

Condominiumul - mod de viață a clădirii

*LEGEA CONDOMINIULUI – REĞLEMENTARE A
RELAȚIILOR ȘI ACTIVITĂȚILOR ÎN CLĂDIRILE CU
MAI MULȚI PROPRIETĂRI, MENITĂ SĂ ASIGURE
UTILIZAREA CĂLITATIVĂ ȘI INOFENSIVĂ A CLĂDIRII
– SPAȚIILE INDIVIDUALE ȘI PĂRȚILE COMUNE ALE
CLĂDIRII*

**Toate cladirile locative care apartin mai mult decit
unui proprietar intrunesc caracteristicile unui
condominiu**

Terminologie- Context legislativ

Legea condominiului

Cod Civil

- În clădirea locativă, spațiile careia sunt deținute de către diferiți proprietari , fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părților comune din clădire
- Complex de bunuri imobiliare, ce include terenul și blocul de locuințe, în care o parte, (apartamentul sau alt spațiu), constituie proprietate individuală iar restul este proprietate comună indiviză a tuturor proprietarilor.

LIPSA REGLEMENTARILOR
ADECVATE PENTRU PROCESUL
DE ADMINISTRARE A
CLĂDIRILOR ÎN COMUN DE
CĂTRE MAI MULȚI PROPRIETARI
GENEREAZĂ PENTRU ACEȘTI
PROPRIETARI RISCURI MAJORE:

riscuri:

- Scăderea prețului apartamentelor
- Riscul de avariere a construcțiilor imobilului
- Creșterea exponențială a cheltuielilor de întreținere a clădirilor (energofage)
- Pierderea totală a activului

Legea condominiului în fondul locativ

- Legea reglementează modul de administrare a proprietății în clădirii deținute în proprietate de către mai mulți proprietari, precum și modul de înființare a asociațiilor de proprietari. Aprobata în a. 2000.
- Legea nu se implementează sub mai multe aspecte, atât din punct de vedere al dreptului de proprietate, cât și al responsabilităților pentru întreținerea imobilului.
- Există curențe legislative, care trebuie înlăturate.
- Nu există un management adecvat al situației la nivel de APL și un sistem de control eficient al procesului de întreținere.

Proiectul legii condominiului

- Inceputul modificărilor - 2012
- Intial – modificări pe articole
- Două variante de proiecte
- Stadiu actual – Proiectul a trecut etapa de consultare și urmează să fie înaintat pentru aprobare la Guvern

Principiile de modificare a Legii

- Clarificarea relațiilor și drepturilor de proprietate în cadrul condominiului și înregistrarea corespunzătoare a acestora;
- Înregistrarea proprietății comune în condominiu concomitent cu dreptul de proprietate asupra unității individuale private, ca urmare a legii care reglementează procesul de înregistrare;

- Stabilirea responsabilității integrale a proprietarilor pentru administrarea, exploatarea și întreținerea condominiului, inclusiv a proprietății individuale și comune.
- Stabilirea drepturilor și responsabilităților proprietarilor de unități condominiale (spații rezidențiale și non-rezidențiale), referitoare la dreptul de proprietate, exploatarea și întreținerea, precum și a relațiilor cu părțile externe care furnizează servicii pentru condominiu.

- Crearea și funcționarea organelor executive, responsabilitățile și drepturile, precum și stabilirea procesului de luare a deciziilor care se bazează pe participarea directă a proprietarilor de unități condominiale și pe cerințele rezonabile referitoare la cvorumul necesar pentru deciziile respective

PRINCIPIILE DE MODIFICARE A LEGII

- Obligatoritatea administrării condominiului, prin metode eficiente, respectând dorințele și împuternicirile proprietarilor, cu respectarea practicilor rezonabile locale și posibilitățile și utilizarea experienței din alte practici care funcționează bine.
- - Crearea și contribuția obligatorie la Fondul de Întreținere și Reparație, în baza regulii Un Fond pentru Una Clădire.

PRINCIPIILE DE MODIFICARE A LEGII

- Punerea în aplicare a responsabilității financiare a proprietarilor de unități condominiale, cu determinarea cotei de contribuție bazată pe cota lor în proprietatea comună; plata obligatorie prin executarea gajului asupra bunurilor debitorului în favoarea altor proprietari.
- Operarea modificărilor la alte acte legislative relevante și evitarea contradicțiilor.

Acțiuni necesare de îndeplinit:

ACȚIUNI NECESARE DE ÎNDEPLINIT

- Elaborarea tuturor actelor legislative/normative vizînd procesul de administrare a condominiului și a controlului din partea statului.
- Aprobarea programelor de stat/municipale de susținere a procesului de reabilitare tehnică/termică a clădirilor.
- Înregistrarea proprietății comune în folosul proprietarilor de drept (inventariere, transmitere, înregistrare).

ACȚIUNI NECESARE DE ÎNDEPLINIT

- Crearea asociațiilor de proprietari.
- Elaborarea tuturor actelor legislative/normative vizînd procesul de administrare a condominiului și a controlului din partea statului.
- Aprobarea programelor de stat/municipale de susținere a procesului de reabilitare tehnică/termică a clădirilor.

ACȚIUNI NECESARE DE ÎNDEPLINIT

- Înregistrarea proprietății comune în folosul proprietarilor de drept (inventariere, transmitere, înregistrare).
- Crearea asociațiilor de proprietari.
- Instituirea obligatorie a administrării fiecărui condominiu (prin asociație sau numit de către autoritate publică).
- Crearea Fondurilor de raparație și întreținere a proprietății comune.

ACȚIUNI NECESARE DE ÎNDEPLINIT

- Crearea instrumentelor de garanție pentru creditarea lucrărilor de renovare.
- Elaborarea și aprobarea mecanismelor de susținere a proprietarilor care pot să-și piardă proprietățile în rezultatul executării pentru datoriile cu Fondul de reparații.
- Transiteria terenurilor aferente clădirilor în proprietatea proprietarilor acestor clădiri cu delimitarea clară a limitelor de proprietate.

**ABORDAREA SISTEMICĂ VA
ASIGURA CALITATEA
LOCUIRII
ȘI VA EXCLUDE RISCURILE DE
AVARIERE ȘI PIERDERE A
VALORII ECONOMICE A
ACTIVELOR!**

MULTUMIM!