor unităților din condominiu, a cotei – părți din părțile comune care revine fiecărei unități și identificarea primului proprietar al fiecărei unități;</p>	<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(2) Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă:</p> <p>(c) descrierea completă și exactă a tuturor unităților din condominiu, a cotei-părți din părțile comune care revine fiecărei unități și identificarea <i>proprietarului/proprietarilor</i> al fiecărei unități</p>	Felul în care e formulat inițial lasă loc de interpretări, nu este clar ce anume s-a avut în vedere
6	<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(3) Actul de constituire poate cuprinde și alte prevederi referitoare la condominiu.</p>	<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(3) Actul de constituire poate cuprinde și alte prevederi referitoare la condominiu, la solicitarea applicantului.</p>	Opțiunea dată trebuie să fie acordată applicantului și nu funcționarului. Opțiunile disponibile funcționarului reprezintă sursa de abuz.
7	<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(6) Dacă actul de constituire al condominiului prevede ca formă de administrare Asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului și statutul Asociației atât la oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Cadastru” cât și la oficiul teritorial al Camerei Întregistrării de Stat, care vor examina setul de acte depus</p>	<p>Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului</p> <p>(6) Dacă actul de constituire al condominiului prevede ca formă de administrare Asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului și statutul Asociației atât la oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Cadastru” cât și la oficiul teritorial al Camerei Întregistrării de Stat, care vor examina setul de acte depus concomitent în termen de 30 de</p>	Constituirea condominiului în calitate de obiect imobil este independentă de constituirea asociației. Suspendarea examinării și respingerea de către Camera Întregistrării de Stat a statutului NU trebuie să suspende examinarea cererii de constituire a condominiului.

	concomitent în termen de 30 de zile calendaristice. Suspendarea examinării sau respingerea uneia dintre cereri în temeiurile prevăzute de lege atrage suspendarea examinării sau respingerea celeilalte cereri. Instituția care a suspendat sau respins examinarea cererii va informa cealaltă instituție despre acest fapt.	zile calendaristice. <i>Suspendarea examinării sau respingerea cererii de constituire a condominiului în temeiurile prevăzute de lege atrage suspendarea examinării sau respingerea statutului Asociației, dacă este cazul. Oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Cadastru” care a suspendat sau respins examinarea cererii va informa oficiul teritorial al Camerei Înregistrării de Stat despre acest fapt.</i>	
8	Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului (8)Acordul de Asociere și Statutul Asociației se elaborează și se aprobă de Guvern în modul stabilit.	Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului 8)Acordul de Asociere și Statutul Asociației se elaborează și se aprobă de Guvern în modul stabilit, cu <i>titlu de recomandare</i> .	
9	Articolul 9.Părțile comune (1)Constituie părți comune din condominiu următoarele: (a)terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și cea neconstruită, care potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul și exploatarea corespunzătoare a clădirii. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism.	Articolul 9.Părțile comune (1)Constituie părți comune din condominiu următoarele: (a)terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea și anexele, compus atât din suprafața construită, cât și cea neconstruită, care potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii, amplasarea obiectelor de deservire social-locativă a proprietarilor condominiului (curte, parcare, teren de joacă, uscătorie etc). Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism.	Terenul alocat TREBUIE să specifice extinderea asupra obiectelor de menire social locativă necesare condominiului, astfel încât autoritățile locale să nu aibă posibilitatea de abuz și să limiteze terenurile doar la deservirea exclusivă tehnică a clădirii, astfel provocând deteriorarea condițiilor sociale-locative ale locatarilor prin distribuirea acestor terenuri "eliberate" după implementarea legii. Este important ca acele condominii care încă dispun de elementele infrastructurale de menire social-locativă să fie protejate de intervențiile autorităților de stat abuzive de sechestrare a acestor terenuri în alte scopuri decât interesul locatarilor.
10	Articolul 9.Părțile comune (1)Constituie părți comune din condominiu următoarele: (b)clădirea propriu-zisă,	Articolul 9.Părțile comune (1)Constituie părți comune din condominiu următoarele: (b)clădirea propriu-zisă, <i>cu toate</i>	

	elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente, care traversează unitățile și părțile comune;	<i>anexele</i> , elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente, care traversează unitățile și părțile comune;	
11	<p>Articolul 10. Cota-parte în părțile comune</p> <p>(1)Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare – cotă-parte) este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până la sutimi. Suma cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale sau de evaluare. Mărimea cotei-părți recalculată se înscrie în registrul bunurilor imobile.</p>	<p>Articolul 10. Cota-parte în părțile comune</p> <p>Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare – cotă-parte) este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până la sutimi. Suma cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către <i>Asociație sau Comunitate</i>, și verificate de oficiile cadastrale teritoriale sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale sau de evaluare. Mărimea cotei-părți recalculată se înscrie în registrul bunurilor imobile</p>	Deoarece calcularea cotelor-părți este un subiect de importanță majoră în gestionarea condominiului, este necesar implementarea principiului "patru ochi" pentru a limita abuzurile și erorile. Astfel, e necesar ca aceste calculele să fie efectuate de Asociație/Comunitate și verificate de terța parte - organul cadastral.
12	<p>Articolul 10. Cota-parte în părțile comune</p> <p>(4)Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor părți în condominiu se aprobă de Guvern.</p>	<p>Articolul 10. Cota-parte în părțile comune</p>	Deoarece calculul cotelor părți influențează drepturile de proprietate asupra părților comune, deci asupra valorii patrimoniului deținut de un proprietar, regulile de calcul trebuie să fie specificate în lege, iar către Guvern poate fi delegată procedura de executare a calcului, responsabilii etc. conform regulilor specificate de lege.
13	<p>Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări</p> <p>(1)Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare, consolidare și de reparație capital a clădirii din condominii, în scopul extinderii volumului de încăperi și îmbunătățirii proprietăților de</p>	<p>Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări</p> <p>(1)Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare cu extinderea volumului, modificare cu extinderea volumului, replanificare cu extinderea volumului, consolidare a carcasei de rezistență sau elementelor portante și de reparație capitală a</p>	Este necesară specificarea clară pentru fiecare formă de modificare pentru a exclude interpretarea abuzivă și birocratizarea masivă a oricăror lucrări simple, care trebuie să fie executate fără intervenția organelor de stat. De exclus, "îmbunătățire" - este un termen extrem de larg. Orice lucrare simplă poate fi calificată drept îmbunătățire.

	<i>exploatare a încăperilor, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri, se efectuează cu condiția:</i>	clădirii din condominiu, în scopul extinderii volumului de încăperi, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri, se efectuează cu condiția:	
14	Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări (6)În clădirile afectate de seisme, proprietarii sunt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota sa de contribuție la finanțarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice		Ar fi bine sa fie specificate necesitatea creării de către organele locale a unor fonduri privind ajutorul material pentru clădirile ce au suferit de pe urma unor calamități naturale (cutremure, inundații etc.) Iar responsabilitatea și suportul trebuie să fie în mod obligatoriu și asupra autorităților locale, care au rol de a administra și soluționa situații și dificultăți care ies din controlul și capacitățile de soluționare directe ale locatarilor individuali.
15	Articolul 15. Transferul dreptului de proprietate asupra unității (5)Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unității va conține în mod obligatoriu clauze privind: (d) mărimea contribuției la Fondul de reparație și dezvoltare, aferente unității, din ultimul an fiscal.	Articolul 15. Transferul dreptului de proprietate asupra unității (5)Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unității va conține în mod obligatoriu clauze privind: (d) Certificat privind lipsa datoriilor fata de Asociație sau dovada achitării facturii pentru ultima lună cu toate plățile față de condominiu.	Acest punct este exces de zel și nici nu specifică forma și documentul care trebuie să fie emis și de cine trebuie să fie emis. Această prevedere este contrară practicii generale în care vânzătorul trebuie să facă vizibile obligațiunile pe care le are și nu lista îmbunătățirilor și contribuțiilor pe care le-a făcut istoric. Este o prevedere inutilă care duce doar birocratizarea operațiunii. Mai util și relevant ar fi dovada lipsei datoriilor față de condominiu.
16	Articolul 17.Obligațiile proprietarului (9)Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond, să achite alte cheltuieli comune stabilite conform prezentei legi, inclusiv cele aferente serviciilor de administrare ale Administratorului profesionist, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității.	Articolul 17.Obligațiile proprietarului (9)Proprietarul este obligat să achite toate contribuțiile/plățile obligatorii stabilite de Adunarea Generală, să achite alte cheltuieli comune stabilite conform prezentei legi, inclusiv cele aferente serviciilor de administrare ale Administratorului profesionist, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității.	Aceasta este o condiție obligatorie care trebuie să fie stipulate pentru asigurarea capacității de operare a Asociației.

17	<p>Articolul 17.Obligațiile proprietarului (10)Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru administrarea, întreținerea și reparația părților comune. <i>Cu toate acestea, proprietarul poate refuza să acopere cheltuielile aferente unei modernizări la care el nu și-a dat consimțământul prin vot sau în alt mod, dacă ar fi contrar principiului bunei-credințe de a-i cere să acopere acea cheltuială.</i></p>	<p>Articolul 17.Obligațiile proprietarului (10)Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru administrarea, întreținerea și reparația părților comune.</p>	<p>Această prevedere, în forma inițială din proiectul de lege, va complica semnificativ colectarea fondurilor de dezvoltare, de asemenea va face practic imposabile finanțările și proiectele ESCO, deoarece riscul de eschivare POST decizie al celor care nu au votat sau au votat contra este extrem de mare și probabilă în judecată.</p> <p>Noțiunea de bună credință este o noțiune extrem de largă și vagă. De asemenea acest drept de neplată va face ca marea majoritate a proprietarilor să voteze negativ, pentru a-și păstra dreptul de a se eschiva de la plată. Mai mult ca atât, adepții modernizării vor fi demotivați să aprobe proiecte de modernizare știind că riscă să fie unicii care achită costurile. Este important de exclus posibilitățile de eschivare. În caz contrar modernizările, inclusiv cele critice vor deveni în practică imposibile. Pentru cazul în care proprietarii sunt nemulțumiți de modul de administrare și planificare a modernizărilor, au posibilitatea să schimbe conducerea asociației.</p> <p>Orice proprietar are în orice caz dreptul de a contesta orice plată în instanță conform prevederilor codului civil. Dacă sunt cazuri concrete în care se consideră că unii proprietari nu trebuie să contribuie la fond, aceste cazuri trebuie să fie expres specificate.</p>
18	<p>Articolul 17.Obligațiile proprietarului</p>	<p>Articolul 17.Obligațiile proprietarului (11)Asociația/prorietarii pot stabili cuantumul diferențiate pe unitate de măsură pentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăți. Aceste contribuții diferențiate sunt stabilite în baza unor criterii obiective, cum ar fi spații cu activitate comercială</p>	<p>De introdus un alineat nou. Deoarece în cadrul asociațiilor pot exista agenți economici care de obicei au un grad de utilizare mai intens a infrastructurii comune, este natural ca contribuția pe unitate de măsură (m2) atât la administrarea condominiului cât și la fondul de dezvoltare să fie majorată. De asemenea, pot exista categorii de încăperi neconectate la servicii sau care comporta un grad redus de utilizare a</p>

		versus spații rezidențiale etc, criterii ce nu contravin criteriilor non-discriminatorii stabilite de legislația națională. În același timp, contribuția pe unitate de măsură pentru o categorie identificată față de contribuția pe unitate de măsură al oricărei altei categorii, nu poate depăși coeficientul de 1:2.	facilităților comune, astfel de categorii de suprafețe pot beneficia de diminuări a contribuției pe unitate de măsură.
19	Articolul 17. Obligațiile proprietarului (12) Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sunt obligați să ia măsuri pentru reducerea riscului de prăbușire a clădirii		De asemenea este corect ca autoritatea publică de asemenea să aibă obligație de suport la sesizarea unor astfel de cazuri, în special când avarierile sunt provocate de fenomene în afara controlului direct al proprietarilor.
20	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (2) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. Mijloacele Fondului, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (2) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. <i>Mijloacele Fondului și alte fonduri care sunt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației</i> , în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă	Asociația în condominiu este non-profit și veniturile acestora nu trebuie impozitate dacă se cheltuiesc conform activităților expuse în statut.
21	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (5) Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria părților comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, <i>din granturi și donații</i> , și alte venituri	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (5) Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria părților comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, și alte venituri, dacă statutul nu prevede altfel	Este un impediment pentru Asociație ca să acceseze fonduri, granturi. Donatorii pot impune anumite reguli proprii.
22	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (6) Mijloacele Fondului sunt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație a părților comune, <i>în special pentru reabilitarea</i>	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (6) Mijloacele Fondului sunt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație a părților comune.	Asociațiile trebuie să aibă opțiuni, singure să aleagă care și cum să cheltuiască banii funcție de nevoile lor. Folosirea cuvintelor: "în special" induce eroare, de parcă ar fi singura opțiune, sau cea mai importantă. Or nevoile diferă de la condominiu la condominiu. Reabilitarea termica, creșterea

	<i>termică, creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor</i>		calității arhitectural-ambientale sunt prevăzute deja prin expresia anterioară de: reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație.
23	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (7) Se stabilește următoarea listă de lucrări obligatorii pentru finanțare din Fond:	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (7) Se stabilește următoarea listă de lucrări pentru finanțare din Fond:	De exclus "obligatorii". Lucrările se fac în conformitate cu necesitățile stabilite de proprietari.
24	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (7) (i) alte lucrări de reparație, amenajare, modernizare a clădirii, infrastructurii și a altor elemente ce fac parte din condominiu.	De adăugat.
25	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (8)Mijloacele Fondului sunt păstrate pe un cont separat. Adunarea generală a proprietarilor Asociației sau, după caz, Comunității poate decide ca o anumită parte din mijloacele Fondului să fie plasate pe un cont curent sau de depozit și să poată fi retrase doar cu aprobarea Adunării generale a proprietarilor. O asemenea restricție este opozabilă băncii comerciale doar dacă i-a fost comunicată. În cazul înstrăinării unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare a Fondului.	Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare (8)Mijloacele Fondului sunt păstrate pe un cont contabil separat. În factura de plată emisă proprietarilor se specifică în linie separată suma contribuției pentru Fond, în conformitate cu decizia Adunării Generale a proprietarilor. În cazul înstrăinării unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare a Fondului sau a returnării oricărei plăți efectuate în conformitate cu deciziile Asociației în condominiu.	Este suficientă crearea unei evidente distincte în contabilitate. Deschiderea de conturi bancare separate reprezintă cheltuieli suplimentare și efort administrativ suplimentar care nu aduce valoare adăugată. Este necesară emiterea de facturi separate și achitare din partea proprietarilor a unor comisioane de deservire separate. Pentru un condominiu de 100 de apartamente, la comisioanele bancare din limita de jos de 5 lei, pierdere ar constitui circa 6000 MDL pe an, pe lângă alte costuri absolut nejustificate. Constituirea contului bancar separat se va face opțional în cazul deciziei adunării generale dacă acest lucru se va dori de către membri. Condominiile nu au nevoie de administrări stufoase. Volumul operațiunilor economice este extrem de mic comparativ cu cele mai mici întreprinderi comerciale. Există întotdeauna opțiunea de a institui măsuri suplimentare de control. Colectarea banilor pentru achitarea diferitor servicii comunale care constituie sume semnificativ mai mari se fac în contul bancar comun și distribuirea acestora către

			furnizorii de servicii nu suferă din acest motiv. Este un exces de zel absolut nejustificată constituirea contului bancar suplimentar.
26	<p>Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare</p> <p>(9) Situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele semestriale privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora</p>	<p>Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare</p> <p>(9) Situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele <i>anuale</i> privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora</p>	
27	<p>Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare</p> <p>(10) Regulamentul cu privire la modul funcționare a Fondului de reparație și dezvoltare se aprobă de Guvern.</p>	<p>Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare</p>	<p>De exclus.</p> <p>În general nu este clară utilitatea acestui regulament. Obiectivele fondului sunt clare din lege. Achizițiile din sursele fondului se fac conform procedurilor de procurare a oricăror altor bunuri și servicii, după cum e specificat în lege. Nu este necesar de dat guvernului pârghii suplimentare de birocratizare. În general intervenția guvernului în modul de administrare internă privată trebuie să fie exclusă complet. Legea poate prevedea Regulamente elaborate de Guvern doar pentru acțiunile ce trebuie să le întreprindă Guvernul.</p>
28	<p>Articolul 19. Achitarea serviciilor comunale și necomunale</p> <p>(6) În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.</p>	<p>Articolul 19. Achitarea serviciilor comunale și necomunale</p> <p>(6) În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității <i>va fi stabilit de către Comunitate sau Asociație sau conform relațiilor contractuale cu Operatorii</i>, dar nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii</p>	

		Naționale a Moldovei.	
29	<p>Articolul 22. Acțiunea de vânzare forțată a unității</p> <p>(1) Dacă proprietarul nu își îndeplinește obligația de a înstrăina unitatea în termen de 6 luni din data primirii cererii prevăzute de dispozițiile art. 21, vânzarea la licitație se va hotărî de către instanța de judecată pe baza unei acțiuni introduse de măcar un alt proprietar sau Asociație/ Comunitate. Instanța de judecată va pronunța hotărârea pe baza împrejurărilor pe care s-a bazat cererea de înstrăinare prevăzute la art. 21.</p>	<p>Articolul 22. Acțiunea de vânzare forțată a unității</p> <p>(1) Dacă proprietarul nu își îndeplinește obligația de a înstrăina unitatea în termen de 6 luni din data primirii cererii prevăzute de dispozițiile art. 21, vânzarea la licitație se va hotărî de către instanța de judecată pe baza unei acțiuni introduse de <i>Asociație/ Comunitate</i> sau măcar un alt proprietar. Instanța de judecată va pronunța hotărârea pe baza împrejurărilor pe care s-a bazat cererea de înstrăinare prevăzute la art. 21</p>	
30	<p>Articolul 22. Acțiunea de vânzare forțată a unității</p> <p>(3) Acțiunea de vânzare forțată nu poate fi introdusă după expirarea termenului de 1 an de la primirea de către proprietar a cererii prevăzute la art. 21.</p>	<p>Articolul 22. Acțiunea de vânzare forțată a unității</p> <p>(3) Acțiunea de vânzare forțată nu poate fi introdusă <i>în judecată</i> după expirarea termenului de 1 an de la primirea de către proprietar a cererii prevăzute la art. 21</p>	
31	<p>Articolul 23. Domeniul de aplicare a dispozițiilor privind înstrăinarea forțată</p> <p>(1) Dispozițiile art. 21 și 22 se aplică doar în cazul în care actul de constituire a condominiului sau, după caz, Statutul Asociației conține în textul său toate dispozițiile cuprinse în art. 21.</p> <p>(2) În cazul prevăzut la alin.(1), actul de constituire a condominiului sau, după caz, Statutul Asociației poate deroga de la dispozițiile cuprinse în art. 21 și 22 cu condiția că derogările sunt favorabile proprietarului unității cărui i se adresează cererea de înstrăinare forțată.</p>		<p>De exclus.</p> <p>Neincluderea dispozițiilor cuprinse în articolul 21 în statut ar sugera imposibilitatea asociației și a altor proprietari de exercitare a dreptului de urmărire a datoriilor prin căile dispuse de către legislația națională. Articolul 23 este exclus pentru a fortifica drepturile de urmărire a datornicilor prin articolul 21 și 22, sau de exclus toate 3 articole, prezența cumulativă a cărora provoacă o confuzie privind drepturile de urmărire a datornicilor și denaturează posibilitățile de aplicare a prevederilor codului civil și a legislației naționale în acest sens. Această prevedere este un DESERVICIU membrilor condominiului și mai bine de lăsat soluționarea acestor cazuri în lumina standard prevăzută de legislația națională.</p>

32	<p>Articolul 24. Modalități de administrare</p> <p>(4) Administrarea condominiului de către Asociație / Comunitate include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii în scopul de a asigura următoarele:</p>	<p>Articolul 24. Modalități de administrare</p> <p>(4) Administrarea condominiului include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii și <i>alte activități</i> în scopul de a asigura următoarele</p>	<p>Condominiul conform definiției este o colecție de proprietăți. Administrarea condominiului este mai îngustă decât totalitatea raporturilor sociale și administrarea unei asociații obștești. Administrarea unei asociații de proprietari presupune mult mai multe funcții decât administrarea condominiului, care reprezintă un activ material preluat de una din formele de organizare făcute disponibile de prezenta lege. Administrarea condominiului se rezumă la întreținerea, reparația, modernizarea lui, după cum și menținerea raporturilor de proprietate asupra lui. Este important ca legea să nu creeze confuzii între administrarea condominiului în calitate de activ și administrarea asociației de proprietari cu toate raporturile sociale din cadrul acesteia și formele opționale de administrare.</p>
33	<p>Articolul 24. Modalități de administrare</p> <p>(4)</p> <p>(c) deschiderea și menținerea unui cont bancar special pentru Fond din numele proprietarilor cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele Fondului și utilizarea acestora;</p>	<p>Articolul 24. Modalități de administrare</p>	<p>De exclus.</p> <p>Existența unui cont bancar separat nu garantează evitarea abuzului. În schimb cresc semnificativ costurile aferente datorate acestei măsuri neinspirate. Este important modul de administrare a resurselor și transparența. Evidența acestui fond este suficient să fie efectuată cu înregistrarea mijloacelor în cont contabil separat. Întreținerea unui cont separat înseamnă și achitări în 2 conturi cu comisioane duble pentru locatari. Se va pune presiune financiară suplimentară asupra cetățenilor/membri ai condominiului. În special pentru condominiile de dimensiuni mici, această măsură va constitui o povară notabilă financiară și administrativă.</p>
34	<p>Articolul 24. Modalități de administrare</p> <p>(4)</p>	<p>Articolul 24. Modalități de administrare</p> <p>(4)</p>	

	(e)transmiterea în locațiune a părților comune; (f)angajarea personalului necesar pentru asigurarea activității în cadrul condominiului;	(e) <i>opțional</i> transmiterea în locațiune a părților comune (f) <i>opțional</i> angajarea personalului necesar pentru asigurarea <i>bunei funcționări</i> a condominiului	
35	Articolul 24. Modalități de administrare	Articolul 24. Modalități de administrare (6)În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de Asociație / Comunitate, în acest caz condominiul este administrat de către organele de conducere ale Asociației / Comunității.	Introducerea unui nou alineat.
36	Articolul 25. Administratorul profesionist (1) Administrarea condominiului poate fi exercitată de un Administrator profesionist atestat, persoană fizică sau juridică, selectat de către proprietari, și desemnat la decizia Asociației / Comunității în conformitate cu prevederile prezentei legi. Modul de atestare al administratorilor se stabilește de Guvern.	Articolul 25. Administratorul profesionist (1) Administrarea condominiului se efectuează de persoana juridică constituită de proprietarii condominiului prin organele de conducere ale persoanei juridice (Asociația de proprietari în condominiu) sau poate fi delegată opțional unui Administrator profesionist atestat, persoană fizică sau juridică, selectat de către proprietari, și desemnat la decizia Asociației/Comunității în conformitate cu prevederile prezentei legi. Modul de atestare al administratorilor se stabilește de Guvern	Proprietarii condominiului trebuie să aibă opțiunea de a apela la un administrator extern sau să efectueze gestionarea integrală de sine stătător.
37	Articolul 25. Administratorul profesionist (2) (b)certificatul de atestare pentru a activa în calitate de administrator în condominiu.	Articolul 25. Administratorul profesionist (2) (b)certificatul de atestare pentru a activa în calitate de administrator <i>profesionist de condominiu</i> .	
38	Articolul 25. Administratorul profesionist (4)Administratorul profesionist exercită următoarele atribuții e) păstrează documentația tehnică, <i>contabilă</i> și de altă natură referitoare la administrarea	Articolul 25. Administratorul profesionist (4)Administratorul profesionist exercită următoarele atribuții e)păstrează documentația tehnică, și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le	

	condominiului și le prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora f) asigură păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, <i>efectuează monitorizarea operațiunilor bancare</i> , prezentării situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat	prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora f) asigură păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, prezentării situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat	Monitorizarea operațiunilor bancare ale asociației vor fi exercitate în calitatea sa de administrator al asociației dacă va fi ales, nu în calitatea de administrator de condominiu.
39	Articolul 28. Administrarea condominiului de către Comunitatea proprietarilor în condominiu (4)Dispozițiile prezentei legi cu privire la atribuțiile, procedura de convocare, modul de desfășurare și de adoptare a hotărârilor Adunării generale ale proprietarilor Asociației se aplică în mod corespunzător Adunării generale a comunității proprietarilor.		De exclus. Există capitol separat pentru Asociație. Nu este nevoie de interferențe între diferite forme de administrare. Complică interpretarea legii și aduce confuzii. Articolele trebuie să fie incluse în cadrul legii conform structurii.
40	Articolul 29. Consiliul Proprietarilor (5)Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puțin trimestrial, sau mai des, inclusiv la cererea proprietarilor din condominiu, în caz de necesitate.	Articolul 29. Consiliul Proprietarilor (5)Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puțin <i>anual</i> , sau mai des, inclusiv la cererea proprietarilor din condominiu, în caz de necesitate.	Numărul de activități în cadrul asociațiilor este extrem de restrâns. Putinile operațiuni sunt recurente. Dacă asociația decide altfel se pot convoca mai des. Este absolut suficient un regim anual. Într-o asociație pot fi trimestre în care tranzacții nu se încheie deloc.
41	Articolul 29. Consiliul Proprietarilor (9)Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuții: (f)prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod	Articolul 29. Consiliul Proprietarilor (9)Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuții: (f)prezintă rapoarte <i>anuale</i> privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod	Activități în cadrul unei asociații sunt foarte puține. Lucrări de investiții sunt în cel mai bun caz una pe an. Mai des decât o dată pe an nu are sens de efectuat rapoarte. Risipa de timp și producere de rapoarte inutile.
42	Articolul 30. Asociația de proprietari în condominiu (4)Administratorul Asociației poate înscrie denumirea Asociației în registrul bunurilor imobile pe		Care este rolul acestui punct? Contextul și acțiunea alineatului este absolut neclară.

	calea unei notări corespunzătoare în privința terenului și clădirii condominiului.		
43	<p>Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu</p> <p>(1)Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege și statutul său, inclusiv:</p> <p>(d)prezentarea dărilor de seamă privind activitățile financiare pentru anul precedent și proiectului de buget pentru următorul an la Adunarea generală anuală a proprietarilor în condominiu;</p>		Nu este activitate a asociației, ci a organului de conducere
44	<p>Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu</p> <p>(3)Asociația, împreună cu furnizorii de servicii de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă și canalizare, organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea și întreținerea, repararea și înlocuirea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale și de apă, în modul stabilit de legislație și contractele încheiate</p>	<p>Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu</p> <p>(3)Asociația, asigură organizarea de furnizare a serviciilor de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă și canalizare, decise de proprietari și pentru care nu există contracte directe între proprietari și furnizori. În cazul în care furnizarea de servicii și utilități se efectuează prin intermediul Asociației, Asociația, de comun acord cu furnizorul și conform prevederilor contractelor și legislației în vigoare organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea și întreținerea, repararea și înlocuirea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale sau de apă.</p>	Articolul dat sau trebuie exclus pentru ca exista prevederi legale privind modalitățile de administrare a furnizării de utilități sau de delimitat clar cazurile în care asociația se implică și cazurile în care asociația nu se implică și operațiunile date sunt în afara responsabilității asociației. În cazul contractelor semnate individual cu proprietarii, asociația nu are dreptul la careva intervenții în relația bilaterală.
45	<p>Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu</p> <p>(4)Asociația are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activității organelor de conducere și salariaților Asociației. Contribuția în acest cont este alocată de către</p>		De exclus. Deschideri de cont sunt un drept atribuit prin codul civil. Orice persoană fizică sau juridică poate deschide oricâte conturi dorește cu scopuri generale sau cu destinație specială. În lege nu trebuie să existe articole de dragul

	proprietari în conformitate cu prezenta lege și hotărârile adoptate la Adunarea Generală de proprietari. Cuantumul contribuției se raportează la mărimea cotei-părți deținute de proprietar.		existenței lor.
46	Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu (5)Administratorul în limitele competenței, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al Asociației, inclusiv ale Fondului	Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu (5)Administratorul <i>asociației</i> , în limitele competenței, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al Asociației, inclusiv ale Fondului	
47	Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu (7)Veniturile Asociației, în conformitate cu legea, sunt scutite de orice impozite și plăți cu condiția că aceste venituri sunt vărsate în Fondul de reparație și dezvoltare.	Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu (7)Veniturile Asociației, în conformitate cu legea, sunt scutite de orice impozite și plăți cu condiția că aceste venituri sunt utilizate conform obiectivelor statutare, printre care și obiectivele de reparație și dezvoltare a asociației.	Nu doar. Toate veniturile care sunt alocate conform obiectivelor statutului în cadrul unor organizații non-profit sunt scutite de impozite.
48	Articolul 32. Organele de conducere și control ale Asociației (2)Pentru Asociațiile cu un număr mai mic de 50 proprietari diferiți de unități, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Administratorului și a unui cenzor, fără de a alege Consiliul sau a Comisiei de cenzori. În acest caz, Administratorul Asociației va exercita și atribuțiile Consiliului prevăzute de statut și de prezenta lege, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuțiile comisiei de cenzori	Articolul 32. Organele de conducere și control ale Asociației (2)Pentru Asociațiile cu un număr mai mic de 50 proprietari diferiți de unități, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Administratorului <i>Asociației</i> și a unui cenzor, fără de a alege Consiliul sau a Comisiei de cenzori. În acest caz, Administratorul Asociației va exercita și atribuțiile Consiliului prevăzute de statut și de prezenta lege, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuțiile comisiei de cenzori	
49	Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației	Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației (5) Adunarea Generală a Asociației este organul de conducere suprem	De adăugat punctele indicate.

		<p>al Asociației.</p> <p>(6) Adunarea Generală a Asociației numește membrii Consiliului de Administrare, Administratorul Asociației și Cenzorul sau Membrii Comisiei de Cenzori. Administratorul Asociației poate fi Președintele Consiliului de Administrare. Această decizie poate fi luată de către Adunarea Generală după caz sau înscrisă în prevederile Statutului Asociației.</p>	
50	Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică	<p>Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică</p> <p>(1) Asociația poate implementa soluții electronice de comunicare și votare, inclusiv prin poștă electronică. Soluțiile electronice organizate de către Asociație și puse la dispoziția proprietarilor vor fi comunicate prin intermediul panourilor informative sau alte modalități de comunicare.</p>	De adăugat
51	<p>Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică</p> <p>(3)În cazul prevăzut de dispozițiile alin.(1) sau (2) Asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile atât pe suport de hârtie cât și prin mijlocul de comunicare electronică notificat, cu excepția cazului când proprietarul a renunțat în mod expres prin cerere scrisă la dreptul de a primi înștiințări, facturi și informații pe suport de hârtie.</p>	<p>Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică</p> <p>(3)În cazul prevăzut de dispozițiile alin.(1) sau (2) Asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile pe suport de hârtie cât și opțional prin mijlocul de comunicare electronică notificat. În cazul în care Asociația are capacitatea de comunicare electronică și în cazul când 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 înștiințărilor prin mijloace de comunicare electronică.</p>	
52	<p>Articolul 35. Adunarea generală și competența ei</p> <p>(2) Adunarea generală:</p> <p>(b) aprobă bugetul anual și mărimea contribuției la Fond;</p>	<p>Articolul 35. Adunarea generală și competența ei</p> <p>(2) Adunarea generală:</p> <p>(b) aprobă bugetul anual și mărimea plăților obligatorii, inclusiv a contribuției la Fond, precum și stabilește alte contribuții necesare activității Asociației.</p>	

53	<p>Articolul 35. Adunarea generală și competența ei</p> <p>(2) Adunarea generală:</p> <p>m) decide asupra condițiilor contractelor de prestare a serviciilor, inclusiv asupra condițiilor de achitare a serviciilor comunale și necomunale, încheiate atât cu prestatorii de servicii, cât și cu proprietarii.</p>	<p>Articolul 35. Adunarea generală și competența ei</p> <p>(2) Adunarea generală:</p> <p>m) decide asupra tipurilor de servicii, stabilește limitele de buget alocate pentru serviciile respective prin aprobarea bugetului.</p>	<p>Dacă Adunarea Generală va examina fiecare contract de prestări servicii, atunci activitatea Asociației va fi total ineficientă. Dacă în urma negocierilor contractului, Administratorul va trebui să convoace Adunarea Generală atunci Asociația riscă să rămână fără servicii pe perioade lungi de timp. Administratorul, Consiliul au împuterniciri de negociere în limitele bugetului aprobat de Adunare. Unicele contracte cu risc major sunt cele de creditare care trebuie să fie aprobate separat.</p>
54		<p>Articolul 35. Adunarea generală și competența ei</p> <p>(2) Adunarea generală:</p> <p>q) decide asupra condițiilor, termenelor de plată, mărimii și destinației creditelor și împrumuturilor accesate de Asociație.</p>	<p>De adăugat. Singurele contracte cu risc major sunt cele de creditare care trebuie să fie aprobate separat.</p>
55	<p>Articolul 36. Convocarea adunării generale și înștiințarea</p> <p>(1) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către Administrator:</p> <p>(d) la cererea proprietarilor care dețin împreună cel puțin 25% din unități.</p>	<p>Articolul 36. Convocarea adunării generale și înștiințarea</p> <p>(1) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către Administrator:</p> <p>(d) la cererea <i>în scris</i> a proprietarilor care dețin împreună cel puțin 25% din unități.</p>	
56	<p>Articolul 36. Convocarea adunării generale și înștiințarea</p> <p>(2) În cazul în care Administratorul nu convoacă Adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepționarea unei astfel de cereri a proprietarilor, Adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.</p>	<p>Articolul 36. Convocarea adunării generale și înștiințarea</p> <p>(2) În cazul în care Administratorul nu convoacă Adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepționarea unei astfel de cereri <i>în scris</i> a proprietarilor, Adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.</p>	
57	<p>Articolul 37. Desfășurarea adunării generale</p> <p>(2) Adunarea generală cu prezență</p>	<p>Articolul 37. Desfășurarea adunării generale</p> <p>(2) Adunarea generală în orice</p>	<p>Nu este cazul să discriminăm alte forme de organizare a adunării generale și utilizarea</p>

	are cvorum dacă sînt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/2 din drepturile de vot și, totodată, peste 1/2 din toate cotele-părți.	formă de organizare (cu prezență, mixtă sau prin corespondență) are cvorum dacă au fost cumulate peste 1/2 din toate drepturile de vot ale proprietarilor și reprezentanților prezenți și a proprietarilor și reprezentanților care și-au exprimat votul prin corespondență.	instrumentelor electronice. Este specificat în lege că dreptul de vot este calculat proporțional la cotele părți. De exclus "½ din toate cotele-părți".
58	<p>Articolul 37. Desfășurarea adunării generale</p> <p>(3) În lipsa cvorumului organul care a convocat adunarea stabilește data la care Adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile calendaristice și nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data fixată inițial. Adunarea generală convocată repetat are cvorum dacă sunt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/3 din drepturile de vot și, <i>totodată, peste 1/3 din toate cotele-părți dacă statutul nu prevede cote mai mari.</i></p>	<p>Articolul 37. Desfășurarea adunării generale</p> <p>(3) În lipsa cvorumului organul care a convocat adunarea stabilește data la care Adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile calendaristice și nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data fixată inițial. Adunarea generală convocată repetat are cvorum dacă sunt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/3 din drepturile de vot dacă statutul nu prevede cote mai mari.</p>	Este specificat în lege că dreptul de vot este calculat proporțional la cotele părți
59	<p>Articolul 38. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor</p> <p>(1) Dacă statutul asociației nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă:</p> <p>1) cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu pentru:</p> <p>(b) aprobarea primirii de către Asociație a unei finanțări (împrumut, credit, leasing etc.) dacă, în rezultat, suma datoriilor (sumă de bază, dobânzi, comisioane, alte cheltuieli) Asociației în baza tuturor finanțărilor obținute va depăși cheltuielile Asociației pentru anul financiar anterior;</p>	<p>Articolul 38. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor</p> <p>(1) Dacă statutul asociației nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă:</p> <p>1) cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu pentru:</p> <p>(b) aprobarea primirii de către Asociație a unei finanțări (împrumut, credit, leasing etc.), <i>cu excepția celor nerambursabile</i> dacă, în rezultat, suma datoriilor (sumă de bază, dobânzi, comisioane, alte cheltuieli) Asociației în baza tuturor finanțărilor obținute va depăși cheltuielile Asociației pentru anul financiar anterior</p>	

60	<p>Articolul 38. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor</p> <p>(1) Dacă statutul asociației nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă:</p> <p>2) cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, pentru:</p>	<p>Articolul 38. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor</p> <p>(1) Dacă statutul asociației nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă:</p> <p>(2) cu mai mult de 1/2 din voturile cumulative ale proprietarilor și reprezentanților prezenți și a proprietarilor și a reprezentanților care și-au exprimat votul prin corespondență, pentru:</p>	<p>Nu este nici un motiv de discriminat canalele electronice. Trebuie sa fie 1/2 din toți participanții la adunare: fie prezenți, mixt sau corespondență.</p>
61	<p>Articolul 39. Dreptul de vot</p> <p>(7) Statutul asociației poate prevedea că membrul familiei proprietarului îl poate reprezenta la adunarea generală fără confirmarea împuternicirilor.</p>		<p>De exclus.</p> <p>Relațiile din familii sunt diferite. Nu este o problemă să se facă procura notarială dacă există încredere în membrul familiei. În caz contrar consecințele pot fi de nerecuperat dacă de lăsat formularea propusă. Codul civil reglementează relațiile de familie și nu este necesar ca Legea condominiului să intervină în aceste relații.</p>
62	<p>Articolul 40. Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărârilor</p> <p>(4) Hotărârile adoptate în cadrul Adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile calendaristice de la data desfășurării Adunării generale, prin afișarea copiei procesului-verbal al Adunării la fiecare scară cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare. Dacă Asociația deține adresa poștei electronice a proprietarului, în același termen copia procesului-verbal se va expedia la acea adresă.</p>	<p>Articolul 40. Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărârilor</p> <p>(4) Hotărârile adoptate în cadrul Adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile calendaristice de la data desfășurării Adunării generale, prin afișarea copiei procesului-verbal al Adunării pe panoul informativ sau altă sursă de informare (pagină web, e-mail, etc) cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare din contul proprietarului.</p>	<p>Panoul informativ de aia și există pentru ca sa fie afișate avizele Asociației. Iar zonele scârilor merită să rămână curate. Fiecare membru are obligația să se informeze. Panoul informativ este cel mai relevant în acest sens.</p>
63	<p>Articolul 41. Desfășurarea adunării generale prin corespondență</p> <p>(3) Dacă Asociația deține adresa</p>	<p>Articolul 41. Desfășurarea adunării generale prin corespondență</p> <p>(3) Dacă Proprietarul a specificat în</p>	

	poștei electronice a proprietarului, înștiințarea proprietarului se expediază și prin poștă electronică. Remiterea opțiunilor de vot de la adresa de poștă electronică a proprietarului se echivalează cu semnarea buletinului de vot.	scris adresa de e-mail prin care este de acord să mențină corespondența cu Asociația, atunci Asociația va înștiința proprietarul prin poșta electronică. Remiterea opțiunilor de vot de la adresa de poștă electronică a proprietarului se echivalează cu semnarea buletinului de vot. La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, Administratorul Asociației întocmește și semnează procesul-verbal și aduce la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.	
64	Articolul 41. Desfășurarea adunării generale prin corespondență (5)Adunarea generală este în drept să transmită unele atribuții ale sale Consiliului prin modificarea statutului.	Articolul 41. Desfășurarea adunării generale prin corespondență (5)Adunarea generală este în drept să transmită unele atribuții ale sale Consiliului prin modificarea statutului	Vorbind de structurarea legii, acest alineat s-ar potrivi mai bine acolo unde se expun atribuțiile Adunării generale. Tot acolo să se indice că acele atribuții pot fi transmise consiliului.
65	Articolul 43.Consiliul Asociației (3)Consiliul exercită următoarele atribuții: (c)prezintă Adunării generale spre aprobare proiectul planului anual de activitate și proiectul planului pe termen mediu privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, reparația, modernizarea și închirierea părților comune;		De exclus. Aceasta este treaba internă a condominiului, iar intervenția în sectorul privat nu este binevenită. Elaborarea planurilor de principiu trebuie să fie opțională, mai ales la privat. Elaborarea/actualizarea acestora consumă mult timp și resurse. Trebuie de lăsat la discreția fiecărui condominiu în parte.
66	Articolul 43.Consiliul Asociației (3)Consiliul exercită următoarele atribuții: d)propune mărimea contribuției la Fond, precum și privind efectuarea altor plăți necesare activității Asociației	Articolul 43.Consiliul Asociației (3)Consiliul exercită următoarele atribuții: d)propune mărimea plăților obligatorii, mărimea contribuției la Fond, precum și privind stabilirea altor plăți necesare activității Asociației.	
67	Articolul 43.Consiliul Asociației (3)Consiliul exercită următoarele atribuții: (l)organizează lucrările de		De exclus. Nu este clar despre ce administrator este vorba. Cel profesionist sau cel al persoanei juridice? Și nu este clar de ce

	pregătire și derulare a concursului pentru selectarea Administratorului;		trebuie ales obligatoriu prin concurs. Fiecare asociație va stabili de sine stătător regulile de selectare. Contractarea Administratorului condominiului este similară contractării oricărui prestator de servicii.
68	Articolul 43.Consiliul Asociației	Articolul 43.Consiliul Asociației (4)Consiliul alege Președintele Consiliului din rândul membrilor săi, cu votul a mai mult de ½ din membrii săi	Se introduce un nou alineat.
69	Articolul 44.Administratorul Asociației (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: d)elaborează și prezintă spre aprobarea Adunării generale regulamentul de ordine interioară și regulamentul cu privire la salarizarea salariaților Asociației;	Articolul 44.Administratorul Asociației (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: d)în caz de necesitate elaborează și prezintă spre aprobarea Adunării generale regulamentul de ordine interioară.	Nu are rost sa exista un asemenea regulament (Regulamentul cu privire la salarizare), elaborarea/actualizarea acestuia consumă mult timp și resurse, numărul de salariați în asociație este mic și de regulă part-time. Elaborarea regulamentelor de principiu trebuie să fie opțională, mai ales la privat.
70	Articolul 44.Administratorul Asociației (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: g)încheie în baza și potrivit deciziilor Adunării generale, contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice atestate și monitorizează executarea acestora;		De exclus. Punctul f) acoperă necesitățile punctului g)
71	Articolul 44.Administratorul Asociației (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: o)organizează și conduce ședințele Consiliului și a adunărilor generale ale proprietarilor;		De exclus. Ședințele Consiliului sunt conduse ce către Președintele Consiliului, nu de administrator. În mod natural Președintele Consiliului va coincide cu administratorul asociație. De exclus.
72	Articolul 44.Administratorul Asociației (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: p)examinează petițiile parvenite	Articolul 44.Administratorul Asociației (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: p)examinează petițiile venite de la	

	de la proprietari și ține registrul petițiilor recepționate;	proprietari și ține evidența petițiilor recepționate.	
73	Articolul 45. Comisia de cenzori (Cenzorul) (8) Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea condominiului.	Articolul 45. Comisia de cenzori (Cenzorul) (8) Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea <i>financiar-economică</i> a condominiului.	
74	Articolul 51. Controlul asupra activității Asociației și a Administratorului (1) Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către autoritățile publice cu funcții de control general sau special, în temeiul Regulamentului, adoptat de Guvern. (2) Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a părților comune, precum și a unităților din condominiu se efectuează de organul împuternicit de Guvern	Articolul 51. Controlul asupra activității Asociației și a Administratorului (1) Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către autoritățile publice cu funcții de control general sau special, în conformitate cu legislația în vigoare. (2) Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a părților comune, precum și a unităților din condominiu se efectuează de organele împuternicite conform legislației în vigoare.	Este un abuz transmiterea specificării funcțiilor de control către Guvern. Controlul și organele de control trebuie să fie specificate de legi. Mai mult ca atât toate aspectele de funcționare a unei organizații după cum și aspectele ce țin de construcții sunt pe deplin cuprinse de legislația actuală.
75	Articolul 69. Participarea autorității locale executive (4) Primarul menționat la alin.(2) va plăti cheltuielile aferente implementării dispozițiilor alin.(2), inclusiv taxa de stat și alte plăți percepute de Camera Înregistrării de Stat, și va recupera toate aceste cheltuieli de la Asociație.		Ar fi bine să fie scutite aceste plăți. Oare chiar nu este posibil de scutit de aceste plăți? Este anormală achitarea de către privați a acțiunilor pornite de către organele de stat.
76	Articolul 71. Dispoziții finale	Articolul 71. Dispoziții finale (2) Autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi, în termen de 6 luni de la data publicării legii: e) Vor asigura gratuit rectificarea erorilor la sesizarea proprietarilor exprimată printr-o decizie conform prevederilor prezentei legii, și aduse la cunoștință autorităților de către reprezentantul	De adăugat.

		condominiului.	
--	--	----------------	--

Dezbaterile publice pe marginea avizului proiectului legii condominiului au avut loc în cadrul unui proiect susținut de Fundația Est Europeană, intitulat "Evaluare de politici și monitorizare de rezultate în scopul apropierii efective a Republicii Moldova de standarde europene democratice", realizat în comun de către IDIS Viitorul, CALM și Promo-LEX, din resursele acordate de Guvernul Suediei și de Ministerul Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA.

