

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr.____

din_____2023

Cu privire la aprobarea Regulamentului privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu

În temeiul art.85 și art.104 alin.(1) lit.h) al Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr.238-244, art.467) și art.8 lit.h) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.131-138, art.249), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu (se anexează).

2. Se recomandă autorităților administrației publice locale de nivelul I să aplice Regulamentul privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu din unitatea administrativ-teritorială respectivă.

PRIM-MINISTRU

Dorin RECEAN

**Contrasemnează:
Ministrul infrastructurii
și dezvoltării regionale**

Lilia DABIJA

**Regulamentul privind mecanismul și procedurile de control
asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității
gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției,
întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu**

I. Dispoziții Generale

1. Regulamentul privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu (în continuare - Regulament) stabilește:

1) modul de control al administrării blocurilor locative:

a) în cazul în care blocul locativ se administrează de către asociația de proprietari din condominiu (în continuare - Asociație), autoritatea administrației publice locale de nivelul I va efectua controlul privind respectarea procedurii de formare a Asociațiilor, de alegere a Administratorului și a organelor de conducere ale Asociației, precum și activitatea desfășurată de aceasta;

b) în cazul în care administrarea blocului locativ se efectuează de către o persoană fizică sau juridică, contractată de proprietari să presteze serviciile de administrare a condominiului în volumul și condițiile contractului de administrare (în continuare - gestionar), autoritatea administrației publice locale de nivelul I va efectua controlul privind modul de selectare și contractare a acestuia.

2) modul de control asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu.

2. Controalele prevăzute în pct. 1 din prezentul Regulament se efectuează anual în baza unui grafic/plan întocmit în modul stabilit și publicat pe panoul informativ al autorității publice locale și/sau pe pagina oficială web a acesteia sau la cererea proprietarilor în cazul nesoluționării sau a soluționării necorespunzătoare a solicitărilor adresate de către proprietari administratorului, organelor de conducere ale Asociației sau gestionarului.

3. Efectuarea controlului se bazează pe următoarele principii:

1) legalitatea;

2) obiectivitatea și imparțialitatea;

3) transparența procedurii de control;

4) prezumția bunei-credințe și a respectării legislației de către asociație sau persoana supusă controlului și dreptul de a contesta orice fapt sau act al persoanei ce realizează controlul;

- 5) imixtiunea minimă în activitatea asociației și a gestionarului.

II. Controlul administrării blocurilor locative

4. Specialiștii din cadrul administrației publice locale asigură îndrumarea și sprijină asociațiile de proprietari și gestionarii condominiilor pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea blocurilor locative, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și au următoarele atribuții:

a) conlucrează cu administratorul, organele asociațiilor și cu gestionarii condominiilor, sprijină, îndrumă și controlează activitatea acestora;

b) acordă consultanță privind transformarea asociațiilor de locatari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de construcție a locuințelor și a cooperativelor de locuințe în asociații de proprietari din condominiu, precum și privind constituirea asociațiilor de proprietari din condominiu în cadrul blocurilor locative noi;

c) acordă consiliere conducerilor asociațiilor în ceea ce privește implementarea actelor normative din domeniu;

d) actualizează semestrial lista asociațiilor pe baza datelor solicitate de la Agenția Servicii Publice și publică pe pagina web a autorității publice locale lista asociațiilor cu datele de contact ale acestora;

e) efectuează controale și verificări la sesizarea locatarilor ori din oficiu, conform ordinii de prioritate sau la cererea membrilor asociațiilor, dispun măsuri și stabilesc recomandări în vederea remedierii deficiențelor constatate;

f) urmăresc aplicarea măsurilor dispuse și încadrarea în termenele stabilite;

g) constată faptele care constituie contravenții și aplică sancțiunile contravenționale, în conformitate cu prevederile art. 417 al Codului Contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008, urmăresc termenele și asigură punerea în executare a amenzilor;

5. În exercitarea atribuțiilor de control specialiștii din cadrul administrației publice locale efectuează verificarea procedurii de formare a asociațiilor, de alegere a administratorului și a organelor de conducere ale asociației, și a modului de selectare, contractare și activitatea desfășurată de către gestionar.

6. Scopul controlului constă în identificarea erorilor, deficiențelor și lipsurilor, în sensul remedierii și evitării acestora pe viitor.

7. Administratorul, organele de conducere ale asociațiilor și/sau gestionarul sunt obligați să acorde suportul necesar în activitatea reprezentanților autorităților administrației publice locale în cadrul verificărilor sau controalelor la sesizare ori din oficiu și să asigure informarea și înștiințarea proprietarilor despre orice activități, acțiuni, proiecte ori programe derulate de către primărie ori alte persoane juridice care se referă sau au legătură cu asociația.

III. Rezultatele controlului administrării blocurilor locative și actul de control

8. În termen de 5 zile lucrătoare de la data efectuării controlului, reprezentanții autorităților publice locale emit actul de control.

9. Actul de control se întocmește în baza rezultatelor controlului și în baza constatărilor scrise ale reprezentanților autorităților publice locale din, care reflectă aspectele verificate și abaterile constatate.

10. Actul de control are următoarea structură:

a) partea introductivă, care cuprinde:

1) numele, prenumele și funcția persoanei care a întocmit actul de control;

2) numărul și data emiterii actului în baza căruia s-a dispus inițierea controlului;

3) numărul de înregistrare și adresa Asociației sau numele și prenumele administratorului activitatea căruia este supusă controlului, datele gestionarului condominiului;

4) data inițierii și data finalizării controlului;

b) partea constatatoare, care cuprinde abaterile și neajunsurile depistate în urma efectuării controlului, cu invocarea normelor legale pertinente care au fost încălcate;

c) concluziile persoanei care a întocmit actul de control.

11. Actul de control se întocmește în două exemplare, care se numerotează și se semnează pe fiecare filă de către persoana care l-a întocmit.

12. Un exemplar al actului de control se expediază, în termen de 3 zile de la emiterea acestuia, pentru informarea administratorului sau gestionarului, a cărei activitate a fost verificată.

13. În cadrul autorității administrației publice locale se va institui un registru sigilat și parafat pentru evidența actelor de control emise persoanelor supuse controlului”.

14. În termen de 10 zile lucrătoare din momentul transmiterii actului de control, administratorul asociației sau gestionarul este în drept să formuleze în scris obiecțiile sale în adresa autorităților administrației publice locale, cu anexarea probelor justificative. Autoritatea administrației publice locale examinează obiecțiile prezentate, în termen de 10 zile lucrătoare din momentul recepționării pe care le include în Actul de control final.

15. În cazul depistării încălcărilor care constituie contravenții, se întocmesc Procesele-verbale cu privire la contravențiile constatate și se remit spre examinare comisiilor administrative.

IV. Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu

16. Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu constă în verificarea de către specialiștii din cadrul autorităților publice locale a îndeplinirii corespunzătoare și în termen a inspectării tehnice a blocurilor de locuit de către administrator sau gestionar.

17. Inspectarea privind starea tehnică a blocurilor locative se efectuează în conformitate cu Codul Practic CP.A.09.05 Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ, aprobat și pus în aplicare prin ordinul Ministerului Economiei și Infrastructurii nr. 355 din 18.07.2018.

18. Scopul inspectării constă în identificarea cauzelor posibile de apariție a defectelor și elaborarea măsurilor pentru înlăturarea lor. În timpul inspectării de asemenea se efectuează și controlul asupra folosirii conform destinației și întreținerii încăperilor.

19. O dată în an, în perioada inspectării de primăvară, urmează a fi efectuată instruirea proprietarilor și locatarilor ai locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuințe despre ordinea de întreținere și exploatare a echipamentelor ingineresti și regulile de siguranță la foc, gaze și energie electrică.

20. Periodicitatea de inspectare a elementelor și încăperilor din blocurile locative este stabilită în Anexa D la Codul Practic CP.A.09.05 Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ aprobat și pus în aplicare prin ordinul Ministerului Economiei și Infrastructurii nr. 355 din 18.07.2018.

21. Inspectările planificate ale blocurilor locative trebui să fie:

a) generale, în timpul cărora se efectuează controlul blocului în general, inclusiv elementele constructive, echipamentul ingineresc și amenajarea teritoriului aferent;

b) parțiale, care prevăd efectuarea inspectarea unor elemente de construcții ale clădirii sau încăperilor.

22. Inspectările generale trebuie să fie efectuate de două ori pe an: primăvara (martie-aprilie) și toamna (septembrie-octombrie, înainte de începerea sezonului de încălzire).

23. Inspectările neplanificate (extraordinare) se produc după ploile torențiale, uragane, ninsori abundente, inundații și alte calamități naturale, ce pot provoca deteriorarea unor elemente ale clădirilor, precum și în cazul unor avarii la comunicațiile din exterior, sau la detectarea unor deformări ale elementelor constructive și defectarea echipamentului ingineresc, care încalcă condițiile de exploatare normală a clădirii.

24. Organizarea realizării inspectărilor blocurilor locative se efectuează în următorul mod:

a) inspectările generale planificate, precum și cele extraordinare se efectuează de către administratorul asociației sau gestionarul condominiului;

b) inspectările planificate parțiale ale elementelor constructive și echipamentului ingineresc se efectuează de către specialiștii atestați sau reprezentanții serviciilor specializate, care asigură deservirea și reparația tehnică a lor la solicitarea administratorului sau gestionarului.

25. Defectele, deformațiile elementelor constructive sau echipamentului clădirii, depistate în timpul inspectărilor, care pot duce la reducerea capacității portante și rezistenței elementelor constructive sau clădirii, prăbușire sau funcționare necorespunzătoare a echipamentului, trebuie să fie remediate de către proprietar, cu implicarea administratorului asociației sau gestionarului sau de către altă organizație atrasă pentru îndeplinirea unui anumit tip de lucrări, cu respectarea cerințelor documentelor normative în construcții în vigoare .

26. Administratorul asociației sau gestionarul trebuie să întreprindă măsuri urgente pentru garantarea siguranței oamenilor, prevenirea dezvoltării continuă a deformațiilor, precum și sa informeze imediat despre incident pe proprietarul locuinței/încăperii cu altă destinație decât cea de locuință sau persoana autorizată de acesta.

27. Rezultatele inspectărilor trebuie să fie înregistrate în documentele speciale despre starea tehnică a blocurilor: rapoartele tehnice și procesele verbale privind starea tehnică a blocului. Documentele nominalizate se includ ca parte componentă a cărții tehnice a clădirii examinate, potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 175/2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare.

28. În rapoartele tehnice se evidențiază neconformitățile și deteriorările depistate în procesul inspectărilor (generale, parțiale și extraordinare), precum și starea tehnică a elementelor constructive ale blocului.

29. Rezultatele inspectărilor de toamnă privind pregătirea obiectului pentru exploatare în condiții de iarnă se reflectă în pașaportului de pregătire a obiectului.

30. Administratorul asociației sau gestionarul în baza actelor de inspectare urmează în termen de o lună:

a) conform rezultatelor inspectărilor de primăvară:

1) să întocmească o listă de măsuri și să stabilească volumele de lucrări, necesare pentru efectuarea reparației curente a blocului și a echipamentului ingineresc până la finele anului curent;

2) să efectueze reparația curentă a elementelor blocului;

3) să precizeze volumul de lucrări pentru reparație capitală. Efectuarea lucrărilor de reparație capitală poate fi programată pentru o perioadă de până la 2 ani, în dependență de soldul disponibil al surselor financiare, acumulate pentru blocul locativ respectiv;

4) să emită recomandări în adresa proprietarilor și locatarilor din locuințe, precum și locatarilor de încăperi cu altă destinație decât cea de locuințe pentru efectuarea reparației în încăperile aflate în proprietate/locațiune pe cont propriu;

b) conform rezultatelor inspectărilor de toamnă:

1) să verifice gradul de pregătire a fiecărei clădiri pentru exploatare în condiții de iarnă;

2) să înlătore la necesitate defectele în echipamentele și sistemele ingineresti, până la începerea sezonului de încălzire;

3) să înlătore defectele minore, precum și să efectueze ajustarea și reglarea echipamentelor tehnico-sanitare și echipamentului ingineresc, să efectueze spălarea sistemelor de apeduct și termoficare;

4) să emită recomandări în adresa proprietarilor și locatarilor din locuințe, precum și locatarilor de încăperi cu altă destinație decât cea de locuințe pentru efectuarea reparației în încăperile aflate în proprietatea/locațiune pe cont propriu în scopul asigurării lucrului continuu al sistemelor ingineresti în bloc.

31. Administratorul sau gestionarul, în lipsa propriilor servicii, au dreptul de a încheia contracte pentru deservirea tehnică și de urgență cu serviciile specializate.