



Noile abordări ale proiectului Legii condominiului

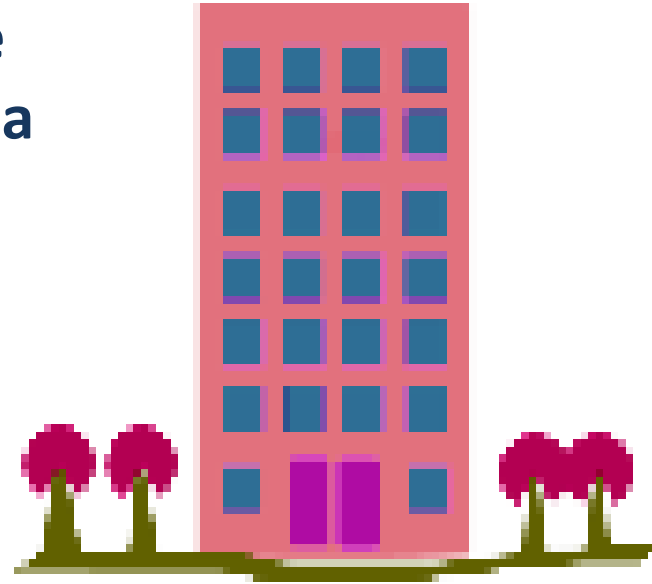
OCTAVIAN CAZAC, avocat, „Țurcan Cazac” b.a.a.
Dr. conf., Facultatea de Drept, USM

Terminologie

(1) condominiu –
totalitate de bunuri imobile
format dintr-un teren cu una
sau, în condițiile art. 8, mai
multe clădiri în care există:

a) unități, care fac obiectul
dreptului de proprietate
exclusivă; și

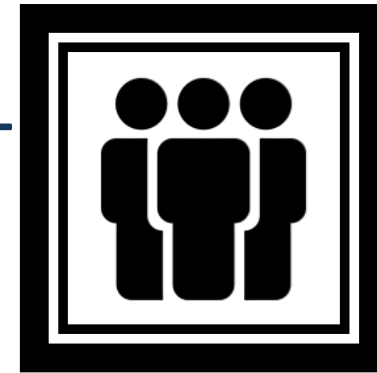
b) părți comune, care fac
obiectul dreptului de
proprietate comună.



Terminologie

(2) organizarea juridică a proprietarilor de unități

a) cu crearea unei persoane juridice –
asociația de proprietari în
condominiu; sau



b) fără crearea unei persoane juridice
– comunitatea de proprietari în
condominiu.



Modul de administrare



Asociația (APC) poate fi administrată

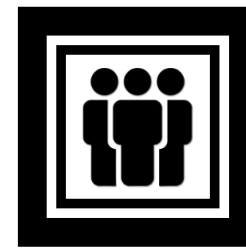
- a) de un Administrator din rândul proprietarilor etc.
- b) de un Administrator profesionist, atestat de Ministrul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor.
Pot fi SRLuri sau actualele IMGFL



Comunitatea poate fi administrată

- a) de un Consiliu din rândul proprietarilor etc. sau chiar de toți proprietarii împreună
- b) de un Administrator profesionist

Asociația (APC)



Asociația are următoarele organe:

a) Adunarea generală a proprietarilor

Principiul: 1 apartament = 1 vot

b) Consiliul

(obligatoriu doar dacă sunt peste 50 membri)

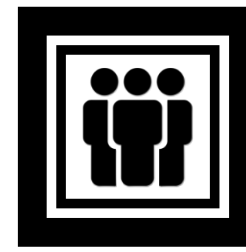
c) Administratorul

fie din rândul proprietarilor fie profesionist

d) Comisia de cenzori (Cenzorul).



Adunarea generală

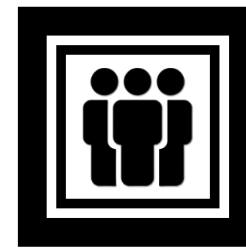


Adunarea are următoarele competențe:

- desemnează și revocă Administratorul Asociației, membrii Consiliului și ai Comisiei de cenzori (Cenzorul)
- aprobă și modifică **Regulamentul condominiului**;
- decide cu privire la contractarea **împrumuturilor** pentru dezvoltarea părților comune și garantarea acestora;
- aprobarea mărimii contribuției lunare la **Fondului de reparație și dezvoltare**, precum și a contribuțiilor extraordinare la care sunt obligați proprietarii;
- aprobarea **contractării lucrărilor necesare pentru modernizarea** părților comune, inclusiv îmbunătățirea eficienței energetice, care nu modifică destinația oricărei unități și care nu afectează în alt mod interesele legitime ale oricărui proprietar în condominiu;
- multe altele



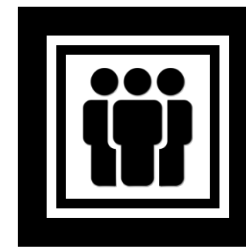
Adunarea generală



Mecanisme eficiente

- proprietarul poate să accepte primirea de informații și convocări **prin email sau alte platforme**;
- pe majoritatea chestiunilor se cere votul **la 1/2** din toți proprietarii (excepțional 2/3)
- adunarea se poate desfășura și prin corespondență sau formă **mixtă** (ședință urmată de colectarea unor semnături suplimentare);
- procesul-verbal al Adunării Generale poate fi investit cu formulă executorie de către un notar public care asistă la adunare, iar acest proces-verbal are valoare de titlu executoriu în privința sumelor prevăzute în el (Asociația poate încasa datoriile prin **adresare direct la executor judecătoresc**);
- proprietarii au drept la **informare** despre starea și documentele Asociației

Reorganizarea structurilor existente



- toate formele de organizare (ACC, APLP, CCL) se reorganizează în APC;
- se introduce principiul 1 bloc = 1 condominiu = 1 asociație/comunitate
- deci, condominiile cu multe blocuri se vor diviza
- blocurile și terenul administrate de IMGLF se declară proprietatea comună a proprietarilor de apartament, și se vor administra ca APC sau ca comunitate





Întrebări: Noile abordări ale proiectului Legii condominiului

**OCTAVIAN CAZAC, avocat, „Țurcan Cazac” b.a.a.
Dr. conf., Facultatea de Drept, USM**