

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului

1.Denumirea autorului

Proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

2.Condițiile ce au impus elaborarea actului normativ și finalitățile urmărite

În conformitate cu prevederile art. 81 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, pentru a eradica disfuncționalitățile la nivel de gestionare a asociațiilor de proprietari în condominiu, a fost prevăzut mecanismul desemnării prin concurs de către primarul unității administrativ teritoriale a unui gestionar al condominiului. Astfel, în cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul și situația durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiu cu destinație locativă poate cere primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiu să desemneze, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului și să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare. În conformitate cu prevederile art. 104 alin. (1) lit. h) a Legii nr. 187/2022, în termen de 6 luni de la publicarea legii, Guvernul trebuie să elaboreze și să aprobe regulamentul privind desemnarea prin concurs a gestionarului condominiului. Prin aprobarea prezentei Hotărâri de Guvern, se instituie cadrul normativ necesar pentru aplicarea art. 81 alin. (2) al Legii nr. 187/2022 și se asigură selectarea de manieră transparentă, accesibilă și corectă a candidatului ce urmează a fi desemnat în funcția de gestionar al asociației de proprietari în condominiu.

3.Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației

Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

4.Principalele prevederi ale actului și evidențierea elementelor noi

Regulamentul ține cont de necesitatea desemnării rapide a unui gestionar care va îndeplini și funcția de administrator pentru a nu admite turbulențe majore în activitatea asociației, degradarea patrimoniului acesteia sau eventuale probleme cu furnizorii de servicii și utilități. Astfel, conform regulamentului, gestionarul (persoană fizică sau juridică) poate fi desemnat prin concurs de către primarul unității administrativ-teritoriale în raza căreia este amplasat condominiu, în termen de 15 zile din momentul depunerii cererii de desemnare de către unul dintre proprietari.

Regulamentul prevede că demararea concursului de selectare a gestionarului asociației de proprietari în condominiu este declanșat prin depunerea solicitării de către orice proprietar în condominiu. În termen de 15 zile de la recepționarea cererii autoritatea administrației publice centrale fie declanșează procedura de concurs prin semnarea dispoziției cu privire la componența comisiei de concurs, fie informează petiționarul/petiționarii despre refuzul motivat. Pentru asigurarea principiului transparenței, în componența comisiei de concurs este inclus proprietar care a depus solicitare în condominiu. În termen de 10 zile de la desemnarea componenței comisiei

de concurs aceasta elaborează și publică anunțul cu privire la organizarea concursului pentru selectarea gestionarului condominiului. În termen de minim 15 zile vor fi recepționate dosarele candidaților, iar în maxim 5 zile de la finalizarea recepționării dosarelor, comisia de concurs va evalua dosarele depuse și va publica rezultatele evaluării, iar în termen de 10 zile de la publicarea rezultatelor evaluării primarul va desemna gestionarul asociației și va semna, în numele acesteia, contractul de administrare.

Regulamentul asigură realizarea principiilor de corectitudine, echitate, transparență și accesibilitate, în procesul de desemnare prin concurs a gestionarului condominiului.

Pentru asigurarea corectitudinii și echității procesului, în componența comisiei de concurs sunt incluse persoane cu experiență în calitate de funcționari publici. La fel, în componența comisiei pot fi atrași și specialiști atât din sectorul public, cât și din cel privat. Corectitudinea și echitatea sunt asigurate și prin eliminarea oricărei subiectivități în procesul de evaluare a dosarelor depuse. Grilele de evaluare, atât pentru candidații persoane fizice, cât și pentru persoanele juridice, sunt exacte și neinterpretative, accentul se pune pe competențe, experiență, integritate, eficiență și transparență. Pentru experiența managerială de 3 ani candidatul persoana fizică primește alte 15% din punctajul final, iar pentru fiecare an suplimentar de experiență acesta primește câte 1 punct suplimentar până la un maxim de 20 de puncte. Candidatul persoana juridică este evaluat prin prisma experienței companiei și experienței administratorului, precum și istoricul proceselor de judecată în care persoana juridică a avut statut de pârât sau intimat în raport cu asociațiile de proprietari în condominiu. Astfel, în cazul în care persoana juridică a avut statut de intimat în mai mult de 3 procese în ultimii 5 ani acesta va fi evaluată cu „0” puncte din totalul de 20 puncte. Atât pentru candidații persoane fizice, cât și pentru persoanele juridice, 20% din punctaj se obține din evaluarea planului de asigurare a eficienței și transparenței activității de gestionar. Prin furnizarea acestui plan ca parte componentă a dosarului, comisia poate aprecia competențele candidaților de analiză, sinteză, planificare și gradul de înțelegere de către aceștia a problemelor cu care se confruntă asociația de proprietari în condominiu, la soluționarea cărora va trebui să contribuie. Fiecare membru al comisiei evaluează individual fiecare candidat și completează grila de evaluare, iar punctajul final al candidatului este calculat în baza sumei aprecierilor medii pe fiecare categorie de evaluare.

Pentru a putea fi desemnat câștigător al concursului, candidatul va trebui să acumuleze cel mai mare număr de puncte, dar nu mai mic de 55 din totalul de 100.

Transparența este unul dintre pilonii de bază ai Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului. Astfel, pentru asigurarea transparenței Regulamentul prevede că toate ședințele comisiei de concurs sunt publice, acestea putând fi desfășurate și în regim de teleconferință cu publicarea legăturii pentru a asigura participarea publicului larg. Grilele de evaluare individuale și grila finală sunt făcute publice.

Regulamentul prevede că publicarea anunțului de desfășurare a concursului și cu privire la rezultatele acestuia se publică minim pe pagina web și panoul de anunțuri a autorității administrativ-teritoriale și pe pagina web și panoul informativ al asociației de proprietari în condominiu.

Accesibilitatea pe toată durata procesului este asigurată prin facilitarea participării la concurs a unui număr cât mai mare de candidați prin publicarea și popularizarea anunțului, inclusiv în canale de comunicare în masă, prin instituirea unui mecanism

simplu de generare a documentelor necesare pentru depunerea dosarului, prin posibilitatea depunerii dosarului și în format electronic, la adresa electronică indicată în anunțul de concurs.

Regulamentul ține cont de constrângerile administrative ale APL-urilor și de aceea prevede o procedură clară și simplă de desfășurare a concursului și evaluare a candidaților care necesită un efort minim din partea comisiei de concurs. Pentru eliminarea subiectivismului și catalizarea procedurii de desemnare a gestionarului asociației, regulamentul substituie etapa interviului cu „planul privind modul de asigurare a eficienței și transparenței activității de gestionar”, care permite comisiei de concurs o evaluare obiectivă a candidaților în contextul unui termen mult mai restrâns de desfășurare a concursului.

5.Fundamentarea economico - financiară

Aprobarea prezentei Hotărâri de Guvern nu implică cheltuieli din bugetul de stat.

6.Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul de hotărâre urmează terminologia Codului Civil în materia dreptului de proprietate și terminologia utilizată în Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

7.Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, este plasat pe pagina oficială a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (<http://www.midr.gov.md/>).

La fel, proiectul de hotărâre va fi plasat spre consultare publică pe pagina web a ministerului și pe platforma guvernamentală www.particip.gov.md.

8.Constatările expertizei anticorupție

Potrivit art. 34 alin.(1) și art. 35 din Legea nr. 100/2017, proiectul de hotărâre de Guvern va fi remis Centrului Național Anticorupție pentru a fi supus expertizei anticorupție.

9.Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

10.Constatările expertizei juridice

Potrivit art. 37 din Legea nr. 100/2017 privind actele normative, proiectul va fi remis Ministerului Justiției pentru efectuarea expertizei juridice.

11.Constatările altor expertize

Nu este relevantă pentru acest proiect.

Secretar general

Lilia DABIJA