

SINTEZA

la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (consolidarea cadrului normativ cu privire la condominiu)

Participan tul la avizare, consultare publică, expertizar e	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare prealabilă			
Domnului Rodion Gavrilo Președinte al A.P.C. „A0120- 0180” f/n din 28.07.2026	1	La art. 18¹ (Grupul de inițiativă): Renumotare ca art. 21¹; garanții privind datele cu caracter personal; publicitatea constituirii grupului; termen și remediu pentru furnizarea informațiilor (pct. 3.1). 1. Articolele 18¹–18³ se renumerează ca articolele 21¹–21³ și se plasează după articolul 21. 2. La articolul 18¹ (renumerat 21¹): alineatul (2) se completează cu enunțul: „Procesul-verbal de constituire se aduce la cunoștința proprietarilor din condominiu prin afișare în locuri accesibile din cadrul condominiului.”; 3. alineatul (4) se completează cu enunțul: „Membrii Grupului de inițiativă asigură confidențialitatea datelor cu caracter personal obținute, le utilizează exclusiv în scopul constituirii asociației și le distrug la încetarea calității de Grup de inițiativă, cu excepția celor transmise asociației înregistrate.”; 4. la alineatul (5), după primul enunț se introduce textul: „Informațiile se furnizează în termen de 15 zile lucrătoare de la data solicitării, la care se anexează copia procesului-verbal de constituire a Grupului de inițiativă. Refuzul nejustificat sau lipsa răspunsului pot fi contestate în instanța de judecată, cererea examinându-se cu prioritate.”; 5. la alineatul (7), textul „Agenția Servicii Publice” se substituie cu textul „Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, în cooperare cu Agenția Servicii Publice și cu autoritățile administrației publice locale.”.	Se acceptă parțial. Proiectul a fost ajustat. Pct. 5 nu a fost acceptat. ASP a cerut excluderea alin. (7) din art. 21 ¹ . Vezi pct. 16 din Sinteză.
	2	La art. 18²: Renumotarea alineatelor; corectarea trimiterii la art. 21–22; uniformizarea enumerării formelor asociative; extinderea examinării prioritare la instanța de insolabilitate (pct. 3.2). 1. Alineatele articolului se renumerează, primul paragraf devenind alineatul (1); definiția din paragraful nenumărat se integrează în alineatul (1) sau devine alineat distinct.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		2. La alineatul (1), textul „prin hotărârea adunării generale adoptată în condițiile prezentei legi” se substituie cu textul „în condițiile art. 21–22”. 3. Enumerarea formelor asociative se uniformizează la art. 18² și art. 18³ (APC, APLP, CCL, CL, ACC), cu utilizarea denumirilor complete la prima menționare. 4. Alineatul (9) se completează cu enunțul: „Dispozițiile alin. (8) privind examinarea cu prioritate se aplică în mod corespunzător.”	
	3	La art. 18³: Delimitarea temporală a veniturilor excluse din masa debitoare; mecanism de tranșare a divergențelor de la alin. (3); delimitarea atribuțiilor de la alin. (4); desemnarea debitorului obligației de predare de la alin. (7) (pct. 3.3). 1. Alineatul (6) va avea următorul cuprins: „(6) Veniturile colectate de la proprietarii unităților din condominiu pentru acoperirea cheltuielilor de administrare, întreținere, reparare și exploatare a proprietății comune, aferente perioadei de după data deschiderii procedurii, nu constituie masă debitoare a asociației. Creanțele asociației față de proprietari născute până la data deschiderii procedurii, precum și sumele încasate în contul acestora, se includ în masa debitoare și se valorifică în condițiile Legii insolvenței nr. 149/2012.” 2. Alineatul (3) se completează cu enunțul: „Divergențele privind incidența excepțiilor prevăzute la lit. a)–c) se soluționează de instanța de insolvență, cererea examinându-se cu prioritate.” 3. La alineatul (4), după textul „administrarea curentă a condominiului” se introduce textul „, , cu delimitarea expresă, prin hotărârea adunării generale, a atribuțiilor acesteia în raport cu atribuțiile administratorului insolvenței sau ale lichidatorului”. 4. Alineatul (7) va avea următorul cuprins: „(7) Administratorul insolvenței, lichidatorul sau, după caz, administratorul asociației pune la dispoziția persoanei desemnate de adunarea generală, în termen de 15 zile de la data desemnării, documentele tehnice, registrele condominiului, evidențele privind proprietarii, contractele și informațiile necesare administrării condominiului. Divergențele se soluționează de instanța de insolvență, cererea examinându-se cu prioritate.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	4	La art. 26¹ (locatarii): Răspunderea subsidiară a proprietarului; excluderea chestiunilor de la art. 37 alin. (2) din votul locatarului; corelarea cu art. 25 și art. 34 alin. (1) (pct. 3.4). 1. Alineatul (2) se completează cu enunțul: „Proprietarul unității răspunde subsidiar pentru obligațiile de plată prevăzute de prezentul alineat, în măsura în care acestea nu au fost executate de locatar.” 2. Alineatul (4) se completează cu enunțul: „Locatarul nu exercită dreptul de vot asupra chestiunilor prevăzute la art. 37 alin. (2), asupra avizării actului de modificare a condominiului, precum și asupra oricăror chestiuni privind dispoziția asupra părților comune ori grevarea acestora; asupra acestor chestiuni dreptul de vot aparține exclusiv proprietarului.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

	3. Articolul se completează cu alineatul (7): „(7) Participarea locatarilor la adunarea generală în condițiile prezentului articol nu le conferă calitatea de membru al asociației; dispozițiile art. 25 și ale art. 34 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.”	
5	La art. 32 alin. (4²): Mecanism de constatare a revocării de drept; protecția terților de bună-credință; dispoziții tranzitorii (pct. 3.5 și 3.12). Alineatul (4²) se completează cu enunțurile: „Este revocată de drept persoana al cărei mandat a început mai târziu; în cazul desemnărilor concomitente, adunarea generală hotărăște care dintre persoane rămâne în funcție. Revocarea de drept se constată prin hotărârea adunării generale sau, în caz de litigiu, de către instanța de judecată. Actele juridice încheiate cu terți de bună-credință până la constatarea revocării rămân valabile.” Art. III. – (1) Prezenta lege intră în vigoare la expirarea unei luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. (2) Persoanele care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, exercită funcții în organele asociației cu încălcarea art. 32 alin. (4²) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu își continuă mandatul până la prima adunare generală, dar nu mai mult de 6 luni de la data intrării în vigoare, adunarea generală aplicând dispozițiile noi. (3) Membrii organelor asociației aflați în funcție depun declarația prevăzută la art. 32 alin. (4⁴) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi. (4) Procedurile de adoptare a hotărârilor prin act scris, inițiate până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se finalizează potrivit reglementărilor în vigoare la data inițierii. (5) Guvernul, în termen de 3 luni de la data publicării prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanță cu aceasta.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
6	La art. 32 alin. (4³): Constatarea nulității de către instanța de judecată; radierea de către ASP doar în temeiul hotărârii judecătorești definitive; protecția terților (pct. 3.6). Alineatul (4³) va avea următorul cuprins: „(4³) Alegerea persoanei care a tăinuit existența raporturilor prevăzute la alin. (4⁴) este anulabilă. Nulitatea se constată de instanța de judecată la cererea oricărui proprietar, a asociației sau a altei persoane interesate, cererea examinându-se cu prioritate. Agenția Servicii Publice radiază mențiunile privind exercitarea funcției din registrele de stat în temeiul hotărârii judecătorești definitive. Anularea alegerii nu afectează actele juridice încheiate cu terți de bună-credință.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
7	La art. 34 alin. (9): Reformulare integrală: prag de peste 1/2 din voturile tuturor proprietarilor; menținerea majorităților calificate; informarea tuturor proprietarilor; termen de colectare; regim de contestare (pct. 3.7 și 5.2). Articolul 34 alineatul (9) va avea următorul cuprins:	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

	„(9) În locul convocării și desfășurării ședinței adunării generale, hotărârile pot fi adoptate prin semnarea unui act scris de către proprietarii care dețin mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu. Hotărârile pentru care prezenta lege stabilește o majoritate mai mare, raportată la voturile tuturor proprietarilor din condominiu, pot fi adoptate prin act scris numai cu întrunirea majorității respective. Pe fiecare pagină a actului trebuie să figureze textul integral al hotărârii și identificarea asociației, iar pentru fiecare semnatar se indică unitatea și data semnării. Inițierea procedurii de semnare, împreună cu textul integral al hotărârii propuse, precum și rezultatul procedurii se aduc la cunoștința tuturor proprietarilor în modul prevăzut la art. 35 alin. (4). Perioada de colectare a semnăturilor nu poate depăși 60 de zile de la data informării privind inițierea. În acest caz nu se întocmește proces-verbal, actul semnat ținând loc de hotărâre; termenul de contestare curge de la data informării privind rezultatul.”	
8	La art. 37 alin. (1³): Alinierea textului la intenția declarată în nota de fundamentare: votul proprietarului dominant cel mult egal cu suma voturilor celorlalți participanți; regula recalcularii pentru cvorum și majoritățile raportate la toate voturile; declararea afilierii la înregistrare (pct. 3.8 și 5.1). Alineatul (1³) va avea următorul cuprins: „(1³) În cazul în care un proprietar deține, singur sau împreună cu persoanele sale afiliate în sensul art. 203 din Codul civil nr. 1107/2002, mai mult de 30% din totalul voturilor din condominiu, la adoptarea oricărei hotărâri, inclusiv prin act scris conform art. 34 alin. (9), voturile acestuia se iau în considerare cel mult în limita sumei voturilor exprimate de ceilalți participanți. La calcularea cvorumului și a majorităților raportate la voturile tuturor proprietarilor din condominiu, voturile proprietarului menționat se iau în calcul cel mult în limita sumei voturilor tuturor celorlalți proprietari, totalul voturilor recalculându-se corespunzător. La înregistrarea participării, proprietarul declară pe propria răspundere persoanele sale afiliate care dețin voturi în condominiu.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
9	La art. 37 alin. (2) lit. f): Extragerea obligației de declarare ca normă autonomă (art. 32 alin. (4⁴)) aplicabilă tuturor candidaților; vot ca punct distinct; alinierea sferei funcțiilor cu art. 32 alin. (4³) (pct. 3.9). 1. Articolul 32 se completează cu alineatul (4⁴): „(4⁴) Candidatul la funcția de administrator al asociației, de membru al consiliului sau de cenzor depune, anterior alegerii, o declarație pe propria răspundere privind existența sau inexistența raporturilor de administrare, de muncă, de afiliere ori a altor raporturi juridice cu investitorul, dezvoltatorul, antreprenorul ori cu persoanele afiliate acestora. Declarația se anexează la procesul-verbal al adunării generale.” 2. La articolul 37 alineatul (2), litera f) va avea următorul cuprins: „f) alegerea în funcția de administrator al asociației, de membru al consiliului sau de cenzor a persoanei care a declarat, conform art. 32 alin. (4⁴), existența raporturilor cu investitorul, dezvoltatorul, antreprenorul ori cu persoanele afiliate acestora; chestiunea se supune votului ca punct distinct al ordinii de zi.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

	10	La art. 39 alin. (2) lit. d): Restructurare ca alineat distinct (2¹); completarea conținutului minim al listei; corelarea cu art. 36 alin. (4) (pct. 3.10). Articolul 39 se completează cu alineatul (2¹): „(2¹) Lista participanților constituie document obligatoriu al adunării generale și se anexează la procesul-verbal. Lista indică, pentru fiecare participant, numele, unitatea, calitatea de proprietar sau de reprezentant și data semnării. Fiecare pagină destinată semnăturilor conține mențiunea expresă că semnăturile atestă prezența la adunarea generală respectivă, cu indicarea datei desfășurării și a ordinii de zi.”	Nu se acceptă. Propunerea nu este necesară, întrucât aspectele urmărite prin completarea propusă sunt deja reglementate prin art. 39 alin. (2) lit. b) și lit. c) din Legea nr. 187/2022. Astfel, alin. (2) lit. b) prevede în mod expres anexarea la procesul-verbal a listei proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală, în care proprietarii sau reprezentanții acestora se înregistrează, iar lit. c) prevede anexarea copiilor de pe împuternicirile reprezentanților. Prin urmare, cadrul normativ existent asigură deja evidența persoanelor participante și verificarea calității în care acestea participă la adunarea generală. Introducerea unei „liste a participanților” ca document distinct ar putea genera suprapuneri între documentele anexate la procesul-verbal și neclarități cu privire la raportul dintre lista prevăzută la alin. (2) lit. b) și noua listă propusă. Totodată, cerințele suplimentare privind menționarea pe fiecare pagină a datei și ordinii de zi pot fi asigurate în cadrul procedurii de înregistrare a participanților,
--	----	---	---

			fără instituirea unui document distinct prin lege.
	11	Abrogarea art. 47 alin. (2): Abrogare parțială: excluderea doar a textului privind rudenția, cu menținerea condiției calității de membru (pct. 3.11). Punctul respectiv din Art. I va avea următorul cuprins: „La articolul 47 alineatul (2), textul « și nu poate fi rudă de gradul I cu administratorul » se exclude.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	12	La art. II (Legea insolvenței nr. 149/2012, art. 35 alin. (3¹): Fără obiecții de fond; corelare terminologică (pct. IV)	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	13	La art. III (intrarea în vigoare): Intrarea în vigoare la expirarea unei luni de la publicare; completarea cu dispoziții tranzitorii (pct. 3.12). „Art. III. – (1) Prezenta lege intră în vigoare la expirarea unei luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. (2) Persoanele care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, exercită funcții în organele asociației cu încălcarea art. 32 alin. (4²) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu își continuă mandatul până la prima adunare generală, dar nu mai mult de 6 luni de la data intrării în vigoare, adunarea generală aplicând dispozițiile noi. (3) Membrii organelor asociației aflați în funcție depun declarația prevăzută la art. 32 alin. (4⁴) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi. (4) Procedurile de adoptare a hotărârilor prin act scris, inițiate până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se finalizează potrivit reglementărilor în vigoare la data inițierii. (5) Guvernul, în termen de 3 luni de la data publicării prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanță cu aceasta.”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	14	Nota de fundamentare: Corelarea cu textul normativ la art. 37 alin. (1³) și art. 34 alin. (9) (pct. 5.1–5.3); refacerea secțiunilor de impact; solicitarea avizelor ASP și CNPDCP (pct. 5.4–5.7)	Se acceptă. Nota de fundamentare a fost ajustată.
Agencia Servicii Publice nr. 01/7036 din 07.08.2026	15	La Art. I din proiect: 1. la punctul 1, articolele 18¹ - 18³: Se propune expunerea normelor articolelor 18¹ - 18³, la Secțiunea 1 din Capitolul III „Asociația de proprietari din condominiu” din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu. La fel, articolele 18¹ - 18³ urmează să fie revizuite în vederea reglementării exprese a faptului că, pentru același condominiu, poate activa un singur grup de inițiativă pe durata procedurii de constituire a asociației de proprietari în condominiu sau instituirea unui mecanism	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

	clar de desemnare și recunoaștere a acestuia, deoarece există riscul de creare a mai multor grupuri de inițiativă, fapt care poate duce la organizarea paralelă a adunărilor de constituire, cu participarea diferită a proprietarilor și adoptarea unor hotărâri contradictorii privind constituirea asociației, aprobarea statutului și alegerea organelor de conducere, precum și depunerea la ASP a mai multor seturi de acte privind constituirea aceleiași asociații. Această situație creează incertitudine cu privire la reprezentativitatea grupului de inițiativă și la legitimitatea procedurii de constituire a asociației, ceea ce poate genera litigii între proprietari.	
16	1.1. la articolul 18¹: - la alineatul (3) se propune de revizuit litera d), prin prisma prevederilor art.7 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, care stipulează că pentru înregistrarea de stat a persoanei juridice cererea de înregistrare este semnată de fondatorul desemnat prin hotărârea de constituire sau, după caz, semnată de o altă persoană împuternicită prin hotărârea de constituire. Or, potrivit art. 22 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, asociația este înființată în baza hotărârii de înființare, din data înregistrării în registrul de stat al persoanelor juridice conform Legii nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali. - alineatului (7) urmează să fie exclus deoarece, potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 314/2017 privind constituirea Agenției Servicii Publice, competențele funcționale ale Agenției Servicii Publice, în calitate de organ al înregistrării de stat, rezidă în exercitarea atribuțiilor specifice de prestare a serviciilor publice în domeniul înregistrării de stat și de ținere a Registrului de stat al unităților de drept. Organizarea și desfășurarea activităților de instruire destinate membrilor grupurilor de inițiativă și persoanelor interesate să exercite funcția de administrator al APC, nu face parte din misiunea instituțională și din domeniul de competență al ASP. Cu titlu de informare, comunicăm că, în vederea executării prevederilor Legii nr. 187/2022, Agenția Servicii Publice a elaborat și a publicat pe pagina sa web oficială Ghidul practic al solicitantului serviciului „Înregistrarea de stat a asociației de proprietari din condominiu (A.P.C.)”, modelul Statutului Asociației de proprietari din condominiu, precum și alte modele de documente necesare pentru înregistrarea de stat a acesteia. În scopul asigurării informării eficiente a cetățenilor, au fost elaborate pliante informative care conțin coduri QR, prin intermediul cărora este facilitat accesul direct la Ghidul practic și la modelele de documente publicate pe pagina web oficială a Agenției Servicii Publice. Pliantele respective au fost distribuite tuturor Centrelor multifuncționale ale Agenției, pentru a fi puse la dispoziția solicitanților de servicii. Totodată, domeniul administrării condominiilor se încadrează în sfera politicilor publice privind sectorul locativ și gospodăria comunală, iar responsabilitatea pentru elaborarea și implementarea măsurilor de instruire și dezvoltare a capacităților profesionale ale administratorilor de condominii revine autorităților publice competente, în limitele atribuțiilor stabilite de cadrul normativ.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

17	1.2. la articolul 18³ alineatul (1), textul „(APC, APLP, CCL, ACC)” urmează să fie exclus, întrucât asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate (APLP), cooperativele de construcție a locuințelor (CCL) nu intră în sfera de reglementare a Legii nr.187/2022. De asemenea, informăm că, începând cu data de 29.01.2023 (data intrării în vigoare a Legii nr.187/2022), organul înregistrării de stat, în temeiul art. 86 alin. (2) din legea menționată, a efectuat, din oficiu, înregistrarea de stat a modificărilor datelor înscrise în Registrul de stat al persoanelor juridice privind denumirea a cca 1584 de asociații de coproprietari în condominiu, cu emiterea deciziilor corespunzătoare. Ca urmare a acestor modificări, asociațiile de coproprietari în condominiu (ACC) au dobândit denumirea de asociații de proprietari din condominiu (APC), prin atribuirea elementelor de identificare corespunzătoare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
18	2. La punctul 3, articolul 32, prevederile alineatelor (4²) și (4³) urmează să fie revizuite. Potrivit art. 16 alin. (4) din Legea nr. 220/2007, modificările operate în actele de constituire și în datele înscrise în Registrul de stat au putere juridică de la data înregistrării lor la organul înregistrării de stat. Totodată, potrivit prevederilor art. 34 alin. (3) lit. i) din Legea nr. 187/2022, adunarea generală are competența exclusivă de desemnare și revocare, înainte de expirarea mandatului, a administratorului asociației, membrilor consiliului (inclusiv, după caz, președintelui consiliului) și ai comisiei de cenzori (cenzorul), precum și membrilor altor organe instituite de adunarea generală. Revocarea de drept a mandatului administratorului, membrului consiliului (în cazul în care datele acestuia au fost înscrise în Registrul de stat) și a cenzorului asociației de proprietari din condominiu nu poate produce efecte juridice față de terți și nu poate substitui procedura de înregistrare de stat a modificărilor. În consecință, încetarea mandatului acestora produce efecte depline numai după înregistrarea modificărilor în Registrul de stat, ceea ce asigură publicitatea, opozabilitatea și securitatea raporturilor juridice. Prin urmare, constatarea existenței circumstanțelor menționate la alineatul (4²) poate constitui temei pentru încetarea mandatelor persoanelor indicate supra, însă aceasta trebuie urmată de adoptarea hotărârii de către adunarea generală și de înregistrarea de stat a modificărilor respective la organul înregistrării de stat. Ca urmare a argumentelor menționate supra, subliniem că redacția propusă în proiect, și anume „Agenția Servicii Publice efectuează radierea mențiunilor privind exercitarea funcției respective în registrele de stat”, contravine normelor legale. În acest sens, înregistrarea de stat reprezintă procedura juridică cu emiterea deciziei de înregistrare prin care organul înregistrării de stat confirmă producerea unui fapt juridic (constituirea, reorganizarea, lichidarea, suspendarea sau reluarea activității unei persoane juridice, precum și modificarea actelor de constituire și a datelor înscrise în Registrul de stat). Înscriserea mențiunilor în Registrul de stat nu reprezintă o înregistrare	Se acceptă. Textul alin. (4²) și (4³) a fost revizuit.

		de stat, ci este o operațiune de evidență și publicitate în Registrul de stat, prin care se consemnează anumite informații sau fapte juridice, fără emiterea deciziei de înregistrare.	
	19	3. La punctul 7, menționăm că, prin abrogarea alineatului (2) al articolului 47 din Legea nr. 187/2022 va fi exclusă norma ce stipulează că cenzorul este ales din rândul membrilor asociației. Suplimentar, menționăm că aplicarea normelor stipulate la alin. (12) din art.79 al Legii nr.187/2022, introduse prin Legea nr. 70/2026 pentru modificarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu (în vigoare 21.05.2026), este dificilă și interpretabilă. În acest sens, se propune completarea Art. I din proiect cu următoarele prevederi: „La articolul 79 alineatul (12) cuvintele „nouînființată” se substituie cu cuvintele „cu mai multe condominii””.	Se acceptă parțial. Pct. 7 din proiect a fost ajustat conform obiecției. Se respinge propunerea modificării art. 79 alin. (1 ²). După preluarea condominiului prin actul de predare-primire, asociația nou-înființată trebuie să asigure actualizarea informațiilor privind imobilul în actele sale și în registrul de stat și este aplicabilă asociațiilor nou-înființate care preiau un condominiu dintr-o asociație cu mai multe condominii.
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării nr. 13-2666 din 03.08.2026	20	Proiectul urmărește soluționarea unor probleme reale privind administrarea condominiului în cazul în care asociația de proprietari sau o altă persoană juridică ce administrează condominiul se află în procedură de restructurare, insolvabilitate sau faliment. Considerăm că intervenția legislativă este necesară, însă soluțiile propuse nu sunt suficiente pentru a asigura aplicarea efectivă a prevederilor Legii nr. 187/2022 și nu soluționează toate problemele care apar în practică. Potrivit art. 87 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, persoanele juridice prevăzute la alin. (1), imobilele administrate de acestea și proprietarii unităților din aceste imobile se supun prevederilor acestei legi chiar dacă persoana juridică nu a fost reorganizată, iar statutul și celelalte acte constitutive continuă să se aplice numai în măsura în care nu contravin Legii nr. 187/2022. Prin urmare, aplicarea acestei legi nu depinde de modificarea statutului sau de înregistrarea modificărilor în Registrul de stat al persoanelor juridice. Cu toate acestea, proiectul nu răspunde la întrebarea principală: cum sunt exercitate în practică drepturile proprietarilor atunci când APLP se află în procedură de restructurare, insolvabilitate sau faliment. Din acest motiv, există riscul ca drepturile recunoscute de Legea nr. 187/2022 să nu poată fi realizate efectiv. I. Delimitarea competențelor dintre organele asociației și administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 Considerăm că proiectul trebuie completat cu prevederi care să delimiteze în mod clar competențele organelor de conducere ale asociației de competențele administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012. În forma propusă, proiectul recunoaște dreptul proprietarilor de a participa la administrarea condominiului, însă nu stabilește care sunt atribuțiile ce rămân în competența adunării generale și a organelor asociației și care sunt	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		atribuțiile exercitate exclusiv de administratorul desemnat în cadrul procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment. Or, Legea nr. 187/2022 reglementează administrarea, întreținerea, exploatarea, repararea și dezvoltarea proprietății comune, iar Legea nr. 149/2012 reglementează administrarea patrimoniului debitorului în scopul desfășurării procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment și al protejării intereselor creditorilor. În aceste condiții, delimitarea competențelor trebuie realizată în funcție de obiectul hotărârii și nu de persoana care o adoptă. Astfel, hotărârile care privesc administrarea, întreținerea, exploatarea, repararea și dezvoltarea proprietății comune, constituirea fondurilor prevăzute de Legea nr. 187/2022, aprobarea bugetului condominiului și alte aspecte ce țin de administrarea proprietății comune trebuie să rămână în competența adunării generale și a organelor asociației. În același timp, actele ce țin de administrarea patrimoniului debitorului, masa debitoare și satisfacerea creanțelor creditorilor trebuie să rămână în competența administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012. În lipsa unei delimitări exprese a acestor competențe, apar conflicte între organele asociației și administratorul desemnat în cadrul procedurii, ceea ce conduce la blocarea administrării condominiului și la imposibilitatea executării hotărârilor adoptate de proprietari.	
	21	II. Aplicarea art. 87 din Legea nr. 187/2022 și exercitarea efectivă a drepturilor proprietarilor Potrivit art. 87 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, persoanele juridice prevăzute la alin. (1), imobilele administrate de acestea și proprietarii unităților din aceste imobile se supun prevederilor acestei legi chiar dacă persoana juridică nu a fost reorganizată, iar statutele și celelalte acte constitutive continuă să se aplice numai în măsura în care nu contravin prevederilor Legii nr. 187/2022. Prin urmare, drepturile conferite proprietarilor de Legea nr. 187/2022 există indiferent dacă APLP și-a modificat statutul și indiferent dacă aceste modificări au fost înregistrate în Registrul de stat al persoanelor juridice. Totuși, proiectul nu stabilește mecanismul prin care aceste drepturi pot fi exercitate în cazul în care APLP se află în procedură de restructurare, insolvabilitate sau faliment. În practică, această situație generează numeroase dificultăți. Deși legea recunoaște drepturile proprietarilor, lipsesc norme care să permită exercitarea efectivă a acestora în situația în care organele asociației nu funcționează, administratorul asociației refuză aplicarea prevederilor Legii nr. 187/2022 sau invocă prevederile statutului adoptat anterior intrării în vigoare a acestei legi. În special, proiectul nu reglementează: • cine convoacă adunarea generală în cazul în care organele asociației nu funcționează sau refuză convocarea acesteia; • cine asigură executarea hotărârilor adoptate de adunarea generală; • în ce condiții proprietarii pot decide încetarea mandatului administratorului asociației și desemnarea unui nou administrator; • ce măsuri pot fi întreprinse atunci când hotărârile adoptate de adunarea generală nu sunt executate; • cum își pot exercita proprietarii drepturile prevăzute de Legea nr. 187/2022 în cazul în care procedura de restructurare, insolvabilitate sau faliment se prelungește o perioadă îndelungată. În lipsa unor reglementări exprese, drepturile recunoscute proprietarilor prin Legea nr. 187/2022 riscă să rămână doar formale, fără posibilitatea exercitării lor efective. Din aceste considerente, proiectul trebuie completat cu norme care să stabilească mecanisme clare de exercitare a drepturilor	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		proprietarilor pe durata procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment, astfel încât aplicarea art. 87 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 să nu rămână doar o prevedere declarativă, ci să producă efecte juridice reale.	
	22	III. Convocarea și desfășurarea adunării generale Un alt aspect care necesită completare ține de convocarea și desfășurarea adunării generale a proprietarilor. Proiectul recunoaște dreptul proprietarilor de a convoca adunarea generală, însă nu stabilește procedura aplicabilă în situațiile în care administratorul asociației nu își exercită atribuțiile, mandatul acestuia este expirat, acesta refuză convocarea adunării generale sau asociația nu mai are organe de conducere funcționale. Totodată, nu sunt reglementate situațiile în care prima adunare generală convocată nu întrunește cvorumul necesar și nici condițiile în care poate fi convocată adunarea repetată. Considerăm că proiectul trebuie să stabilească expres: • cine are dreptul să convoace adunarea generală în lipsa organelor funcționale ale asociației; • termenul în care poate fi convocată adunarea repetată; • cvorumul și majoritatea necesară pentru adoptarea hotărârilor în cadrul adunării repetate. De asemenea, proiectul nu conține reguli privind adoptarea hotărârilor prin procedură mixtă. În practică, o parte dintre proprietari participă la ședință, iar ceilalți își exprimă votul ulterior prin semnătură. Proiectul nu stabilește cine colectează semnăturile, termenul în care acestea pot fi colectate, modul de verificare a lor și momentul din care hotărârea se consideră adoptată. Considerăm că aceste aspecte trebuie reglementate expres pentru a evita contestarea hotărârilor adunării generale și aplicarea neuniformă a legii.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	23	IV. Statutul administratorului asociației și administrarea curentă a condominiului Proiectul reglementează drepturile proprietarilor și atribuțiile administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012, însă nu stabilește clar care este statutul administratorului asociației pe durata procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment. În forma propusă, nu este clar dacă administratorul asociației își păstrează mandatul, ce atribuții continuă să exercite și care atribuții trec în competența administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012. Totodată, proiectul nu stabilește cine răspunde de administrarea curentă a condominiului. În practică, această problemă este esențială, deoarece administrarea unui condominiu presupune desfășurarea zilnică a mai multor activități, inclusiv încheierea și executarea contractelor cu furnizorii de servicii, organizarea lucrărilor de întreținere și reparație, încasarea contribuțiilor proprietarilor, efectuarea plăților pentru serviciile prestate și reprezentarea asociației în raporturile cu autoritățile publice, furnizorii și alte persoane. În lipsa unei delimitări clare a atribuțiilor, există riscul ca atât administratorul asociației, cât și administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 să considere că anumite atribuții aparțin celeilalte persoane, ceea ce poate conduce la blocarea administrării condominiului și la afectarea intereselor proprietarilor. Considerăm că proiectul trebuie completat cu prevederi care să stabilească expres: • atribuțiile pe care administratorul asociației continuă să le exercite pe durata procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment; • atribuțiile care revin administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012; • obligația	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		fiecăruia de a executa hotărârile adoptate de adunarea generală în limitele competențelor stabilite de lege; • persoana care reprezintă asociația în raporturile juridice privind administrarea condominiului.	
	24	V. Documentele și informațiile necesare administrării condominiului Proiectul stabilește obligația transmiterii documentelor necesare administrării condominiului, însă nu reglementează modul în care această obligație urmează să fie executată. Nu sunt prevăzute termenul de predare a documentelor, persoana responsabilă de transmiterea acestora, procedura de predare-primire și consecințele refuzului de a transmite documentele. În practică, documentația tehnică a clădirii, registrele proprietarilor, documentele financiar-contabile, contractele încheiate cu furnizorii de servicii și celelalte documente necesare administrării condominiului se află, de regulă, în posesia administratorului asociației sau a administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012. În cazul în care aceste documente nu sunt transmise persoanelor care administrează efectiv condominiul, activitatea asociației poate fi blocată, iar proprietarii pot fi lipsiți de posibilitatea de a administra proprietatea comună. Din acest motiv, considerăm că proiectul trebuie completat cu prevederi care să stabilească: • procedura de predare și primire a documentelor; • termenul în care acestea urmează să fie transmise; • obligația persoanei care deține documentele de a asigura accesul la acestea; • răspunderea pentru refuzul nejustificat de a transmite documentele sau informațiile necesare administrării condominiului.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	25	VI. Regimul mijloacelor financiare destinate administrării condominiului Considerăm că proiectul trebuie completat și în ceea ce privește regimul juridic al mijloacelor financiare colectate de la proprietari pentru administrarea condominiului. În forma propusă, proiectul prevede că veniturile colectate de la proprietarii unităților din condominiu pentru administrarea, întreținerea, exploatarea și repararea proprietății comune nu fac parte din masa debitoare. Totuși, această reglementare nu este suficientă și poate genera interpretări diferite în practică. Pe lângă plățile curente, asociațiile administrează și fondul de reparație, fondul de rezervă, contribuțiile speciale aprobate de adunarea generală și alte mijloace financiare constituite pentru administrarea proprietății comune. Proiectul nu precizează dacă toate aceste fonduri beneficiază de același regim juridic. În opinia noastră, toate mijloacele financiare colectate de la proprietari pentru administrarea, întreținerea, exploatarea, repararea și dezvoltarea proprietății comune trebuie să beneficieze de același regim juridic, indiferent de denumirea acestora. Aceste mijloace financiare nu reprezintă patrimoniul propriu al asociației și nu sunt destinate achitării obligațiilor acesteia. Ele sunt colectate de la proprietari cu o destinație specială și trebuie utilizate exclusiv pentru administrarea și întreținerea proprietății comune. Din acest motiv, considerăm că proiectul trebuie să prevadă expres că aceste mijloace financiare: • nu fac parte din masa debitoare; • nu pot fi urmărite pentru satisfacerea creanțelor creditorilor; • nu pot fi utilizate pentru acoperirea cheltuielilor aferente procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment; • se evidențiază separat de celelalte mijloace ale asociației; • se utilizează exclusiv în scopul pentru care au fost colectate. O asemenea reglementare va asigura protecția intereselor proprietarilor și va exclude	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		utilizarea fondurilor destinate administrării condominiului pentru alte scopuri decât cele aprobate de adunarea generală.	
26	VII. Înregistrarea modificărilor în Registrul de stat al persoanelor juridice	Proiectul nu reglementează efectele hotărârilor adoptate de adunarea generală asupra datelor înscrise în Registrul de stat al persoanelor juridice. În practică, după intentarea procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment, apar dificultăți la înregistrarea modificărilor privind administratorul și organele de conducere ale asociației. În unele cazuri, organul înregistrării de stat refuză înregistrarea modificărilor, invocând faptul că persoana juridică se află în procedură de insolvabilitate. În aceste condiții, hotărârile adoptate de proprietari nu pot produce toate efectele juridice urmărite, chiar dacă au fost adoptate cu respectarea prevederilor Legii nr. 187/2022. Considerăm că proiectul trebuie să stabilească expres: • cine are dreptul să solicite înregistrarea modificărilor; • care documente urmează să fie prezentate organului înregistrării de stat; • în ce cazuri este necesar acordul administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012; • în ce cazuri organul înregistrării de stat este obligat să înregistreze modificările adoptate de adunarea generală. Totodată, considerăm oportună completarea proiectului cu o normă expresă potrivit căreia existența procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment nu constituie, prin ea însăși, temei pentru refuzul înregistrării modificărilor privind organele de conducere ale asociației, dacă aceste modificări nu afectează patrimoniul debitorului, masa debitoare sau drepturile creditorilor.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
27	VIII. Corelarea proiectului cu prevederile Legii nr. 149/2012	Considerăm că proiectul necesită o corelare mai amplă cu prevederile Legii nr. 149/2012, deoarece modificările propuse sunt orientate, în principal, spre completarea Legii nr. 187/2022, fără a reglementa suficient raporturile juridice dintre organele asociației și administratorul desemnat în cadrul procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment. În forma propusă, proiectul stabilește că proprietarii își păstrează dreptul de a administra proprietatea comună, însă nu reglementează obligațiile administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 în raport cu hotărârile adoptate de adunarea generală și nici limitele în care acesta poate interveni în administrarea condominiului. Totodată, proiectul nu stabilește modul de soluționare a situațiilor în care administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 consideră că o hotărâre a adunării generale afectează patrimoniul debitorului sau drepturile creditorilor, iar proprietarii susțin că aceasta privește exclusiv administrarea proprietății comune. În lipsa unor reguli clare, asemenea situații pot conduce la blocarea executării hotărârilor adunării generale și la imposibilitatea exercitării drepturilor conferite proprietarilor prin Legea nr. 187/2022. Din aceste considerente, proiectul trebuie completat cu prevederi care să stabilească expres: • obligațiile administratorului desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 în raport cu organele de conducere ale asociației; • cazurile în care administratorul desemnat poate refuza executarea unei hotărâri adoptate de adunarea generală; • procedura de soluționare a divergențelor dintre administratorul desemnat și organele asociației; • efectele juridice ale hotărârilor adunării generale asupra desfășurării procedurii de restructurare,	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		insolvabilitate sau faliment. Totodată, apreciem că proiectul necesită completarea și cu norme privind competența instanțelor de judecată în litigiile generate de aplicarea acestor prevederi. În practică, pot apărea litigii privind executarea hotărârilor adunării generale, delimitarea competențelor dintre organele asociației și administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012, administrarea mijloacelor financiare și transmiterea documentelor necesare administrării condominiului. În lipsa unor reguli clare privind competența instanței și procedura de soluționare a acestor litigii, există riscul tergiversării examinării cauzelor și al afectării administrării condominiului.	
28	IX. Exercițarea drepturilor proprietarilor în cazul procedurilor de restructurare, insolvabilitate sau faliment de lungă durată Considerăm că proiectul necesită completare și sub aspectul reglementării situațiilor în care procedura de restructurare, insolvabilitate sau faliment se prelungește o perioadă îndelungată, fără diminuarea semnificativă a datoriilor asociației și fără perspective reale de finalizare a procedurii. În practică, sunt întâlnite cazuri în care procedura durează mulți ani, timp în care administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 continuă administrarea persoanei juridice, iar datoriile asociației nu se reduc sau chiar cresc ca urmare a acumulării cheltuielilor aferente procedurii și a altor obligații curente. În asemenea situații, scopul procedurii de restructurare sau de insolvabilitate nu este atins, iar administrarea condominiului rămâne blocată pentru o perioadă nedeterminată. Pe toată durata procedurii, proprietarii unităților din condominiu sunt limitați în exercitarea drepturilor conferite de Legea nr. 187/2022. În consecință, aceștia nu pot adopta hotărâri privind reorganizarea asociației în conformitate cu prevederile legii, constituirea fondului de reparație și a fondului de dezvoltare, participarea la programele de finanțare inițiate de autoritățile publice centrale sau locale, implementarea proiectelor de eficiență energetică, realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a proprietății comune sau adoptarea altor decizii necesare pentru administrarea și dezvoltarea condominiului. n aceste condiții, procedura de restructurare, insolvabilitate sau faliment produce efecte care depășesc scopul pentru care a fost instituită. Deși aceasta urmărește protejarea intereselor creditorilor și, după caz, redresarea situației financiare a debitorului sau valorificarea patrimoniului acestuia, în practică poate conduce la limitarea, pe o perioadă nedeterminată, a drepturilor proprietarilor asupra proprietății comune, deși aceștia nu sunt parte a raporturilor juridice care au determinat intentarea procedurii. Considerăm că exercitarea drepturilor conferite proprietarilor prin Legea nr. 187/2022 nu poate depinde exclusiv de durata procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment și nu poate fi suspendată pe termen nedeterminat din cauza prelungirii acesteia. Din aceste considerente, proiectul trebuie completat cu mecanisme juridice care să garanteze exercitarea efectivă a drepturilor proprietarilor pe toată durata procedurii și să prevină blocarea administrării condominiului în cazul procedurilor care se prelungesc fără rezultate reale. Totodată, considerăm oportună completarea proiectului cu reglementări care să permită proprietarilor adoptarea hotărârilor privind administrarea, întreținerea, dezvoltarea și modernizarea proprietății comune, constituirea fondurilor prevăzute de Legea nr. 187/2022 și	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.	

		participarea la programele de finanțare naționale sau locale, cu condiția ca aceste hotărâri să nu afecteze patrimoniul debitorului, masa debitoare și drepturile creditorilor. De asemenea, apreciem necesară examinarea oportunității instituirii unor mecanisme de control asupra duratei procedurilor de restructurare, insolvabilitate sau faliment în cazul asociațiilor de proprietari, astfel încât procedura să nu se transforme într-o stare permanentă care împiedică administrarea eficientă a condominiului și exercitarea drepturilor proprietarilor. În cazul în care, pe o perioadă îndelungată, procedura nu conduce la reducerea datoriilor, la redresarea situației financiare a debitorului sau la realizarea scopului pentru care a fost inițiată, legislația ar trebui să prevadă soluții care să permită înlăturarea blocajelor existente și restabilirea posibilității proprietarilor de a administra în mod efectiv proprietatea comună.	
29	X. Componenta terenului condominiului și menținerea amenajărilor prevăzute în documentația de proiect La Art. I, suplimentar, se propune examinarea oportunității completării Legii nr. 187/2022 cu garanții privind componenta terenului condominiului și menținerea destinației suprafețelor și amenajărilor luate în considerare la autorizarea și recepționarea construcției. Legea nr. 187/2022 reglementează constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului, iar cadrul legal operează cu noțiunea terenului condominiului ca teren ce include suprafața necesară deservirii și exploatării corespunzătoare a clădirii. În practică, apar situații în care suprafețe de teren ori amenajări prevăzute în documentația de urbanism și documentația de proiect pentru asigurarea parametrilor și cerințelor necesare funcționării complexului locativ, inclusiv locuri de parcare exterioare, căi de acces, spații verzi, terenuri de joacă sau alte amenajări, sunt ulterior excluse din terenul condominiului, divizate sau constituite ca bunuri distincte. În consecință, proprietarii unităților pot fi puși în situația de a dobândi ori utiliza contra plată suprafețe sau facilități prevăzute inițial pentru deservirea complexului. În vederea prevenirii unor asemenea situații, se propune stabilirea expresă a faptului că suprafețele de teren și amenajările prevăzute în documentația aprobată și luate în considerare pentru îndeplinirea cerințelor obligatorii aferente construcției nu pot fi excluse din terenul condominiului, divizate, înstrăinate ori supuse ulterior unui regim juridic distinct dacă prin aceasta este afectată destinația pentru care au fost prevăzute sau conformitatea obiectivului cu parametrii în baza cărora acesta a fost autorizat și recepționat. Eventuala modificare a configurației, destinației sau regimului juridic al acestor suprafețe urmează să fie realizată numai cu respectarea procedurilor aplicabile modificării documentației de proiect și cu demonstrarea menținerii cerințelor obligatorii aplicabile construcției. Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 reglementează proiectarea, autorizarea și documentația aferentă lucrărilor de construcții în cadrul unui proces formal. Totodată, problema necesită abordare și în raport cu condominiile deja constituite. În acest sens, se propune instituirea unei norme tranzitorii prin care asociația de proprietari să poată solicita autorităților competente verificarea corespunderii situației cadastrale actuale a terenului și amenajărilor condominiului cu documentația de urbanism și de proiect în baza căreia construcția a fost autorizată și recepționată. În cazul constatării că anumite suprafețe	Se acceptă parțial. Se consideră necesară instituirea unei garanții legale potrivit căreia, din momentul constituirii condominiului și până la constituirea asociației de proprietari, terenul condominiului și amenajările destinate folosinței comune sau necesare pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii să fie utilizate cu respectarea destinației stabilite prin documentația de urbanism și, după caz, documentația de proiect aprobată. Astfel, prin completarea proiectului cu art. 10¹, s-a reglementăm dreptul dezvoltatorului de a dispune de terenul condominiului înainte de constituirea asociației. În acest sens, normă introdusă reglementeze regimul terenului condominiului până la constituirea asociației și limitează transmiterea în locațiune sau în alt mod în	

		prevăzute pentru deservirea și exploatarea comună a construcției au fost excluse ori și-au schimbat regimul juridic cu încălcarea cerințelor aplicabile, urmează a fi prevăzut mecanismul de remediere a situației juridice și cadastrale, cu respectarea drepturilor dobândite în mod legal. În același timp, reglementarea nu urmează să afecteze locurile de parcare sau alte bunuri care, potrivit documentației aprobate încă la etapa autorizării, au fost concepute și constituite legal drept unități distincte destinate proprietății exclusive și comercializării separate. Astfel, intervenția normativă trebuie să urmărească prevenirea modificării ulterioare a configurației în baza căreia obiectivul a fost autorizat, fără a limita nejustificat modelele legitime de dezvoltare și comercializare a bunurilor imobile.	folosință exclusivă a suprafețelor destinate folosinței comune sau necesare funcționării condominiului, fără a aduce atingere drepturilor dobândite în mod legal. În cazul condominiilor constituite până la data intrării în vigoare a Legii nr. 187/2022, asociația de proprietari poate solicita verificarea suprafețelor de teren amenajate sau utilizate ca locuri de parcare, precum și a temeiului juridic în baza căruia acestea sunt transmise în locațiune sau în folosință exclusivă. Astfel, conform prevederilor art. 89 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, terenul, clădirea dată în exploatare după data intrării în vigoare a Capitolului VII și încăperile izolate din cadrul clădirii înregistrate cu număr cadastral distinct se declară condominiu prin efectul prezentei legi de la data dării în exploatare și a înregistrării tuturor încăperilor izolate. Totodată, în conformitate cu prevederile art. 91 din aceeași lege, în cazul în care, în temeiul art. 88 alin. (2) sau al art. 89 alin. (2), terenul a încetat să se afle în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar clădirea din condominiul respectiv are
--	--	--	--

			destinație locativă, asociația are dreptul de a cere de la stat sau, după caz, de la unitatea administrativ-teritorială separarea uneia sau a mai multor suprafețe din terenul adiacent, care aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale, și transmiterea lor, cu titlu gratuit, prin act de predare-primire în formă simplă scrisă, în folosință proprietarilor din condominiu, cu includerea în hotarele terenului condominiului. Dreptul se exercită numai în măsura în care extinderea terenului este necesară pentru a asigura condominiul cu suprafața neconstruită care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism. În caz de încălcare a dreptului de acordare a terenului respectiv, asociația, precum și oricare proprietar din condominiu pot solicita instanței de judecată, în termenul de 10 ani de la data intrării în vigoare a Capitolului VII, extinderea terenului prin efectul hotărârii judecătorești. Determinarea hotarelor terenurilor condominiilor se
--	--	--	---

			efectuează în conformitate cu documentația de urbanism existentă, cu respectarea reglementărilor privind spațiile minime pentru zone rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.), în interiorul zonelor funcționale stabilite și, după caz, în limitele prevăzute de documentația de proiect. Exercitarea ulterioară a drepturilor asupra acestora se realizează în condițiile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.
	30	XI.Intrarea în vigoare La Art. III alin. (1), se propune reexaminarea prevederii potrivit căreia legea intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Având în vedere că proiectul instituie reguli noi privind constituirea și administrarea condominiilor, incompatibilități, exercitarea drepturilor de vot, obligații informaționale și raporturile dintre proprietari, asociații și administratorii procedurilor de insolabilitate, se consideră necesară acordarea unui termen rezonabil pentru adaptarea subiecților vizați. Art. 56 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative stabilește drept regulă generală intrarea în vigoare a actelor normative peste o lună de la data publicării. În cazul menținerii intrării în vigoare la data publicării, derogarea urmează a fi justificată suplimentar în nota de fundamentare.	Se acceptă. Prezenta lege intră în vigoare în termen de o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
	31	Concluzii În ansamblu, considerăm că proiectul urmărește soluționarea unei probleme existente și necesare, însă soluțiile legislative propuse nu sunt suficiente pentru atingerea scopului urmărit. Deși art. 87 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 stabilește că prevederile acesteia se aplică și persoanelor juridice care nu au fost reorganizate, proiectul nu reglementează mecanismele prin care drepturile conferite proprietarilor pot fi exercitate efectiv atunci când APLP se află în procedură de restructurare, insolabilitate sau faliment. În acest sens, principala problemă nu este aplicabilitatea Legii nr. 187/2022, ci lipsa unor norme speciale care să reglementeze raporturile dintre organele asociației și administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012 și să permită exercitarea efectivă a drepturilor proprietarilor fără a afecta patrimoniul debitorului și drepturile creditorilor. În acest context, considerăm că proiectul necesită completare și revizuire, în special sub aspectul: • delimitării competențelor dintre organele asociației și administratorul desemnat în condițiile Legii nr. 149/2012; • mecanismului de exercitare a drepturilor proprietarilor pe durata procedurii de restructurare, insolabilitate sau faliment; • procedurii de convocare și desfășurare a	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.

		adunării generale, inclusiv a adunării generale convocate repetat, cu reglementarea termenului în care aceasta poate fi convocată, a cvorumului, a numărului de voturi necesar pentru adoptarea hotărârilor și a particularităților aplicabile în cazul desfășurării adunării prin procedură mixtă; • statutului și atribuțiilor administratorului asociației; • regimului juridic al documentelor și al mijloacelor financiare destinate administrării proprietății comune; • procedurii de înregistrare a modificărilor în Registrul de stat al persoanelor juridice; • mecanismului de soluționare a divergențelor și litigiilor generate de aplicarea acestor prevederi; • regimului juridic al terenurilor și amenajărilor prevăzute în documentația de urbanism și de proiect pentru asigurarea cerințelor obligatorii aferente condominiului, inclusiv instituirea unui mecanism de verificare și remediere a situațiilor existente. Prin reglementarea expresă a acestor aspecte proiectul va putea asigura aplicarea efectivă a prevederilor Legii nr. 187/2022 în cazul asociațiilor aflate în procedură de restructurare, insolvabilitate sau faliment și va crea un echilibru între drepturile proprietarilor, interesele creditorilor și obiectivele procedurii de insolvabilitate.	
Primăria Municipiului Chișinău, DGLCA nr. 1-08/1-2934 din 07.08.2026	32	DGLCA înaintează următoarele propuneri la proiect: Alin. (2) din art. 18 ¹ se modifică după cum urmează: „Grupul de inițiativă se constituie prin proces-verbal semnat de cel puțin ¼ din membrii condominiului , care va conține:” în continuare cum urmează în proiect.	Nu se acceptă. Această modificare nu este necesară și poate crea o condiție suplimentară, excesivă și nejustificată pentru constituirea Grupului de inițiativă. Există deja un criteriu clar privind numărul minim de proprietari necesar pentru constituirea Grupului de inițiativă la alin (1)– cel puțin 3 proprietari. Introducerea suplimentară a cerinței de semnare a procesului-verbal de către cel puțin ¼ din membrii condominiului ar putea conduce la o majorare nejustificată a numărului minim de persoane necesare pentru inițierea procesului de constituire a Asociației de Proprietari. De exemplu, în cazul unui condominiu cu un număr mare de proprietari, condiția de ¼ ar

			putea impune participarea unui număr semnificativ mai mare de persoane decât cele 3 prevăzute la alin. (1), ceea ce ar putea îngreuna sau chiar bloca inițierea procesului de constituire a asociației. Totodată, formularea propusă creează o neclaritate și o posibilă contradicție între cele două prevederi: pe de o parte, legea permite constituirea Grupului de inițiativă din cel puțin 3 proprietari, iar pe de altă parte se introduce o cerință suplimentară de reprezentare de cel puțin $\frac{1}{4}$ din membrii condominiului.
33	La lit. b) din alin. (3) art. 18 ¹ se propune substituirea cuvintelor „proprietarilor și a cotelor părți aferente” cu „proprietăților inclusiv cotelor-părți aferente”.		Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
34	La lit. b) din alin. (6) art. 18 ¹ se substituie cu un nou conținut după cum urmează: „prin hotărârea a cel puțin $\frac{1}{4}$ din membrii condominiului”.		Nu se acceptă. Vezi argumentare de la pct. 32 din Sinteză.
35	La alin. (7) art. 18 ¹ se propune substituirea cuvântului „poate” cu cuvintele „este în drept”.		Nu se acceptă. Conform obiecției de la pct. 16 din Sinteză primite de la ASP, alin. (7) a fost exclus din proiect.
36	La alin. (7) din art. 18 ³ nu este indicat cine trebuie să pună la dispoziția persoanei desemnate de adunarea generală, documentele tehnice, registrele condominiului etc..		Se acceptă. La art. 21³ alin. (14) din Proiect este stipulat: Administratorul asociației al cărui mandat a încetat este obligat să transmită

			administratorului nou-desemnat, în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii, documentele, registrele, evidențele, contractele și informațiile necesare administrării condominiului, pe bază de act de predare-primire. În cazul refuzului sau neexecutării obligației, noul administrator sau asociația poate solicita instanței competente dispunerea măsurilor necesare.
	37	Alin. (2) din art. 47 nu se abrogă pentru evitarea conflictului de interese și se modifică după cum urmează: „Cenzorul este ales din rândul membrilor asociației și nu poate fi rudă de gradul I și II”.	Se acceptă. La art. 47 alin. (2) se exclude textul „și nu poate fi rudă de gradul I cu administratorul”. Iar, la pct. 6. din proiect, art. 32 se completează cu alineatele (4²) - (4⁴) care stabilesc gradul de rudenie.
Primăria Municipiului Bălți nr. 11/550-02 din 14.08.2026 și nr. P03-13/2724 din 14.08.2026	38	Nu are careva propuneri sau obiecții aferente proiectului de lege prezentat.	S-a luat act de informare.
Doamnei Romana ȘOTROP A Administr	39	Asociația de Proprietari din Condominiu „A0140-0053” (A.P.C. „A0140-0053”) aduce sincere mulțumiri Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale pentru deschiderea manifestată în procesul de consultare publică și pentru faptul că o parte semnificativă din propunerile formulate anterior de Asociație au fost analizate și valorificate în proiectul de modificare a Legii nr. 187/2022 privind condominiul.	S-a luat act de informare.

atoare a A.P.C. „A0140- 0053” nr. 434 din 07.08.2026		În mod deosebit, apreciem preluarea soluțiilor legislative privind limitarea influenței proprietarilor dominanți în cadrul adunărilor generale, introducerea mecanismelor de prevenire a conflictelor de interese în organele de conducere ale asociației, precum și alte ajustări care contribuie la consolidarea unui cadru normativ mai echilibrat și mai eficient pentru administrarea condominiilor.	
	40	Proiectul invocat urmează a fi denumit nu doar de modificare, dar de modificare și completare a unor acte normative.	Nu se acceptă. Conform Art. 62 alin. (1) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, modificarea actului normativ constă în schimbarea oficială a textului actului, inclusiv a dispozițiilor finale sau tranzitorii, realizată prin modificări, completări sau excluderi ale unor elemente structurale sau părți din text.
	41	Crearea grupului de inițiativă privind constituirea asociației de proprietari din condominiu considerăm că nu este o reglementare absolut necesară, iar numărul limitat de 3 proprietari ai unităților din condominiu ce poate forma grupul de inițiativă considerăm că duce la afectarea drepturilor și intereselor celorlalți proprietari, inclusiv la incapacitatea de a determina proprietarii să participe la adunarea generală în cazul clădirilor cu multe unități. În condițiile în care modificarea dată este justificată prin faptul că grupul de inițiativă va avea acces la anumite informații din partea organelor interesate, considerăm că acest fapt poate fi reglementat printr-un alt mecanism decât cea de constituire a grupului de inițiativă. Se poate de introdus în lege reglementări ce țin de obligarea organelor interesate (de stat, antreprenorul/dezvoltatorul etc) de a elibera informația necesară în decurs de 10 zile calendaristice oricărui proprietar din unitate ce a înaintat cerere, cu condiția că informația eliberată va fi folosită doar în scopul constituirii asociației de proprietari din condominiu. Atât în situația inexistenței, cât și în situația existenței grupului de inițiativă, oricum este necesară activitatea câtorva proprietari de unități de a activa procesul de constituire a asociației. Acest fapt poate fi coordonat foarte bine de proprietari în condițiile prezentei Legi 187/2022 într-un număr necesar identificat de ei, în dependență de mărimea condominiului și numărul de unități din condominiu. În afara unui studiu de fezabilitate, considerăm că cifra 3 este una aleasă la întâmplare și nu justifică că numărul de 3 proprietari este unul suficient sau insuficient în privința creării unei asociații de proprietari în condominiu. În condițiile în care obiecția nu este acceptată, Articolul 18/1 de introdus după art. 7 cu denumirea art. 7/1, fie după art. 22 cu denumirea art. 22/1.	Se acceptă parțial. Art. 18 ¹ a fost renumerotat în art. 21 ¹ Obligația de constituire a asociației reiese din lege, nu din voința Grupului de inițiativă. Grupul doar pune în aplicare procedura necesară pentru realizarea unei obligații legale. Prin faptul că 3 proprietari pot constitui grupul de inițiativă nu înseamnă că aceștia pot decide unilateral înființarea asociației, statutul, modul de administrare sau alte chestiuni care țin de voința proprietarilor, în afara procedurilor prevăzute de lege. Altfel, apare problema „blocajului”: dacă pentru a începe constituirea asociației

			trebuie mai întâi mobilizați toți sau un număr foarte mare de proprietari, obligația legală de constituire poate deveni dificil de pus în aplicare. Este mult mai ușor pentru un grup formal constituit să spună unei autorități că, solicită informațiile prevăzute de lege pentru constituirea asociației decât pentru un proprietar individual să demonstreze de fiecare dată de ce solicită informații despre un condominiu în care există zeci/sute de alți proprietari.
	42	Art. 18/2 și 18/3 de introdus după art. 87 cu denumirea art. 87/1 și art. 87/2. Totodată, considerăm că art.18/2 și 18/3 vin în contradicție cu art. 87 al Legii 187/2022, or acestea urmau a fi transformate în asociații de proprietari în condominii în decurs de 18 luni de la intrarea în vigoare a legii date. Considerăm oportun ca aceste articole să fie reexamineate împreună, întru modificarea și completarea art. 87 din Legea 187/2022.	Nu se acceptă. Art. 87 reglementează o situație tranzitorie privind transformarea formelor juridice existente la momentul intrării în vigoare a legii, în timp ce art. (18/2) 21² și (18/3) 21³ urmăresc reglementarea unor raporturi juridice care decurg din aplicarea legii și care nu sunt limitate la perioada de 18 luni prevăzută pentru transformare. Prin urmare, faptul că anumite persoane juridice nu au realizat transformarea în termenul prevăzut de art. 87 nu constituie, prin sine, un impediment pentru reglementarea în cuprinsul legii a situației juridice a acestora. Legea continuă să le fie

			aplicabilă, iar normele noi urmează să fie integrate în partea corespunzătoare a legii, în funcție de obiectul lor de reglementare.
	43	Art. 26/1 de introdus după art. 25 din Legea 187/2022 cu denumirea art. 25/1.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	44	Alin. (4/2) al art. 32 de comasat în alin. (4/1).	Nu se acceptă. Prevederile alin. (4 ¹) și (4 ²) reglementează situații juridice distincte. Alin. (4 ¹) reglementează legătura juridică dintre persoană și unitatea din condominiu. Alin. (4 ²) reglementează legătura familială dintre persoanele care ocupă funcții.
	45	Art. 32 al Legii 187/2022, cu completarea după punct cu următoarea sintagmă care sunt soți, rude sau afini până la gradul al doilea inclusiv între ele.	Nu se acceptă. Incompatibilitatea persoanelor care sunt soți, rude sau afini până la gradul al doilea inclusiv este reglementată în mod expres și distinct în cuprinsul art. 32, prin alineatul (4 ²) propus. Introducerea sintagmei respective în partea introductivă a art. 32 ar avea ca efect dublarea aceleiași reglementări și ar putea genera o formulare excesiv de generală, fără delimitarea situațiilor juridice.

46	Paragraful 2 din alin. (4/2) art. 32 de comasat cu prevederile din alin. (4/3) art. 32 cu denumirea alin. (4/2) al art. 32.	Nu se acceptă. Paragraful al doilea al alin. (4²) reglementează modalitatea de determinare a persoanei al cărei mandat încetează de drept în cazul constatării incompatibilității, în funcție de momentul începerii mandatelor precum și competența adunării generale în cazul desemnării concomitente. Alin. (4³) reglementează o situație distinctă, și anume cazul în care persoana a tăinuit existența raporturilor care determină incompatibilitatea.
47	Este inutilă reformularea alin. (9) art. 34, este de ajuns doar modificarea sintagmei 2/3 cu sintagma 50%+1	Se acceptă. Alin. (9) a fost reformulat.
48	Observații asupra prevederilor propuse pentru modificarea art. 37 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu. În urma examinării proiectului de lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, considerăm necesară revizuirea prevederilor propuse la pct. 5 din proiect, inclusiv sub aspectul corelării acestora cu redacția în vigoare a art. 37 din Legea nr. 187/2022. În primul rând, atragem atenția asupra faptului că redacția actuală a art. 37 din Legea nr. 187/2022 nu conține pct. 5.1 și pct. 5.2, iar norma este structurată în patru alineate. În acest context, considerăm necesară verificarea tehnicii legislative utilizate în proiect, astfel încât modificările propuse să fie raportate exact la structura și conținutul normei în vigoare și să nu genereze neclarități la aplicarea acesteia. Totodată, considerăm că problema concentrării unui număr semnificativ de unități în proprietatea unui singur proprietar, în special în cazul antreprenorilor sau dezvoltatorilor imobiliari, trebuie analizată distinct și reglementată într-un mod care să asigure un echilibru între dreptul de proprietate și necesitatea unui proces decizional funcțional în cadrul asociației de proprietari din condominiu. În practica asociațiilor de proprietari se întâlnește situația în care, într-o anumită perioadă după darea în exploatare a clădirii, antreprenorul sau dezvoltatorul continuă să dețină mai mult de	Se acceptă parțial. Art. 37 alin. (1³) a fost reformulat. Observația nu se susține în partea în care solicită reexaminarea soluției legislative propuse prin prisma concentrării numărului de unități deținute de un singur proprietar, întrucât norma propusă nu limitează dreptul de proprietate și nici numărul de unități care pot fi deținute de o persoană, ci reglementează exclusiv modul de luare în considerare a voturilor în cadrul procesului decizional al condominiului.

	30% din unitățile din condominiu, fie deoarece acestea nu au fost încă înstrăinate, fie deoarece raporturile juridice cu investitorii nu au fost finalizate prin perfectarea tuturor actelor necesare. O asemenea situație poate conduce la o concentrare semnificativă a drepturilor de vot și, implicit, la dificultăți în procesul de adoptare a hotărârilor necesare administrării, întreținerii și exploatarei proprietății comune. În același timp, la elaborarea unei asemenea norme trebuie să se țină cont de modificările intervenite în legislația civilă și de statutul juridic al investitorilor și al proprietarilor provizorii, astfel încât mecanismul propus să nu se aplice în mod automat și nediferențiat unor situații juridice care sunt deja reglementate de Codul civil. În acest sens, considerăm necesară o delimitare clară între unitățile nevândute, unitățile pentru care există raporturi contractuale cu investitorii și unitățile pentru care dreptul de proprietate a fost deja dobândit și înregistrat în condițiile legii. Abordare de drept comparat Considerăm utilă examinarea unor mecanisme existente în alte state europene în materia exercitării drepturilor de vot în cadrul coproprietății, însă acestea trebuie utilizate cu respectarea particularităților cadrului juridic național. În Franța, legislația coproprietății prevede un mecanism de limitare a influenței unui coproprietar care deține o pondere majoritară a drepturilor de vot. În anumite situații, atunci când ponderea unui singur coproprietar depășește 50% din drepturile de vot, acestea sunt reduse potrivit mecanismului prevăzut de legislația franceză. Prin urmare, modelul francez poate fi invocat ca exemplu de prevenire a concentrării excesive a puterii decizionale, însă acesta nu trebuie prezentat ca fiind identic cu plafonarea propusă în proiectul național la 30%. În acest context, eventuala instituire în Republica Moldova a unui plafon de 30% reprezintă o soluție legislativă distinctă, care necesită o fundamentare proprie și reguli clare privind modul de calculare a procentului, categoriile de proprietari cărora li se aplică și situațiile juridice exceptate. De asemenea, legislația italiană utilizează, în materia coproprietății, mecanisme de adoptare a hotărârilor care combină criteriul numărului participanților cu criteriul cotei-părți din proprietatea comună, în funcție de natura hotărârii adoptate. Experiența italiană demonstrează importanța menținerii unui echilibru între valoarea economică a dreptului de proprietate și participarea efectivă a coproprietarilor la procesul decizional. Prin urmare, considerăm că experiența Franței și Italiei poate constitui un reper de drept comparat pentru identificarea unor mecanisme care să prevină situațiile în care un singur proprietar, prin concentrarea unui număr semnificativ de unități, poate exercita o influență disproporționată asupra administrării condominiului. Totuși, soluția legislativă aplicată în Republica Moldova trebuie adaptată particularităților sistemului juridic național și realităților practice cu care se confruntă asociațiile de proprietari. Necesitatea unei reglementări echilibrate În opinia noastră, scopul unei eventuale limitări a dreptului de vot nu trebuie să fie restrângerea nejustificată a dreptului de proprietate, ci	Totodată, norma propusă reglementează expres situația în care proprietarul, singur sau împreună cu persoanele sale afiliate în sensul art. 203 din Codul civil, deține mai mult de 30% din totalul voturilor. Astfel, criteriul de aplicare a mecanismului este determinat în mod obiectiv și nu depinde de numărul absolut de unități deținute, ci de ponderea voturilor aferente acestora. Considerăm neântemeiată și necesitatea instituirii unor reglementări distincte pentru unitățile nevândute, unitățile pentru care există contracte de investiții sau alte raporturi juridice cu investitorii ori pentru proprietarii provizorii, în măsura în care dreptul de vot aferent unității este determinat potrivit legislației în vigoare. Norma propusă se aplică persoanei care deține dreptul de vot și nu modifică regimul juridic al dreptului de proprietate asupra unității. Totodată, norma propusă stabilește în mod expres că plafonarea se aplică la adoptarea hotărârilor, inclusiv prin act scris, precum și la calcularea cvorumului și a majorităților raportate la voturile tuturor proprietarilor, fiind prevăzută recalcularea
--	---	--

		prevenirea unei situații în care concentrarea unui număr mare de unități în proprietatea unui singur subiect poate bloca sau distorsiona procesul decizional al asociației. Un mecanism de limitare a influenței unui singur proprietar poate contribui la asigurarea unui echilibru între interesele economice ale proprietarilor care dețin un număr mare de unități și interesele celorlalți proprietari, care suportă, în mod direct, consecințele hotărârilor privind administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune. În același timp, pentru a evita apariția unor situații injuste sau a unor litigii, considerăm necesar ca proiectul să prevadă în mod expres: • modul de calculare a plafonului de 30%; • momentul la care se determină numărul unităților și cota de participare la vot; • regimul unităților nevândute; • regimul unităților pentru care există contracte de investiții sau alte raporturi juridice cu investitorii; • situația proprietarilor provizorii, în măsura în care aceasta este reglementată de Codul civil; • modul de exercitare a dreptului de vot în cazul în care plafonul este depășit; • corelarea noilor prevederi cu celelalte norme ale Legii nr. 187/2022 și ale Codului civil. Considerăm că o asemenea reglementare ar permite prevenirea concentrării excesive a puterii decizionale, fără a aduce atingere în mod nejustificat dreptului de proprietate și fără a crea incertitudine juridică pentru proprietarii și investitorii care se află în situații juridice diferite. Concluzie În concluzie, considerăm că prevederea propusă la pct. 5 din proiect necesită revizuire atât sub aspectul tehnicii legislative, cât și sub aspectul mecanismului juridic propus. Problema concentrării drepturilor de vot în cazul proprietarilor care dețin un număr semnificativ de unități este una reală și necesită o soluție legislativă clară și echilibrată, însă aceasta trebuie să fie corelată cu redacția actuală a Legii nr. 187/2022, cu prevederile Codului civil și cu situațiile juridice distincte existente în practică. Considerăm oportună menținerea obiectivului de prevenire a concentrării excesive a drepturilor de vot, dar cu revizuirea modalității concrete de reglementare a plafonului de 30%, astfel încât norma să fie clară, previzibilă, proporțională și aplicabilă în mod uniform tuturor condominiilor.	corespunzătoare a totalului voturilor. Prin urmare, nu se constată existența unei lacune normative de natură să împiedice aplicarea mecanismului propus.
	49	În formularea oferită în pct. 5 al Proiectului considerăm că art. 3 al Legii 187/2022 trebuie de completat cu noțiunea de persoană afiliată, pentru a nu lăsa loc de interpretări. Totodată este necesar de stipulat mecanismul de identificare a persoanelor afiliate, pentru a nu fi pus în responsabilitatea administratorului sau a celor ce convoacă adunarea generală, întrucât aceștia nu dețin instrumentele necesare de a putea determina persoanele afiliate.	Nu se acceptă. Noțiunea și mecanismul de <i>persoană afiliată</i> sunt descrise în art. 203 din Codul civil nr. 1107/2002,
	50	Considerăm oportun de a completa alin.(3) al art. 25 după sintagma „ale condominiilor asociației” cu următoarea sintagmă „și lista persoanelor afiliate din blocurile de locuit ale condominiilor asociației”.	Nu se acceptă. Art. 25 alin. (3) reglementează furnizarea de către organul care deține registrul bunurilor imobile a listei proprietarilor unităților din condominiu, informație care rezultă din datele înscrise în registrul respectiv și care poate fi

			furnizată în condițiile legislației aplicabile. În schimb, existența și identitatea persoanelor afiliate unui proprietar nu constituie, în sine, o informație care rezultă din registrul bunurilor imobile. Raporturile de afiliere reprezintă raporturi juridice sau de fapt care urmează a fi determinate în conformitate cu legislația aplicabilă și nu pot fi prezumate exclusiv în baza informațiilor privind dreptul de proprietate asupra unităților din condominiu.
	51	Pct. 6 din Proiect de exclus, întrucât art. 39 alin. (2) prevede deja că la procesul verbal al adunării generale se anexează lista participanților la adunare, care are deja un caracter obligatoriu după cum este formulat aliniatul.	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat.
	52	Totodată, considerăm oportun completarea și modificarea Proiectului de lege propus spre examinare cu anumite prevederi ce tine de organizarea adunării generale prin corespondență. În cadrul formei date de adunare generală, este dificil alegerea președintelui și secretarului adunării generale, pe de o parte, iar pe de altă parte, secretarul adunării generale nu are atribuții, decât întocmirea procesului verbal al adunării generale. De asemenea, există și riscul ca secretarul să nu fie ales, să nu întrunească numărul necesar de voturi conform art. 37 alin. (1) al Legii 187/2022.	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022 are deja un mecanism special pentru corespondență, iar noul art. 34 alin. (9) din proiect introduce, suplimentar, un mecanism și mai simplificat, în care alegerea formală a unui președinte și secretar nici nu este necesară.
	53	O altă problemă, constă în modul de formulare a listei participanților la adunarea generală prin corespondență, care în anumite cazuri necesită a fi prezentată la ASP, cum ar fi în cazul alegerii administratorului. În contextul dat, considerăm că în cazul adunării generale prin corespondență ordinea de zi nu trebuie să includă alegerea președintelui adunării generale și a secretarului adunării generale. Președintele adunării generale este administratorul asociației sau președintele consiliului de administrate conform art. 36 alin. (8) al Legii 187/2022, care va fi responsabil de întocmirea procesului verbal al adunării generale. În privința numărării voturilor exprimate prin buletinele de vot, întru evitarea conflictelor în privința numărării voturilor, considerăm oportun instituirea de către Consiliul de administrare a Comisiei de Numărare a Voturilor ce vor indica rezultatele votării pe fiecare chestiune într-un proces verbal ce, respectiv,	Nu se acceptă. Aspectul propus ține, în principal, de organizarea internă a asociației și nu necesită reglementare detaliată la nivel de lege. Cerințele esențiale privind exercitarea dreptului de vot, validarea voturilor, consemnarea

	va sta la baza întocmirii Procesului verbal al adunării generale prin Corespondență. În privința listei participanților la adunarea generală prin corespondență ce se anexează la procesul verbal al adunării generale prin corespondență, considerăm că această listă trebuie să fie întocmită de președintele adunării generale în baza buletinelor de vot completate și semnată de acesta pe responsabilitatea proprie. Lista dată va fi veridică până la proba contrarie. În cadrul adunării generale prin corespondență nu poate fi întocmită o listă a participanților în care să fie trecute semnăturile persoanelor ce participă la adunare. Participantul își depune semnătura pe buletinul de vot. În sensul dat, propunem următoarea modificare și completare: Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial nr. 238-244, art. 467 din 29.07.2022) se modifică și se completează după cum urmează: (1) La art. 40 se introduce un nou aliniat (1/1) cu următorul conținut: (1/1) În cadrul Adunării Generale prin Corespondență, președinte al adunării generale prin corespondență este președintele consiliului de administrare sau administratorul asociației, care va fi responsabil de întocmirea și semnarea procesului verbal al adunării generale prin corespondență. Alegerea secretarului adunării generale prin corespondență nu este obligatoriu. (2) La art. 40 se introduce un nou aliniat (6/1) cu următorul conținut: (6/1) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, Comisia de Numărare a Voturilor constituită prin Procesul verbal al Consiliului de Administrare, va identifica voturile valabile exprimate, va efectua numărarea acestora și va întocmi un Proces verbal de numărare a voturilor privind rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. Comisia de numărare a voturilor va fi desemnată pentru fiecare adunare generală prin corespondență în parte, până la data transmiterii înștiințării de convocare a adunării generale prin corespondență membrilor asociației. (3) La art. 40, alin. (7) se expune în redacție nouă după cum urmează: (7) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, președintele și secretarul, în cazul în care a fost ales, al adunării generale întocmesc în baza Procesului verbal de numărare a voturilor, procesul verbal al adunării generale prin corespondență, ce îl semnează și aduc la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate. (4) La art. 39 alin. (2), lit. b) se completează cu următorul conținut: b) În cazul adunării generale prin corespondență se anexează lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală prin corespondență și lista proprietarilor care au participat la adunarea generală prin corespondență prin exprimarea votului în buletinul de vot, întocmită și semnată în baza buletinelor de vot valabile exprimate de către președintele adunării generale prin corespondență. (5) La art. 39 alin. (2) se introduce o nouă literă cu următorul conținut: d) Procesul verbal de numărare a voturilor valabile exprimate întocmit și semnat de Comisia de Numărare a Voturilor.	rezultatului și păstrarea documentelor justificative sunt reglementate în lege, iar modalitatea tehnică de aplicare poate fi stabilită prin statutul/regulamentul asociației.
--	---	--

54	(6) Propunere de completare a articolului 86 din Legea nr. 187/2022 privind condominiul în fondul locativ Articolul 86 se completează cu un alineat nou (13), cu următorul cuprins: (13) În condițiile alin. (3) al prezentului articol, antreprenorul (dezvoltatorul) este obligat ca, în termen de 30 de zile de la data recepționării cererii scrise din partea asociației de proprietari în condominiu, să transmită, în mod obligatoriu, toate documentele aferente condominiului, inclusiv, dar fără a se limita la: a) cartea tehnică a construcției; b) proiectul de execuție și documentația tehnică aferentă; c) actele de recepție și de dare în exploatare a construcției; d) documentația privind sistemele ingineresti ale clădirii (alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, energie electrică, încălzire, ventilare și alte rețele ingineresti); e) documentația și actele privind sistemul de protecție împotriva incendiilor și actele de dare în exploatare a acestuia; f) documentele privind punerea în funcțiune, exploatarea și întreținerea ascensoarelor; g) certificatele de garanție, cărțile tehnice și documentele de exploatare pentru ascensoare, acoperiș, instalații, utilaje și celelalte părți comune ale condominiului; h) orice alte acte și documente necesare administrării, exploatării și întreținerii corespunzătoare a condominiului. Refuzul neîntemeiat sau neprezentarea documentelor prevăzute de prezentul alineat în termenul stabilit atrage răspunderea contravențională nu eliberează antreprenorul de obligația de a elibera și transmite actele solicitate în prezentul alineat, în condițiile legii.” Dispoziție tranzitorie (efect retroactiv) Prezenta normă produce efecte și asupra asociațiilor de proprietari în condominiu constituite până la intrarea în vigoare a prezentei legi. În cazul asociațiilor constituite anterior intrării în vigoare a prezentei modificări, antreprenorul (dezvoltatorul) are obligația de a transmite documentele prevăzute la art. 86 alin. (13), în termen de 30 de zile de la data recepționării cererii formulate de asociația de proprietari în condominiu, indiferent de data finalizării construcției sau de data constituirii asociației. N.B. considerăm oportun atragerea antreprenorului la răspundere contravențională pentru refuzul de a elibera și transmite actele aferente condominiului menținute supra în proiect, respectiv codul contravențional este necesar de completat cu un nou articol în privința dată. Rugăm să elaborați articolul ce prevede săvârșirea contravenției privind refuzul de a elibera acte și de al include în codul contravențional.	Se acceptă parțial. Legea nr. 187/2022 se completează cu art. 21¹ alin. (9), care prevede: (9) Autoritățile administrației publice, gestionarii fondului locativ, întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ, antreprenorul/dezvoltatorul și alte entități care dețin informații relevante privind condominiul respectiv sunt obligate să furnizeze Grupului de inițiativă informațiile necesare pentru evaluarea stării tehnice, juridice și economice a imobilului, în limitele și condițiile prevăzute de lege. Informația se utilizează în termen de 15 zile de la data solicitării, la care se anexează copia procesului-verbal de constituire a Grupului de inițiativă. Refuzul nejustificat sau lipsa răspunsului pot fi contestate în instanța de judecată, cererea examinându-se cu prioritate. Informația furnizată de către autorități se acordă numai în măsura necesară constituirii condominiului și fără divulgarea datelor care nu sunt relevante pentru acest scop. Totodată, conform art. 240 alin. (3) și (8) din CUC nr. 434/2023, după recepția construcției,
----	---	---

			Cartea tehnică a construcției se păstrează de către proprietar, pe toată durata de existență a construcției, până la obținerea autorizației de desființare a construcției, pe suport de hârtie și în formă electronică, care se actualizează semestrial pe durata exploatării construcției. La schimbarea proprietarului construcției după predarea Cărții tehnice a construcției, noul proprietar este obligat să o păstreze și completeze în continuare, consemnând acest fapt în contractul de înstrăinare și în jurnalul evenimentelor. Subsidiar, conform art. 44 alin. (3) lit. u) din Legea nr. 187/2022, Administratorul asociației păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii pentru fiecare clădire din condominiu, precum și asigură păstrarea altor documente privind activitatea asociației. Astfel, instituirea, în forma propusă, a unei obligații generale de transmitere a tuturor documentelor, însoțită de sancționarea contravențională a neexecutării acesteia, nu se consideră justificată.
--	--	--	---

Domnului Chirill Malaireu Administrator al A.P.C. „A0150-0158” nr. f/n din 18.08.2026	55	1. Articolul 2 se completează cu următoarele noțiuni: „administrator al condominiului” – persoană fizică sau juridică desemnată în condițiile prezentei legi, care exercită funcția executivă a asociației și asigură administrarea curentă, financiară, tehnică și organizatorică a condominiului;	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022 instituie o delimitare clară între administratorul asociației, care reprezintă și asigură funcționarea organului executiv al asociației, și gestionarul condominiului, care prestează serviciile de administrare în baza unui contract. Introducerea unei a treia noțiuni – „administrator al condominiului” – ar putea genera confuzii terminologice și juridice cu privire la statutul, competențele, răspunderea și raporturile dintre administratorul asociației, gestionar și asociația de proprietari. Or, în materia administrării condominiului, terminologia utilizată de lege trebuie să permită identificarea fără echivoc a subiectului care exercită anumite atribuții.
	56	„consiliu al condominiului” – organ colegial permanent de supraveghere, control, audit intern și reprezentare a intereselor proprietarilor, care exercită inclusiv atribuțiile fostei comisii de cenzori;	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022 reglementează deja „consiliul asociației”. Prin urmare, utilizarea sintagmei „consiliu al condominiului” pentru desemnarea unei structuri de reprezentare sau de supraveghere a proprietarilor nu este necesară, deoarece funcția respectivă este deja

			asigurată, în cadrul asociației, prin consiliul asociației, a cărui instituire și competențe sunt expres prevăzute de lege. Astfel, pentru asigurarea clarității, coerenței și unității terminologiei juridice, nu este oportună introducerea în Legea nr. 187/2022 a noțiunii de „consiliu al condominiului”, întrucât atribuțiile corespunzătoare sunt deja reglementate prin instituția consiliului asociației.
	57	„persoană afiliată dezvoltatorului” – persoană fizică sau juridică ce are relații de control, subordonare, interes economic comun sau acționează în beneficiul direct ori indirect al dezvoltatorului;	Nu se acceptă. Noțiunea și mecanismul de persoană afiliată sunt descrise în art. 203 din Codul civil nr. 1107/2002,
	58	„lucrare care afectează proprietatea comună” – orice intervenție asupra elementelor structurale, fațadei, acoperișului, instalațiilor comune, aspectului exterior sau altor elemente destinate folosinței comune a proprietarilor.	Nu se acceptă. Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 definește noțiunea de <i>lucrări de construcții</i> – complex de procese de construire, realizate conform documentației de proiect, care are drept rezultat o producție finită, exprimată prin părți sau elemente constructive ale construcției și/sau ale instalațiilor aferente acesteia; lucrări de intervenție în timp asupra construcției existente: lucrări de reconstrucție, de modernizare, de modificare, de transformare, de consolidare, de extindere și de reparații capitale.

			Totodată, Legea nr. 187/2022 reglementează deja proprietatea comună și intervențiile/lucrările asupra acesteia: <i>părți comune</i> – terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sunt unități și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor din condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire a condominiului, sunt destinate folosinței comune de către toți proprietarii din condominiu sau de unii dintre aceștia; <i>drept de proprietate comună</i> – drept de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor din condominiu asupra părților comune; <i>drept de proprietate în condominiu</i> – drept de proprietate exclusivă asupra unei unități împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate comună din condominiu, ambele aparținând aceluiași proprietar din condominiu. În consecință, în vederea menținerii coerenței terminologice și normative a Legii nr. 187/2022, evitării dublării reglementărilor și asigurării unei delimitări clare a regimului juridic aplicabil propunerea de introducere a
--	--	--	--

			noțiunii „lucrare care afectează proprietatea comună” nu se susține.
	59	2. Se completează cu articolul 3¹ cu următorul cuprins: Articolul 3¹. Principiile administrării condominiului Administrarea condominiului se realizează în baza următoarelor principii: a) separarea funcției executive de funcția de control; b) independența asociației față de dezvoltator și persoanele afiliate acestuia; c) transparența financiară și decizională; d) responsabilitatea persoanelor care exercită funcții în organele asociației; e) protejarea interesului colectiv al proprietarilor; f) menținerea și conservarea valorii tehnice a clădirii; g) prevenirea degradării proprietății comune; h) exercitarea drepturilor individuale ale proprietarilor fără prejudicierea celorlalți coproprietari.	Nu se acceptă. Completarea Legii nr. 187/2022 cu un articol distinct privind „Principiile administrării condominiului”, nu se consideră oportună, întrucât principiile enunțate nu instituie, în majoritatea lor, reguli juridice noi, iar conținutul acestora este deja reflectat, în mod direct sau indirect, în normele existente ale legii. Principiile propuse reprezintă, în esență, obiective și obligații care rezultă deja din reglementarea drepturilor și obligațiilor proprietarilor, a competențelor organelor asociației și a regulilor privind administrarea și întreținerea proprietății comune. Simpla enumerare a acestora într-un articol separat nu modifică regimul juridic existent și nu produce, prin ea însăși, consecințe juridice suplimentare.
	60	3. Se completează cu articolul 3² cu următorul cuprins: Articolul 3². Separarea funcțiilor în cadrul asociației (1) Administratorul exercită funcția executivă și asigură administrarea curentă a condominiului. (2) Consiliul, în cazul în care este constituit, exercită funcția de supraveghere, control și verificare a activității administratorului. (3) Consiliul nu poate substitui administratorul în activitatea zilnică de administrare și nu poate exercita atribuții executive.	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022 reglementează deja atribuțiile și competențele administratorului asociației, consiliului asociației și adunării generale a proprietarilor.

		(4) Administratorul nu este obligat să solicite aprobarea Consiliului pentru acțiunile care țin de competența sa legală sau pentru executarea hotărârilor Adunării generale. (5) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, funcțiile de supraveghere și control sunt exercitate de către proprietari prin Adunarea generală, iar atribuțiile administrative și organizatorice care nu implică exercitarea controlului asupra administratorului sunt exercitate de administrator.	Astfel, prevederile articolului propus au, în esență, un caracter repetitiv, întrucât consacră atribuții care rezultă deja din dispozițiile legii.
	61	Capitolul II INDEPENDENȚA ASOCIAȚIEI FAȚĂ DE DEZVOLTATOR 4. Se completează cu articolul 26¹: Articolul 26¹. Interdicția controlului exercitat de dezvoltator (1) După constituirea asociației, dezvoltatorul nu poate exercita control direct sau indirect asupra activității acesteia. (2) Este interzisă utilizarea persoanelor interpușe pentru: a) ocuparea funcției de administrator; b) ocuparea funcției de membru al Consiliului; c) influențarea procesului decizional al asociației; d) controlul activității financiare sau administrative. (3) În sensul prezentului articol, se consideră persoană interpusă persoana care, formal, nu are legături juridice cu dezvoltatorul, dar acționează conform instrucțiunilor sau în interesul acestuia.	Se acceptă. Obiectivul urmărit prin propunere este deja asigurat, prin pct. 10 (Art. 32 alin.(4²) - (4⁴) și pct. 12 (Art. 37 alin. (1³)) din proiect.
	62	5. Se completează cu articolul 26²: Articolul 26². Incompatibilități privind dezvoltatorul (1) Nu pot fi administratori sau membri ai Consiliului: a) dezvoltatorul; b) administratorii, fondatorii, beneficiarii efectivi sau persoanele de conducere ale dezvoltatorului; c) persoanele afiliate dezvoltatorului; d) persoanele angajate sau remunerate de dezvoltator; e) rudele de gradul I și II ale persoanelor prevăzute la lit. a)–d). (2) Restricția prevăzută la alin. (1) se aplică până la expirarea termenului de 5 ani de la transmiterea ultimei unități din condominiu către proprietari.	Se acceptă. Obiectivul urmărit, este abordat prin modificările de la pct. 10 (Art. 32 alin.(4²) - (4⁴) și pct. 12 (Art. 37 alin. (1³)) din proiect prin instituirea unor mecanisme de transparență și prevenire a conflictelor de interese. În acest sens, proiectul instituie obligația candidaților la funcția de administrator, membru al consiliului sau cenzor de a declara existența raporturilor de administrare, de muncă, afiliere sau a altor raporturi juridice cu investitorul, dezvoltatorul, antreprenorul ori persoanele afiliate acestora, iar existența

			unor asemenea raporturi este adusă distinct în atenția adunării generale. În același timp, proiectul introduce măsuri pentru limitarea concentrării excesive a dreptului de vot al unui proprietar și al persoanelor afiliate acestuia. Prin urmare, se consideră suficientă, soluția propusă prin proiect privind declararea raporturilor cu dezvoltatorul și supunerea distinctă a candidaturii votului proprietarilor.
	63	6. Se completează cu articolul 26³: Articolul 26³. Limitarea influenței prin concentrarea drepturilor de vot. (1) Deținerea de către dezvoltator sau persoane afiliate acestuia a spațiilor comerciale, parcărilor, boxelor, încăperilor auxiliare sau altor bunuri din condominiu nu poate constitui temei pentru exercitarea unui control disproporționat asupra asociației. (2) În cazul în care mai multe persoane juridice sau fizice acționează concertat în interesul dezvoltatorului, acestea sunt considerate un grup unic de interese la calcularea drepturilor de vot. (3) Statutul asociației nu poate permite ocolirea prevederilor prezentului articol.	Se acceptă. Această propunere este, deja acoperită de proiect, în special prin modificarea de la pct. 12 (art. 37 alin. (1³)).
	64	7. Se completează cu articolul 26⁴: Articolul 26⁴. Predarea condominiului de către dezvoltator (1) Dezvoltatorul este obligat să transmită asociației: a) documentația tehnică completă; b) actele privind instalațiile comune; c) certificatele de garanție; d) informațiile privind lucrările efectuate; e) evidența deficiențelor constatate. (2) Transmiterea condominiului nu exonerează dezvoltatorul de obligația de remediere a viciilor de construcție. (3) Asociația poate solicita efectuarea unei expertize tehnice independente înainte de acceptarea transmiterii. (4) Dacă expertiza confirmă existența unor deficiențe, cheltuielile expertizei sunt suportate de dezvoltator.	Se acceptă parțial. Această propunere este acoperită parțial de proiect, în special prin modificarea de la pct. 5 (art. 21¹) din proiect. Aspectele privind transmiterea documentelor și informațiilor necesare administrării condominiului, efectuarea expertizei tehnice, perioada de garanție a lucrărilor de construcție sunt reglementate prin CUC nr. 434/2023, Legea

			nr. 187/2022, Codul civil și proiect.
	65	Capitolul III ADMINISTRATORUL CONDOMINIULUI 8. Se completează cu articolul 35¹: Articolul 35¹. Statutul administratorului (1) Administratorul este organul executiv unic al asociației. (2) Administratorul asigură: a) administrarea financiară; b) organizarea activității curente; c) întreținerea și repararea proprietății comune; d) executarea hotărârilor Adunării generale; e) gestionarea relațiilor cu furnizorii; f) gestionarea documentelor asociației.	Nu se acceptă. Statutul și principalele atribuții ale administratorului asociației sunt deja reglementate de Legea nr. 187/2022, care stabilește în mod expres că, administratorul asociației asigură administrarea curentă a condominiului și reprezintă asociația în raporturile cu proprietarii, furnizorii, prestatorii de servicii, autoritățile publice și alte persoane, în limitele competențelor prevăzute de hotărârile adunării generale.
	66	9. Se completează cu articolul 35²: Articolul 35². Atribuțiile administratorului Administratorul: a) întocmește proiectul bugetului anual; b) administrează bugetul aprobat; c) organizează achiziția serviciilor și lucrărilor; d) gestionează fondurile asociației; e) ține evidența obligațiilor financiare ale proprietarilor; f) organizează lucrările de întreținere și reparație; g) păstrează documentele tehnice și financiare; h) reprezintă asociația în raporturile cu terții; i) ține registrul proprietarilor; j) transmite Consiliului sau, în lipsa acestuia, proprietarilor informațiile necesare exercitării controlului.	Nu se acceptă. Similar cu pct. 65 din Sinteză.
	67	10. Se completează cu articolul 35³: Articolul 35³. Registrul proprietarilor (1) Administratorul ține Registrul proprietarilor. (2) Registrul include: a) numele proprietarului; b) adresa unității;	Nu se acceptă. La art. 44 alin. (3) lit. i) din Legea nr. 187/2022, Administratorul asociației asigură ținerea registrelor asociației.

		c) domiciliul declarat; d) numărul de telefon; e) adresa electronică, dacă există. (3) Proprietarul este obligat să actualizeze datele: a) cel puțin o dată la 3 ani; b) în termen de 30 de zile de la modificarea acestora. (4) Refuzul nejustificat de actualizare a datelor nu exonerează proprietarul de efectele comunicărilor efectuate la ultima adresă declarată.	Totodată, noțiunea <i>administrator al asociației</i> – persoană desemnată în calitate de organ executiv al asociației care, în sensul art. 177 din Codul civil nr. 1107/2002, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite de statut și de legea prenotată. Conform art. 23 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 187/2022, statutul asociației trebuie elaborat compact și pe înțeles, fără a repeta dispozițiile prezentei legi decât în măsura strict necesară prezentării contextului. Astfel, ținerea Registrului proprietarilor poate fi inclusă în statutul asociației, fără a fi necesar un articol expres introdus în lege.
	68	11. Se completează cu articolul 35⁴: Articolul 35⁴. Fișa condominiului (1) Administratorul întocmește și actualizează fișa condominiului. (2) O dată la 3 ani administratorul transmite Consiliului sau, în lipsa acestuia, Adunării generale fișa actualizată a condominiului. (3) Fișa va conține cel puțin: a) numărul unităților; b) proprietarii unităților, inclusiv adresa de corespondență și telefonul de contact; b) situația tehnică generală; c) lucrările efectuate; d) lucrările necesare; e) situația financiară generală; f) problemele tehnice existente.	Nu se acceptă. Conform art. 44 alin. (3) lit. v) din Legea nr. 187/2022, Administratorul asociației întocmește și actualizează anual fișa de sinteză a asociației. Totodată, la art. 64 din Legea nr. 187/2022, se prevede că, Asociația care administrează condominiul cu destinație locativă trebuie să mențină o fișă de sinteză a asociației și respectiv- conținutul acesteia.

69	12. Se completează cu articolul 35⁵: Articolul 35⁵. Relația administratorului cu Consiliul. (1) Administratorul poate solicita Consiliului examinarea unor probleme care depășesc competența sa. (2) Administratorul poate transmite Consiliului: a) proiecte de contracte; b) demersuri; c) rapoarte; d) propuneri tehnice sau financiare. (3) Consiliul este obligat să examineze solicitarea și să răspundă: a) în termen de 15 zile calendaristice; b) în termen de 3 zile lucrătoare în cazuri urgente. (4) Lipsa răspunsului în termen nu suspendă executarea atribuțiilor legale ale administratorului.	Nu se acceptă. Statutul și principalele atribuții ale administratorului asociației sunt deja reglementate de legislația cu privire la condominiu.
70	13. Se completează cu articolul 35⁶: Articolul 35⁶. Convocarea adunării generale de către administrator (1) Dacă administratorul convoacă Adunarea generală, acesta exercită funcția de președinte al adunării. (2) Procesul-verbal al adunării se întocmește în termen de 15 zile. (3) Administratorul asigură păstrarea și comunicarea procesului-verbal conform prezentei legi.	Nu se acceptă. Similar cu argumentarea de la pct. 69.
71	Capitolul IV CONSILIUL CONDOMINIULUI – ORGANUL DE SUPRAVEGHERE, CONTROL ȘI AUDIT INTERN AL ASOCIAȚIEI 14. Articolul 36 se modifică și va avea următorul cuprins: Articolul 36. Statutul Consiliului condominiului (1) Consiliul condominiului este organul colegial permanent de supraveghere, control, verificare financiară și monitorizare a administrării condominiului. (2) Consiliul exercită inclusiv atribuțiile de control financiar și verificare care anterior reveneau Comisiei de cenzori. (3) În cadrul asociației nu se constituie un organ separat cu atribuții de cenzor. (4) Consiliul nu reprezintă organ executiv și nu poate prelua atribuțiile administratorului. (5) Membrii Consiliului exercită atribuțiile în interesul tuturor proprietarilor și sunt obligați să acționeze cu bună-credință, diligență și imparțialitate. (6) În condominiile care cuprind până la 50 de unități, constituirea Consiliului nu este obligatorie.	Nu se acceptă. Obiectivele urmărite sunt deja reglementate prin cadrul legal existent și prin proiectul de lege, care stabilește rolul consiliului în supravegherea activității administratorului și menține instituția cenzorului/comisiei de cenzori. Transferarea către consiliu a atribuțiilor de control financiar ale cenzorului și excluderea constituirii unui organ distinct de cenzor ar modifica

		(7) În condominiile prevăzute la alin. (6), funcțiile de supraveghere și control asupra activității administratorului sunt exercitate direct de către proprietari, prin Adunarea generală. (8) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, administratorul exercită atribuțiile administrative și organizatorice care, potrivit prezentei legi, revin Consiliului, în măsura în care acestea nu reprezintă atribuții de control asupra propriei activități. (9) Administratorul nu poate exercita control, verificare sau aprobare asupra propriilor acte și operațiuni. (10) Proprietarii unui condominiu cu până la 50 de unități pot decide, prin hotărârea Adunării generale, constituirea voluntară a Consiliului.	substanțial arhitectura organelor de control ale asociației și nu este corelată cu celelalte prevederi ale legii. Totodată, instituirea unui „Consiliu al condominiului” nu este necesară, întrucât organul relevant este consiliul asociației, iar schimbarea terminologiei ar putea genera confuzii privind statutul juridic al acestuia.
	72	15. Articolul 37 se modifică și va avea următorul cuprins: Articolul 37. Alegerea și componența Consiliului (1) Consiliul se alege de către Adunarea generală pentru un termen stabilit de statut, dar nu mai mare de 4 ani. (2) Constituirea Consiliului este obligatorie pentru condominiile cu mai mult de 50 de unități. (3) Numărul minim al membrilor Consiliului este: a) cel puțin 3 membri – pentru condominiile cuprinse între 51 și 200 de unități; b) cel puțin 5 membri – pentru condominiile cuprinse între 201 și 500 de unități; c) cel puțin 7 membri – pentru condominiile cu peste 500 de unități. (4) Statutul asociației poate prevedea un număr mai mare de membri ai Consiliului. (5) Consiliul își alege dintre membri: a) președintele Consiliului; b) secretarul Consiliului. (6) În condominiile cu până la 50 de unități, Adunarea generală poate decide constituirea voluntară a Consiliului.	Nu se acceptă. Legea actuală permite deja stabilirea mandatului, numărul membrilor, prin statut.
	73	16. Articolul 38 se modifică după cum urmează: Articolul 38. Incompatibilități privind membrii Consiliului (1) Nu poate fi membru al Consiliului: a) administratorul condominiului; b) persoana care are contract de muncă sau prestări servicii cu administratorul; c) persoana afiliată dezvoltatorului în condițiile prezentei legi; d) persoana care are interese directe contrare intereselor asociației. (2) Membrul Consiliului este obligat să declare orice conflict de interese. (3) Membrul aflat în conflict de interese nu participă la adoptarea deciziei respective.	Nu se acceptă. Proiectul a fost completat cu reguli privind declararea, verificarea și soluționarea conflictelor de interese, fără instituirea unor incompatibilități generale.

74	17. Articolul 39 se modifică și se completează: Articolul 39. Atribuțiile generale ale Consiliului (1) Consiliul exercită următoarele atribuții: a) supraveghează activitatea administratorului; b) verifică respectarea hotărârilor Adunării generale; c) supraveghează respectarea de către proprietari a prevederilor Regulamentului intern; c) verifică modul de gestionare a patrimoniului comun de către proprietari; d) exercită controlul financiar intern; e) examinează rapoartele administratorului; f) verifică documentele financiare ale asociației; g) verifică contractele încheiate de asociație; h) verifică justificarea cheltuielilor efectuate; i) prezintă Adunării generale concluzii și recomandări; j) urmărește prevenirea prejudicierii patrimoniului comun; k) exercită atribuțiile fostei Comisii de cenzori. (2) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, atribuțiile administrative și organizatorice ale Consiliului sunt exercitate de administrator, cu excepția atribuțiilor care presupun controlul activității administratorului. (3) În cazul prevăzut la alin. (2), funcțiile de supraveghere și control asupra administratorului sunt exercitate de proprietari prin Adunarea generală.	Nu se acceptă. Proiectul deja reglementează la art. 32 alin. (4²) incompatibilitatea între funcțiile de administrator, membru al Consiliului și cenzor. Prin urmare, nu este necesară repetarea aceleiași interdicții într-un articol separat. Astfel, proiectul instituie deja incompatibilități între funcția de administrator, membru al Consiliului și cenzor, precum și obligația candidaților la aceste funcții de a declara existența unor raporturi juridice cu investitorul, dezvoltatorul, antreprenorul ori persoanele afiliate acestora. Totodată, sintagma „persoană care are interese directe contrare intereselor asociației” nu este suficient de determinată din punct de vedere juridic și poate genera interpretări neuniforme și litigii.
75	18. Articolul 40 se modifică astfel: Articolul 40. Atribuțiile Consiliului privind starea tehnică a condominiului. (1) Consiliul este responsabil de supravegherea generală a stării tehnice a proprietății comune. (2) În acest scop, Consiliul verifică periodic: a) starea fundației; b) starea structurii de rezistență; c) starea acoperișului; d) sistemele de evacuare a apelor pluviale;	Nu se acceptă. Potrivit art. 46 alin. (1) din Legea nr. 187/2022, consiliul are atribuția de a supraveghea activitatea administratorului și de a exercita alte atribuții prevăzute de lege, iar alte atribuții pot fi stabilite prin statutul asociației. Prin urmare,

		e) fațadele; f) căile comune de acces; g) instalațiile comune; h) elementele de securitate la incendiu. (3) Consiliul întocmește cel puțin o dată pe an un raport privind starea tehnică a condominiului. (4) Raportul se transmite administratorului și se prezintă Adunării generale. (5) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, verificarea stării tehnice a proprietății comune se efectuează de administrator, iar rezultatele verificărilor se prezintă Adunării generale.	monitorizarea aspectelor ce țin de starea proprietății comune poate fi realizată în cadrul competențelor existente ale consiliului, fără instituirea unei reglementări distincte la art. 40. Totodată, obligația propusă de „verificare periodică” a fundației, structurii de rezistență, instalațiilor comune, elementelor de securitate la incendiu etc. poate genera o suprapunere cu atribuțiile administratorului și cu activitățile care, după caz, necesită evaluări efectuate de persoane autorizate. Or, calitatea de membru al consiliului nu presupune deținerea unor competențe tehnice de specialitate.
	76	19. Articolul 41 se completează: Articolul 41. Atribuțiile Consiliului privind controlul financiar Consiliul: a) verifică executarea bugetului anual; b) examinează situația veniturilor și cheltuielilor; c) verifică existența documentelor justificative; d) verifică utilizarea fondurilor speciale; e) poate solicita documente și explicații administratorului; f) prezintă anual Adunării generale raportul de control financiar. (2) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, controlul financiar se exercită de către proprietari, prin Adunarea generală. (3) Administratorul este obligat să prezinte proprietarilor, la solicitare, documentele justificative privind veniturile, cheltuielile, contractele, plățile și utilizarea fondurilor asociației. (4) Adunarea generală poate desemna, pentru o perioadă determinată, unul sau mai mulți proprietari care să efectueze verificarea documentelor financiare și să prezinte rezultatele verificării proprietarilor.	Nu se acceptă. Similar cu argumentarea de la pct. 75 din Sinteza.

77	20. Articolele 42–46 se aplică în cazul în care Consiliul este constituit Articolul 42. Raporturile dintre Consiliu și administrator (1) Consiliul își exercită atribuțiile prin demersuri scrise. (2) Consiliul nu poate transmite administratorului dispoziții privind administrarea zilnică a condominiului. (3) Demersul Consiliului trebuie să conțină: a) problema identificată; b) temeiul legal; c) măsura solicitată; d) termenul recomandat pentru executare. (4) Administratorul examinează demersul și comunică răspuns motivat.	Nu se acceptă. Similar cu argumentarea de la pct. 75 din Sinteza.
78	Articolul 43. Refuzul sau imposibilitatea executării demersului Consiliului (1) În cazul în care administratorul nu poate executa demersul Consiliului, acesta comunică în scris: a) motivele imposibilității; b) măsurile alternative propuse; c) necesitatea aprobării unei decizii de către Consiliu; d) necesitatea convocării Adunării generale; e) necesitatea modificării bugetului; f) necesitatea unei expertize. (2) Consiliul nu poate considera automat refuzul administratorului drept încălcare. (3) În cazul unui dezacord, Consiliul poate convoca Adunarea generală pentru adoptarea unei decizii.	Nu se acceptă. Similar cu argumentarea de la pct. 75 din Sinteza.
79	Articolul 44. Hotărârile Consiliului (1) Consiliul adoptă hotărâri numai în formă scrisă. (2) Hotărârile se înscriu într-un registru special al proceselor-verbale. (3) Procesul-verbal trebuie să conțină: a) data ședinței; b) membrii prezenți; c) ordinea de zi; d) dezbaterile principale; e) rezultatul votării; f) decizia adoptată. (4) Hotărârile Consiliului se transmit administratorului în termen de cel mult 10 zile de la adoptare. (5) Hotărârea produce efecte față de administrator numai din momentul transmiterii acesteia contra semnătură.	Nu se acceptă. Se consideră că reglementarea propusă este excesiv de detaliată la nivel de lege și poate fi asigurată prin statutul asociației și regulamentele interne, în conformitate cu art. 46 alin. (1) din legea cu privire la condominiu.

80	Articolul 45. Răspunderea membrilor Consiliului (1) Membrii Consiliului răspund pentru prejudiciile cauzate asociației prin: a) neexecutarea hotărârilor Adunării generale; b) neexercitarea atribuțiilor de control; c) ascunderea informațiilor relevante proprietarilor; d) aprobarea unor măsuri contrare interesului asociației; e) refuzul nejustificat de convocare a Adunării generale; f) depășirea atribuțiilor legale. (2) Membrii Consiliului pot răspunde: a) disciplinar; b) contravențional; c) civil-material; d) penal, în cazurile prevăzute de lege.	Nu se acceptă. Răspunderea membrilor consiliului pentru prejudiciile cauzate asociației poate fi angajată în condițiile legislației civile, contravenționale sau penale, după caz, fără instituirea unui regim special prin Legea nr. 187/2022.
81	Articolul 46. Convocarea Adunării generale de către Consiliu (1) Consiliul poate convoca Adunarea generală în cazurile prevăzute de lege sau atunci când administratorul nu execută obligațiile stabilite. (2) Dacă Adunarea generală este convocată de Consiliu: a) președintele adunării este un membru al Consiliului; b) secretarul adunării este un membru al Consiliului sau persoana desemnată de comisia de numărare a voturilor. (3) Procesul-verbal al adunării se transmite administratorului în termen de 15 zile. (4) Până la transmiterea procesului-verbal administratorului, hotărârile adoptate nu produc efecte juridice. (5) Termenul de contestare a hotărârilor începe să curgă din data transmiterii procesului-verbal către administrator.	Nu se acceptă. Art. 35 alin. (1) lit b) din Legea nr. 187/2022, prevede că, adunarea generală este convocată cel puțin anual de către administratorul asociației în baza hotărârii consiliului ori a cererii președintelui consiliului. Detaliile pot fi asigurate prin statutul asociației regulamentele interne.
82	Capitolul V DISCIPLINA ÎN EXPLOATAREA CONDOMINIULUI 21. Articolul 47. Obligația notificării lucrărilor (1) Proprietarul este obligat să notifice administratorul înainte de efectuarea oricăror lucrări care pot afecta: a) fațada clădirii; b) elementele structurale; c) instalațiile comune; d) aspectul exterior; e) securitatea construcției. (2) Notificarea trebuie să conțină: a) descrierea lucrărilor; b) perioada executării;	Nu se acceptă. La art. 72 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, proprietarul este obligat să notifice administratorul despre efectuarea unor intervenții sau lucrări la unitatea sa, precum și despre natura și durata planificată a acestora. Detaliile pot fi asigurate prin statutul asociației și regulamentele interne.

		c) documentele permissive, dacă sunt necesare; d) datele persoanei care execută lucrările. (3) Administratorul ține Registrul notificărilor privind lucrările.	
	83	22. Articolul 48. Procesul-verbal de constatare al administratorului (1) Administratorul are dreptul să constate încălcări privind utilizarea proprietății comune. (2) Constatarea se efectuează prin proces-verbal. (3) Procesul-verbal va cuprinde: a) data constatării; b) descrierea situației; c) persoana responsabilă; d) fotografii sau alte probe; e) măsurile solicitate. (4) Procesul-verbal constituie mijloc de probă și temei pentru sesizarea autorităților competente.	Nu se acceptă. Potrivit art. 47 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, prin hotărârea de desemnare, adunarea generală poate acorda administratorului anumite împuterniciri și atribuții suplimentare, cu efect de la data adoptării hotărârii respective, cu aplicarea dispozițiilor Codului civil privind reprezentarea și împuternicirea. Prin urmare, în măsura în care este necesară documentarea unor situații privind utilizarea proprietății comune, atribuțiile administratorului pot fi stabilite și individualizate prin hotărârea adunării generale, în limitele legii și ale competențelor asociației, fără instituirea prin lege a unei proceduri speciale de „constatare a încălcărilor”. În acest sens, cadrul legal existent oferă suficiente instrumente pentru documentarea situațiilor constatate în procesul de administrare a condominiului, iar instituirea unei proceduri speciale ar putea genera suprapuneri cu competențele autorităților publice și cu normele procesuale aplicabile.

84	23. Articolul 49. Sesizarea autorităților competente (1) În cazul neînlăturării încălcării în termenul stabilit, administratorul sesizează autoritatea competentă. (2) Sesizarea poate avea ca obiect: a) aplicarea sancțiunilor contravenționale; b) obligarea la restabilirea situației inițiale; c) verificarea legalității lucrărilor efectuate. (3) Consiliul urmărește examinarea sesizărilor și executarea măsurilor dispuse. (4) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, atribuțiile prevăzute la alin. (3) sunt exercitate de Adunarea generală sau de persoanele desemnate de aceasta.	Nu se acceptă. Modificarea propusă introduce competențe și proceduri care aparțin legislației speciale și creează o suprapunere nejustificată între administrator/consiliu și autoritățile competente. În cazul în care administratorul constată situații care pot constitui încălcări ale legislației, acesta poate sesiza autoritățile competente în condițiile legislației aplicabile, fără instituirea unei proceduri distincte prin Legea nr. 187/2022.
85	24. Articolul 50. Rolul Adunării generale (1) Adunarea generală este organul suprem de decizie al asociației. (2) Adunarea generală adoptă decizii privind problemele fundamentale ale condominiului, inclusiv: a) alegerea și revocarea membrilor Consiliului; b) aprobarea bugetului anual; c) aprobarea rapoartelor administratorului și Consiliului; d) aprobarea lucrărilor majore; e) aprobarea împrumuturilor și obligațiilor financiare semnificative; f) modificarea statutului; g) alte probleme prevăzute de lege. (3) Adunarea generală nu poate delega administratorului atribuțiile exclusive stabilite prin prezenta lege. (4) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, Adunarea generală exercită direct atribuțiile de supraveghere și control prevăzute de prezenta lege.	Nu se acceptă. Prin art. 34 Legea cu privire la condominiu stabilește competențele adunării generale. Totodată, conform art. 34 alin. (6) din Legea nr. 187/2022, adunarea generală poate hotărî pe oricare altă chestiune neprevăzută la alin. (3). Dacă chestiunea ține de atribuțiile unui alt organ existent al asociației, la examinarea chestiunii se va consulta opinia organului respectiv, însă neconsultarea nu afectează validitatea hotărârii adunării generale.
86	25. Articolele 51–55 se modifică după cum urmează: Articolul 51. Convocarea Adunării generale (1) Adunarea generală poate fi convocată de: a) administrator;	Nu se acceptă. Dispozițiile propuse reglementează aspecte privind convocarea și desfășurarea

		b) Consiliu; c) proprietarii care dețin cel puțin cota-parte prevăzută de lege. (2) Convocatorul trebuie să conțină: a) data, ora și locul desfășurării; b) forma de participare; c) ordinea de zi; d) materialele supuse examinării; e) modalitatea de exercitare a votului. (3) Problemele care nu au fost incluse în ordinea de zi nu pot fi supuse votării, cu excepția cazurilor aprobate de toți proprietarii prezenți.	adunării generale care sunt deja reglementate prin art. 35–39 din Legea nr. 187/2022. În acest context, instituirea unor reglementări paralele poate genera suprapuneri și neclarități privind aplicarea normelor referitoare la convocarea, ordinea de zi, participarea și adoptarea hotărârilor adunării generale.
	87	Articolul 52. Președintele și secretariatul Adunării generale (1) În cazul în care Adunarea generală este convocată de administrator, administratorul exercită de drept funcția de președinte al adunării. (2) În cazul în care Adunarea generală este convocată de Consiliu, președintele adunării este desemnat dintre membrii Consiliului. (3) Adunarea generală poate aproba una dintre următoarele forme de organizare a secretariatului: a) alegerea unui singur secretar al adunării; sau b) constituirea unei Comisii de numărare și validare a voturilor. (4) Comisia de numărare și validare a voturilor este formată din cel puțin 3 membri. (5) În cazul constituirii comisiei, aceasta desemnează dintre membrii săi secretarul principal al adunării care semnează procesul-verbal.	Nu se acceptă. Drepturile președintelui adunării generale sunt deja reglementate prin art. 36 din Legea nr. 187/2022. Instituirea unor reguli noi poate genera situații de conflict de interese, în special în cazul în care pe ordinea de zi sunt incluse chestiuni ce vizează activitatea, raportarea, evaluarea, desemnarea sau revocarea administratorului.
	88	Articolul 53. Protecția secretarului și membrilor comisiei (1) Exercițarea funcției de secretar sau membru al comisiei de numărare reprezintă o obligație civică în cadrul asociației. (2) Împiedicarea exercitării atribuțiilor secretarului sau ale membrilor comisiei poate constitui temei pentru sesizarea organelor competente. (4) Datele personale ale persoanelor care au exercitat funcția de secretar sau membru al comisiei nu pot fi utilizate în alte scopuri decât cele legate de documentarea adunării.	Nu se acceptă. Propunerea de modificare introduce concepte neclare și obligații care nu sunt necesare în Legea nr. 187/2022.
	89	Articolul 54. Procesul-verbal al Adunării generale (1) Procesul-verbal al Adunării generale este document oficial al asociației. (2) Procesul-verbal trebuie să conțină: a) data și locul desfășurării; b) numărul proprietarilor prezenți; c) modul de convocare; d) ordinea de zi;	Nu se acceptă. Propunerea de modificare este deja reglementată în mod detaliat prin art. 39 din Legea nr. 187/2022. Astfel, art. 39 stabilește în mod expres termenul de întocmire a

		e) rezultatul votării; f) hotărârile adoptate; g) semnăturile persoanelor responsabile. (3) Procesul-verbal se întocmește în termen de cel mult 15 zile de la data adunării. (4) În cazul votului prin corespondență, termenul curge de la data expirării termenului de depunere a buletinelor de vot.	procesului-verbal, conținutul acestuia, modul de semnare, documentele care se anexează, modalitatea de păstrare, precum și procedura de comunicare a hotărârilor adunării generale către proprietari. În acest context, prevederile propuse dublează în esență reglementarea existentă, fără a identifica elemente noi care ar justifica instituirea unui regim juridic distinct.
	90	Articolul 55. Intrarea în vigoare a hotărârilor Adunării generale (1) Hotărârile Adunării generale produc efecte numai după transmiterea procesului-verbal administratorului. (2) Transmiterea se efectuează contra semnătură sau prin mijloace care permit confirmarea recepționării. (3) Dacă procesul-verbal nu este transmis în termen de 15 zile, hotărârea nu produce efecte juridice până la îndeplinirea acestei obligații. (4) Termenul de contestare începe să curgă din data transmiterii procesului-verbal către administrator.	Nu se acceptă. În condițiile în care art. 39 din lege reglementează deja atât întocmirea și păstrarea procesului-verbal, cât și comunicarea hotărârilor către proprietari, introducerea modificării propuse ar conduce la dublarea și, în anumite aspecte, la contradicția cu reglementarea existentă.
	91	Capitolul VII PREVENIRE A CONTROLULUI ARTIFICIAL ASUPRA VOTULUI 26. Articolul 56. Grupurile de interes și votul concertat (1) Pentru prevenirea capturării decizionale a asociației, drepturile de vot se exercită cu respectarea principiului reprezentării echitabile a tuturor proprietarilor. (2) Persoanele care acționează concertat în interesul aceleiași persoane sau entități sunt considerate un grup unic de interes. (3) Sunt considerate indicii ale acțiunii concertate: a) existența acelorași reprezentanți; b) utilizarea acelorași date de contact; c) existența relațiilor economice directe; d) instrucțiuni comune de vot. (4) Instanța sau autoritatea competentă poate examina legalitatea hotărârilor adoptate prin exercitarea abuzivă a drepturilor de vot.	Nu se acceptă. Prevederile propuse referitoare la „grupurile de interes” și „votul concertat” nu sunt suficient fundamentate din perspectiva necesității și oportunității intervenției legislative, întrucât proiectul nu stabilește în mod clar mecanismul juridic de constatare a acțiunii concertate, autoritatea competentă, procedura aplicabilă, criteriile de apreciere a probelor și

			efectele juridice ale calificării unor proprietari drept „grup unic de interese”. În aceste condiții, norma propusă poate genera incertitudine în aplicare și suprapuneri cu mecanismele existente privind contestarea hotărârilor adunării generale și exercitarea abuzivă a drepturilor.
	92	27. Articolul 57. Limitarea influenței dezvoltatorului după transmiterea condominiului (1) Deținerea de către dezvoltator a unor spații comerciale, parări, boxe sau alte încăperi nu îi conferă dreptul de a controla activitatea asociației. (2) Dezvoltatorul nu poate: a) impune administratorul; b) desemna persoane în Consiliu prin persoane interpușe; c) controla furnizorii de servicii; d) împiedica exercitarea drepturilor celorlalți proprietari. (3) Orice acord sau înțelegere contrară este nulă.	Se acceptă. Modificarea propusă se regăsește la pct. 12.1 din proiect.
	93	Capitolul VIII BUGETUL ȘI TRANSPARENȚA FINANCIARĂ 28. Articolul 58. Elaborarea bugetului (1) Administratorul este unica persoană responsabilă de elaborarea proiectului bugetului anual. (2) Proiectul bugetului trebuie să includă: a) veniturile estimate; b) cheltuielile de întreținere; c) reparațiile planificate; d) fondurile speciale; e) obligațiile contractuale; f) cheltuielile pentru lucrări urgente. (3) Consiliul poate formula recomandări asupra proiectului de buget. (4) Consiliul nu poate prelua atribuția de elaborare a bugetului. (5) Statutul asociației nu poate prevedea o altă procedură decât cea stabilită de prezenta lege. (6) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, proiectul bugetului este prezentat direct Adunării generale pentru examinare și aprobare.	Nu se acceptă. Reglementarea propusă dublează și restrânge nejustificat cadrul normativ existent privind competențele administratorului, consiliului și adunării generale și contravine principiului autonomiei organizaționale a asociației, consacrat prin posibilitatea stabilirii în statut a altor atribuții ale consiliului.

94	29. Articolul 59. Raportarea financiară (1) Administratorul prezintă anual Adunării generale: a) raportul financiar; b) situația veniturilor și cheltuielilor; c) situația datoriilor; d) lucrările efectuate; e) lucrările planificate. (2) Consiliul prezintă raportul propriu privind verificarea financiară. (3) În condominiile în care Consiliul nu este constituit, verificarea financiară este efectuată de proprietari, prin Adunarea generală, sau de persoane desemnate de aceasta.	Nu se acceptă. Obligațiile privind prezentarea și verificarea informațiilor financiare sunt deja stabilite de Legea nr. 187/2022, pentru administrator, consiliu, comisia de cenzori și adunarea generală. Introducerea unei reglementări suplimentare poate genera dublarea și suprapunerea competențelor organelor asociației, în special prin atribuirea adunării generale și, în anumite situații, a unor persoane desemnate de aceasta a funcției de verificare financiară, fără stabilirea unui mecanism și a unor responsabilități corespunzătoare.
95	Capitolul IX DOCUMENTELE OBLIGATORII ALE ASOCIAȚIEI 30. Articolul 60. Registrele obligatorii Asociația este obligată să dețină: a) Registrul proprietarilor; b) Registrul proceselor-verbale ale Adunării generale; c) Registrul hotărârilor Consiliului, în cazul în care Consiliul este constituit; d) Registrul contractelor; e) Registrul notificărilor privind lucrările; f) Registrul proceselor-verbale de constatare; g) arhiva documentelor tehnice și financiare.	Nu se acceptă. Instituirea unei liste exhaustive de registre obligatorii, fără stabilirea conținutului, modului de ținere, termenelor de păstrare și responsabilităților aferente, nu asigură un mecanism juridic suficient de clar și aplicabil și poate genera sarcini administrative suplimentare pentru asociațiile de proprietari. Conform art. 44 alin. (3) lit. i) din Legea nr. 187/2022, administratorul asociației asigură ținerea registrelor asociației.

			Totodată, noțiunea <i>administrator al asociației</i> – persoană desemnată în calitate de organ executiv al asociației care, în sensul art. 177 din Codul civil nr. 1107/2002, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite de statut și de prezenta lege. Conform art. 23 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 187/2022, statutul asociației trebuie elaborat compact și pe înțeles, fără a repeta dispozițiile prezentei legi decât în măsura strict necesară prezentării contextului. Astfel, ținerea Registrelor care nu sunt prevăzute în legea cu privire la condominiu, poate fi inclusă în statutul asociație, fără a fi necesar un articol expres introdus în lege.
	96	Capitolul X DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE 32. Articolul 62 se modifică și se completează: Articolul 62 (1) Asociațiile existente își vor aduce actele interne în concordanță cu prezenta lege în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare. (2) Comisiile de cenzori existente își încetează activitatea la prima Adunare generală convocată după intrarea în vigoare a prezentei legi. (3) Atribuțiile acestora sunt preluate de Consiliu, în cazul condominiilor în care Consiliul este constituit. (4) În condominiile cu până la 50 de unități, în care Consiliul nu este constituit, atribuțiile administrative și organizatorice care ar reveni Consiliului sunt exercitate de administrator, iar atribuțiile de supraveghere și control sunt exercitate de proprietari prin Adunarea generală. (5) Adunarea generală a proprietarilor poate decide, în orice moment, constituirea Consiliului într-un condominiu cu până la 50 de unități, dacă acest lucru este considerat necesar pentru buna administrare a condominiului.	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022 a prevăzut deja expres mecanismul de trecere a asociațiilor existente la noul regim juridic, prin art. 86. Prin urmare, după aproximativ patru ani de la intrarea în vigoare, o nouă normă generală care acordă încă 12 luni pentru „aducerea actelor interne în concordanță” trebuie să fie justificată prin identificarea concretă a unor situații juridice rămase nereglementate.

Asociația Patronală a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu Domnul CÎRLIG Mihail f/n din 02.09.2026	97	Introducerea raportului dintre regimul constitutiv contractual (Art. 5) și cel declarat prin efectul legii (Art. 88–89), acordând Capitolului VII caracter de normă specială de aplicare directă. Art. 1 alin. (2) se completează cu lit. c): „c) Raportul dintre regimul constitutiv contractual (art. 5) și cel declarat prin efectul legii (art. 88–89), dispozițiile Capitolului VII având caracter de normă specială de aplicare directă.”	Nu se acceptă. Completarea propusă nu este necesară, întrucât raportul dintre mecanismul general de constituire a condominiului prevăzut la art. 5 și mecanismul special de declarare a condominiului prin efectul legii, prevăzut la art. 88–89, rezultă din însăși structura și domeniul de aplicare al Legii nr. 187/2022. Art. 5 reglementează mecanismul general de constituire a condominiului prin actul proprietarului, coproprietarilor sau superficiarilor, în timp ce art. 88 și 89 instituie un mecanism special, aplicabil situațiilor expres determinate de Capitolul VII, pentru trecerea anumitor imobile la regimul de proprietate în condominiu. Totodată, art. 1 alin. (2) stabilește deja că legea reglementează mecanismul simplificat de trecere a anumitor imobile existente la regimul de proprietate în condominiu, iar dispozițiile Capitolului VII detaliază în mod direct acest mecanism.
	98	Formulare actuală limitată. Modificările propuse reprezintă o optimizare și înlătură impreciziile din versiunea în vigoare, oferă o bază legală clară pentru administrarea tuturor tipurilor de imobile (rezidențiale, comerciale și mixte). Art. 3 se modifică și se completează cu definițiile:	Se acceptă parțial. Noțiunea de condominiu și regimul juridic al terenului aferent acestuia trebuie să fie reglementate în strânsă corelare

		„<i>teren al condominiului</i> – terenul, în hotarele stabilite potrivit legii sau formate conform procedurilor speciale, pe care este situată clădirea ori ansamblul de clădiri al condominiului și terenul aferent necesar exploatării și deservirii corespunzătoare a acestora, aflat în proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor de unități sau asupra căruia aceștia dețin un drept de suprafață legală ori alt drept prevăzut de lege; <i>condominiu cu destinație locativă</i> – condominiu în care unitățile cu destinație locativă reprezintă mai mult de 50% din suprafața utilă totală a tuturor unităților din condominiu; <i>condominiu cu altă destinație decât cea locativă (nelocativ)</i> – condominiu în care unitățile cu destinație nelocativă reprezintă 100% din suprafața utilă totală a unităților din condominiu; <i>condominiu cu destinație mixtă</i> – condominiu care cuprinde atât unități cu destinație locativă, cât și unități cu altă destinație decât cea locativă, și care nu se încadrează în categoria condominiului cu destinație locativă sau a celui cu altă destinație decât cea locativă. <i>cotă-parte</i> – fracțiunea ideală din dreptul de proprietate comună care revine proprietarului unei unități din condominiu, accesorie și indivizibilă dreptului de proprietate exclusivă asupra unității, a cărei mărime se determină în condițiile art. 12;”	cu legislația civilă și cu normele privind proprietatea comună, cadastrul și regimul terenurilor. Introducerea în Legea nr. 187/2022 a unei definiții autonome a „terenului al condominiului”, care include atât terenul asupra căruia proprietarii dețin drept de proprietate comună, cât și terenul asupra căruia aceștia dețin un drept de suprafață sau „alt drept prevăzut de lege”, poate genera incertitudine cu privire la natura și întinderea drepturilor proprietarilor asupra terenului. Clasificarea condominiilor în funcție de destinația unităților, prin raportarea la suprafața utilă totală, poate genera dificultăți practice și juridice. Stabilirea caracterului locativ, nelocativ sau mixt al unui condominiu exclusiv prin raportarea procentuală la suprafața unităților nu reflectă întotdeauna situația juridică și funcțională reală a imobilului. Definiția propusă pentru „condominiu cu altă destinație decât cea locativă” stabilește că acesta există numai atunci când unitățile nelocative reprezintă 100% din suprafața utilă totală. Această abordare face ca orice condominiu care conține chiar și o singură unitate locativă să
--	--	--	---

			nu mai poată fi încadrat în această categorie, fiind necesară încadrarea sa fie ca imobil cu destinație locativă, fie ca imobil cu destinație mixtă. Introducerea simultană a celor trei categorii – locativ, nelocativ și mixt – nu demonstrează, prin ea însăși, existența unei lacune legislative care să impună modificarea legii. În cazul în care diferențierea regimului juridic și a modului de administrare este necesară pentru anumite tipuri de condominii, aceasta poate fi realizată prin norme speciale aplicabile situațiilor concrete, fără multiplicarea definițiilor și fără instituirea unor categorii care pot genera probleme de delimitare.
	99	Simplifică procedura de înregistrare cadastrală pentru fondul locativ existent și clarifică competențele Agenției Servicii Publice, în vederea eliminării barierelor administrative la deschiderea capitolului de condominiu. Art. 5 alin. (1) se reformulează și se completează cu alin. (3¹): „(1) Condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar sau de către toți coproprietarii terenului [...], cu excepția condominiilor declarate prin efectul legii conform Capitolului VII.” „(3¹) Pentru condominiile constituite prin efectul legii conform art. 88, înscrierea mențiunii „condominiu” în Registrul Bunurilor Imobile se efectuează din oficiu sau la cererea asociației/oricărui proprietar, pe baza datelor cadastrale existente.”	Se acceptă.
	100	Consolidarea juridică a caracterului declarativ/confirmativ al înscrierii la Cadastru împiedică terții sau APL să nege existența condominiului doar din lipsa unei notări formale în registrul imobiliar. Art. 6 alin. (1) se completează cu o teză nouă: „Pentru condominiile declarate conform art. 88 și 89, efectul constitutiv al condominiului operează de plin drept de la data prevăzută de lege, iar efectuarea sau lipsa mențiunilor în Registrul Bunurilor Imobile conform art. 100 alin. (4) are caracter exclusiv de confirmare și opozabilitate.”	Se acceptă.

	101	Eliminarea blocajelor administrative și soluționarea terenurilor limitate la amprentă (pct. 1): Pentru terenurile deja delimitate și înregistrate în RBI cu număr cadastral, trecerea în proprietate comună trebuie să se facă direct (ex lege), fără a obliga asociațiile la costuri și proceduri inutile de reformare cadastrală. Dacă terenul din Cadastru a fost delimitat istoric strict pe conturul clădirii, asociația nu trebuie blocată în această limită, ci trebuie să aibă temei legal expres pentru extinderea la hotarul funcțional (trotuar de protecție, acces). Protecția patrimoniului public și a asociației (pct. 2): Se rezolvă problema terenurilor publice vaste (nedelimitate). Asociația nu este încărcată nejustificat cu întreținerea și impozitarea unor suprafețe gigantice, iar APL păstrează surplusul neafectat funcțional blocului. Se stabilește obligația APL de a efectua separarea/formarea cadastrală. Claritate financiară (pct. 3): Costurile lucrărilor cadastrale de formare/delimitare inițială a domeniului public cad în sarcina proprietarului terenului public (APL/Stat), nefiind transferate pe umerii proprietarilor din bloc. Art. 11 alin. (1) se completează și se reformulează: Art. 11. Părțile comune (1) Constituie părți comune următoarele: a) terenul condominiului, în hotarele stabilite și înregistrate în registrul bunurilor imobile sau formate potrivit legii, pe care sunt amplasate clădirea și anexele, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, respectând reglementările privind spațiul minim necesar pentru zonele rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.). Regimul juridic, delimitarea și formarea terenului condominiului se supun următoarelor reguli: 1. Terenul aferent clădirii, delimitat și înregistrat în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct la data constituirii condominiului, trece integral în proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu prin efectul legii, în baza documentației cadastrale existente. În cazul în care terenul înregistrat este delimitat strict pe amprenta la sol a clădirii sau este vădit insuficient pentru deservirea acesteia, asociația sau orice proprietar are dreptul de a solicita rectificarea hotarelor ori extinderea terenului condominiului din contul terenului public adiacent, conform normelor tehnice de urbanism. Dreptul de extindere din terenul public adiacent se realizează conform procedurilor de delimitare/formare, fără garanția unui transfer automat de proprietate gratuită;	Nu se acceptă. Completarea propusă nu contribuie la clarificarea regimului juridic al terenului condominiului, întrucât regulile propuse sunt deja reglementate de Legea nr. 187/2022, inclusiv prin definiția terenului condominiului, art. 11 și dispozițiile tranzitorii ale Capitolului VII.

		2. În cazul clădirilor situate pe terenuri proprietate publică nedelimitate cadastral sau a căror suprafață depășește vădit necesarul funcțional al condominiului, terenul constituie obiect al suprafeței legale exclusiv în limitele necesare exploatării clădirii, până la finalizarea procedurii de formare a imobilului. Proprietarul terenului public, din oficiu sau la cererea asociației ori a oricărui proprietar, este obligat să inițieze procedura de formare prin separarea terenului aferent condominiului, stabilit conform normelor tehnice de urbanism și situației funcționale de fapt. Surplusul de teren ce depășește suprafața necesară deservirii și exploatării condominiului rămâne în proprietatea publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale și nu se include în terenul condominiului; 3. Modificarea hotarelor, extinderea sau formarea terenului condominiului în condițiile pct. 1 și 2 se efectuează pe seama proprietarului terenului public ori din fondurile destinate dezvoltării urbane, conform procedurilor prevăzute de legislația privind delimitarea proprietății publice și formarea bunurilor imobile;	
	102	Soluția introduce o prezumție legală de informare. Deoarece grupurile de inițiativă nu au mereu datele de contact ale tuturor proprietarilor, afișarea fizică obligatorie la avizier și la fiecare scară garantează că procedura de înștiințare este legală și greu de atacat în instanță. Proprietarii pot fi anunțați prin orice mijloc modern (Viber, WhatsApp, e-mail) sau clasic (poștă), însă afișarea fizică în clădire rămâne o cerință minimă și obligatorie pentru validitatea convocării. Art. 18¹ se completează cu alin. (3¹) și alin. (4) se reformulează: „(3¹) În exercitarea atribuțiilor de informare și consultare, informarea proprietarilor se efectuează prin comunicare individuală, atunci când datele de contact sunt disponibile, precum și prin afișarea obligatorie la avizierul condominiului și la intrările în clădirile acestuia. Informarea poate fi realizată suplimentar prin mijloace electronice disponibile și prin expedierea la ultima adresă cunoscută. Niciuna dintre modalitățile suplimentare de informare nu înlătură obligația afișării la avizier și la intrările în clădire.” „(4) Pe perioada exercitării atribuțiilor sale, Grupul de inițiativă are dreptul să solicite și să obțină informațiile necesare despre proprietarii unităților din condominiu, inclusiv date privind numărul proprietarilor, suprafața unităților și cotele-părți din proprietatea comună, exclusiv în scopul organizării și desfășurării procedurilor prevăzute de prezenta lege. Informațiile privind proprietarii se furnizează în măsura necesară constituirii asociației, cu respectarea Legii nr. 195/2024 privind protecția datelor cu caracter personal. Grupul de inițiativă nu poate utiliza informațiile obținute în alte scopuri decât cele prevăzute de prezenta lege.”	Se acceptă. Obiecțiile propuse sunt introduse în proiect prin completarea cu alin. (3¹) se regăsesc la art. 21¹ alin. (4) și (7) lit. a) Obiecțiile propuse prin modificarea alin. (4) se regăsesc la art. 21¹ alin. (8)
	103	Elimina practica abuzivă a foștilor gestionari (sau dezvoltatori falimentari). În practică, administratorii de insolvabilitate sau dezvoltatorii falimentari refuză predarea documentației tehnice (cadastrale) și a actelor imobilului. ASP nu trebuie să condiționeze înregistrarea APC de existența actului de primire-predare. Art. 18² alin. (4) se completează cu teza finală:	Se acceptă. Obiecțiile propuse sunt introduse în proiect prin completarea art. (18)² alin. (4) se regăsesc la art. 21².

		„Agenția Servicii Publice înregistrează Asociația [...] și nu poate refuza înregistrarea exclusiv pe motivul existenței unei proceduri de restructurare, insolvabilitate sau faliment sau din cauza neprezentării actului de predare-primire a documentației tehnice și de exploatare a clădirii de la fostul gestionar.”	
	104	Articolul 18 ³ (Administrarea condominiului în cazul restructurării, insolvabilității, dizolvării sau falimentului asociației care asigură administrarea condominiului). Se menține în varianta proiectului de lege.	S-a luat act de informare.
	105	Protejează mijloacele bănești ale locatarilor, împiedicând atragerea fondurilor de întreținere ale blocului în masa de insolvabilitate a fostei companii de administrare. Dreptul Grupului de inițiativă de a colecta date (Art. 18 ¹) este inefficient fără obligația corelativă a proprietarului de a le furniza. Alin. (12) previne acumularea datoriilor la utilități și blocarea blocului pe durata litigiilor de insolvabilitate. Art. 18 se completează cu alin. (11) și (12): „(11) Proprietarul este obligat să coopereze cu Grupul de inițiativă constituit în condițiile art. 18 ¹ și cu organele de conducere ale asociației, furnizând informațiile și documentele necesare identificării unității, cotei-părți și actualizării evidenței proprietarilor. (12) În cazul deschiderii procedurii de restructurare, insolvabilitate sau faliment împotriva persoanei juridice care asigură administrarea condominiului, proprietarul rămâne obligat să achite plățile aferente cheltuielilor de administrare, întreținere și exploatare a proprietății comune în contul destinat colectării acestor fonduri, protejat conform art. 18 ² alin. (5) și art. 18 ³ alin. (6).”	Se acceptă. Propunerile de completare a art. (18) se regăsesc în art. (18 ²) și (18 ³) din proiect.
	106	Clarifică raporturile financiare pentru locuințele neprivatizate (aparținând APL/Statului), obligând chiriașii la plata curente de întreținere fără a distorsiona reprezentarea patrimonială. Art. 26 ¹ : „Statutul locatarilor unităților din condominiu care constituie locuințe pasibile de privatizare în procesul de administrare a condominiului” – menținând principiul potrivit căruia locatarul participă la administrare și achită cheltuielile, fără a dobândi drepturi de dispoziție patrimonială ale proprietarului.	S-a luat act de informare.
	107	Măsură pentru eliminarea „asociațiilor-fantomă” create de dezvoltatori prin intermediul interpușilor pentru a evita remedierea viciilor ascunse ale clădirii. Art. 32 se completează cu alin. (4 ²) și (4 ³): „(4 ²) Nu pot exercita concomitent funcții în organele de conducere și control ale asociației (administrator, membru al consiliului, cenzor) persoanele care sunt soți, rude sau afini până la gradul al doilea inclusiv între ele. În cazul constatării ulterioare a stării de incompatibilitate, mandatul persoanelor aflate în incompatibilitate încetează de drept de la data constatării. (4 ³) Candidații pentru funcția de administrator, membru al consiliului sau cenzor sunt obligați să depună, anterior alegerii, o declarație pe propria răspundere privind existența sau inexistența raporturilor de muncă, administrare, prestări servicii sau afiliere cu dezvoltatorul, investitorul ori	S-a luat act de informare.

		antreprenorul condominiului. În cazul în care se constată tănuirea acestor raporturi, alegerea persoanei respective este lovită de nulitate absolută, iar mandatul încetează, starea de nulitate fiind confirmată prin hotărâre judecătorească sau prin hotărâre a adunării generale.”	
	108	Deblochează luarea deciziilor în blocurile mari unde convocarea fizică este imposibilă. Stabilirea cerințelor riguroase pe borderou oferă garanția că semnatarii au cunoscut textul exact al deciziei. Art. 34 alin. (9) se reformulează: „(9) Hotărârile adunării generale pot fi adoptate și prin colectare de semnături (act scris), fără convocarea unei ședințe. Hotărârea se consideră adoptată dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) la colectarea semnăturilor au participat proprietari care dețin cel puțin 50% din totalul drepturilor de vot din condominiu; b) pentru hotărâre au votat proprietarii care dețin majoritatea simplă (50% + 1) din voturile celor care au participat. Fiecare pagină a documentului supus semnării, inclusiv borderoul de colectare a semnăturilor atașat la proiectul de hotărâre, trebuie să conțină denumirea asociației, titlul, obiectul succint al hotărârii și data inițierii. Fiecare proprietar semnează în borderou cu indicarea numelui, prenumelui, numărului unității, cotei-părți deținute și a datei aplicării semnăturii. În acest caz nu se întocmește proces-verbal.”	Se acceptă parțial. Se acceptă completarea aspectelor procedurale privind colectarea semnăturilor și documentarea procedurii, însă se menține mecanismul de calcul al majorității prin raportare la totalul drepturilor de vot ale proprietarilor din condominiu. Mentținerea regulii potrivit căreia hotărârea poate fi adoptată prin act scris numai cu întruinerea a mai mult de jumătate din voturile tuturor proprietarilor din condominiu asigură un nivel mai ridicat de reprezentativitate și legitimitate a hotărârii adoptate.
	109	Art. 37 se completează cu alin. (1³): „(1³) Prin derogare de la principiul proporționalității votului cu cota-parte, în cazul în care un proprietar, singur sau împreună cu persoanele sale afiliate, deține mai mult de 30% din cotele-părți din proprietatea comună, numărul de voturi exercitat de acesta nu poate depăși 30% din totalul drepturilor de vot din condominiu la adoptarea hotărârilor adunării generale care privesc: a) selectarea, desemnarea sau revocarea administratorului, a membrilor consiliului sau ai comisiei de cenzori; b) recepționarea, decontarea, recepția calitativă a lucrărilor de construcție sau formularea pretențiilor/acțiunilor în instanță împotriva dezvoltatorului, investitorului ori antreprenorului condominiului privind viciile de construcție; c) aprobarea sau modificarea regulamentului condominiului, precum și condițiile de transmitere în folosință/locățiune a părților comune. Limitarea prevăzută de prezentul alineat nu se aplică la adoptarea hotărârilor privind aprobarea bugetului anual, stabilirea mărimii contribuțiilor obligatorii pentru întreținere și reparații sau	Se acceptă. Obiecția privind limitarea influenței proprietarului care deține, singur sau împreună cu persoanele afiliate, o cotă semnificativă din drepturile de vot este inclusă la pct. 10. (art. 37 alin. (1³ și alin. (2) lit. f.) din proiect.

		contractarea serviciilor de utilități. Noțiunea de persoane afiliate se determină în condițiile Codului civil.”	
	110	Măsură de tehnică legislativă superioară amplasării la Art. 32. Previne fraudă prin atașarea ulterioară a unor liste de semnături colectate în alte scopuri la procese-verbale fictive. În loc de adăugarea unei litere noi d), soluția corectă de tehnică legislativă constă în reformularea literei b) existente de la Art. 39 alin. (2). Formularea propusă: Articolul 39 alineatul (2) litera b) va avea următorul cuprins: „b) lista proprietarilor care au participat la adunarea generală (înregistrați personal sau prin reprezentant). Lista constituie document obligatoriu al adunării, se anexează la procesul-verbal și se întocmește astfel încât să confirme participarea efectivă a proprietarilor. Fiecare pagină destinată semnăturilor trebuie să conțină denumirea asociației, data desfășurării ședinței, ordinea de zi și mențiunea expresă că semnătura atestă prezența la adunarea generală respectivă. Înregistrarea se face cu indicarea numelui, prenumelui, numărului unității, cotei-părți deținute și a datei aplicării semnăturii;”	Se acceptă parțial. Se acceptă necesitatea asigurării unei evidențe clare și verificabile a participării proprietarilor la adunarea generală și a exercitării dreptului de vot. Totodată, propunerea nu poate fi acceptată integral, întrucât, pentru adoptarea hotărârilor prin act scris, proiectul prevede deja în mod expres că actul scris constituie documentul care confirmă participarea și exprimarea votului proprietarului și ține loc de proces-verbal, nefiind necesară întocmirea unei liste distincte de participanți sau de prezență. Cerințele suplimentare privind conținutul și forma listei de prezență urmează a fi aplicate, după caz, ședințelor adunării generale desfășurate în format fizic sau mixt, fără dublarea documentelor prevăzute pentru votul prin act scris.
	111	Previne cazurile în care APL înstrăinează sau transmite în suprafață/locuțiune curtea aferentă blocului către terți dezvoltatori înainte ca asociația să reușească să finalizeze actul de predare-primire. Art. 91 alin. (1) se completează cu o teză nouă: „Notificarea depusă de asociație sau de proprietari privind intenția de extindere suspendă de drept orice proceduri administrative de delimitare, licitație, înstrăinare sau grevare de către APL/Stat a terenului adiacent vizat, până la soluționarea definitivă a solicitării.”	Nu se acceptă. Instituirea unei asemenea suspendări automate ar putea conduce la blocarea unor terenuri care, la momentul depunerii notificării, constituie proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a statului și asupra cărora

			solicitantul nu deține încă un drept real sau un drept dobândit asupra acestora. În acest context, instituirea unei suspendări de drept la momentul simplei notificări ar putea crea un dezechilibru nejustificat între dreptul proprietarilor condominiului de a solicita extinderea terenului și dreptul statului sau al unității administrativ-teritoriale de a administra și dispune de propriul patrimoniu.
	112	Modificarea art. 95 este necesară pentru a asigura realizarea efectivă a dreptului proprietarilor condominiului asupra terenului aferent, în situația în care autoritatea competentă nu își îndeplinește obligația legală de formare a acestuia în termenul de 5 ani. Propunerea urmărește: - instituirea unui remediu juridic clar împotriva inacțiunii autorității; - delimitarea expresă a situației de neîndeplinire a procedurii de formare de situația contestării limitelor terenului deja format; - asigurarea posibilității instanței de a obliga autoritatea să finalizeze procedura, iar, în cazul unui litigiu privind limitele, de a le modifica în baza criteriilor legale; - evitarea unor proceduri paralele sau contradictorii și corelarea normei cu mecanismele prevăzute de legislația administrativă și cadastrală. Astfel, modificarea nu instituie un drept nou asupra terenului, ci creează garanții procedurale pentru exercitarea efectivă a dreptului deja recunoscut de art. 95 și împiedică tergiversarea nejustificată a formării terenului condominiului. Articolul 95 se modifică și se completează cu alineatul (1¹): (1) În cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentului capitol, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale și suprafața lui depășește cu mai mult de 10% suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu, dispozițiile art. 88 și 89 se aplică cu următoarele derogări: a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută la art. 88 alin. (3) nu se face. Raporturile dintre proprietarii din condominiu și proprietarul terenului sunt guvernate de dispozițiile privind suprafața legală, prevăzute de Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil sau de alte reglementări aplicabile;	Nu se acceptă. Problema administrativă este deja abordată printr-un program de stat în curs de implementare, iar pentru inacțiunea autorității există mecanismele generale de contencios administrativ; instituirea unui remediu special suplimentar în art. 95 nu este necesară și poate crea proceduri paralele. În acest sens, prin Hotărârea Guvernului nr. 42/2026 <i>pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu pentru anii 2026–2028</i>, au fost instituite măsuri concrete privind identificarea blocurilor locative care întrunesc condițiile de

		b) în termen de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentului capitol, proprietarul terenului este obligat, pe propria cheltuială, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile legislației privind formarea bunurilor imobile, în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată clădirea condominiului și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarii din condominiu; c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b), acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin. (1) din prezentul articol și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art. 88 alin. (3). (1^a) În cazul în care, la expirarea termenului prevăzut la alin. (1) lit. b), autoritatea competentă nu a inițiat sau nu a finalizat procedura de formare a terenului condominiului, asociația sau oricare proprietar din condominiu poate contesta inacțiunea autorității în instanța competentă. Instanța poate obliga autoritatea competentă să inițieze și să finalizeze procedura de formare a terenului condominiului în conformitate cu cerințele alin. (1) lit. b). (2) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor prevăzute la alin. (1). (3) Proprietarul terenului, prin intermediul autorităților sale competente să inițieze și să finalizeze procedura de formare prevăzută la alin. (1) lit. b), va comunica decizia de formare proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației, dacă s-au instituit. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea acesteia în modul stabilit, potrivit confirmării scrise a autorității publice. (4) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația pot contesta în instanța competentă decizia de formare a bunului imobil dacă limitele terenului condominiului nu corespund cerințelor alin. (1) lit. b). Instanța poate modifica, prin hotărârea judecătorească, limitele terenului condominiului, ținând cont de necesitățile de deservire și exploatare corespunzătoare a clădirii, de documentația de urbanism și de construcție aplicabilă și de documentația tehnică întocmită potrivit legislației. Dacă pentru soluționarea cauzei sunt necesare cunoștințe speciale, instanța poate dispune efectuarea unei expertize judiciare.	condominiu, organizarea lucrărilor necesare și asigurarea înregistrării de stat a proprietății. Programul urmărește realizarea etapizată și coordonată a acestor acțiuni la nivel național, inclusiv prin implicarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.
	113	Protejează integritatea spațiului funcțional. APL nu va mai putea delimita ca „domeniu privat al UAT” bucăți din curtea blocului fără a ține cont de normele tehnice de deservire ale clădirii. Art. 96 devine alin. (1) și se completează cu alin. (2): „(2) Aplicarea legislației privind delimitarea proprietății publice nu poate avea ca efect excluderea din terenul condominiului a suprafețelor care, potrivit prezentei legi și normativelor	Nu se acceptă. Există deja atât criteriul material de determinare a terenului, cât și mecanismul judiciar de contestare a limitelor.

		tehnice în construcții, sunt necesare deservirii proprietarilor și exploatării, întreținerii și utilizării corespunzătoare a condominiului. Actele de delimitare emise cu încălcarea prezentului alineat sunt lovite de nulitate absolută în partea ce privește terenul aferent condominiului.”	Prin art. 95 și 96 Legea cu privire la condominiu, stabilește deja criteriile pentru determinarea terenului condominiului, prevede mecanisme de contestare a deciziei de formare și asigură corelarea acestora cu legislația privind delimitarea proprietății publice. Astfel, potrivit art. 95, în cazul formării terenului condominiului, acesta trebuie să cuprindă suprafața de teren pe care este situată clădirea, precum și suprafața de teren aferentă necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, cu respectarea legislației și a documentației de urbanism și, după caz, a documentației de construcție. Asociația sau oricare proprietar din condominiu poate contesta în instanță decizia de formare a bunului imobil în cazul în care limitele terenului condominiului nu corespund cerințelor legale și poate solicita modificarea corespunzătoare a acestora prin hotărâre judecătorească. Totodată, art. 96 spune că, normele privind condominiuul se aplică cu respectarea Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice.
--	--	--	--

			În acest context, introducerea unei norme suplimentare la art. 96 ar putea conduce la suprapunerea și, în anumite situații, la apariția unor contradicții între procedurile de delimitare a proprietății publice, procedurile de formare a bunurilor imobile și mecanismele de contestare deja prevăzute de Legea nr. 187/2022.
	114	Modificările la Art. 100 este un eficient remediu administrativ în vederea depășirii blocajelor la ASP. Art. 100 se completează cu alin. (1'), (4') și lit. a) de la alin. (6) se reformulează: „(1') În cazul în care terenul pe care este amplasată clădirea condominiului nu este format ca bun imobil individualizat sau nu are delimitat terenul aferent conform art. 95, organul cadastral este obligat ca, concomitent cu notarea condominiului asupra clădirii (Capitolul B), să efectueze din oficiu notarea existenței condominiului și a dreptului de suprafață legală la Capitolul A al terenului pe care este situată clădirea, pe baza amprentei la sol sau a schemelor cadastrale existente, până la finalizarea procedurii de formare a terenului condominiului.” „(4') Lipsa înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului condominiului sau nefinalizarea procedurii de formare a acestuia nu constituie temei pentru negarea existenței condominiului și nu împiedică exercitarea de către proprietari și asociație a drepturilor de folosință, administrare și protecție prevăzute de prezenta lege asupra terenului aferent condominiului.” „(6) lit. a) solicitantul nu a prezentat actele expres prevăzute de prezenta lege. Se interzice organului cadastral să solicite acte administrative de confirmare (hotărâri de consiliu local, acte de predare-primire) care nu sunt stipulate de lege.”	Nu se acceptă. Referitor la propunerea de completare a art. 100 cu alineatul (1'), comunicăm că, Legea nr. 187/2022 reglementează deja regimul juridic al terenului până la formarea terenului condominiului, iar înregistrarea și notarea drepturilor urmează să fie efectuate potrivit cadrului normativ cadastral aplicabil. Astfel, dispozițiile art. 95 stabilesc în mod expres regimul terenului în situația în care acesta se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale și urmează să fie format ca teren al condominiului, inclusiv raporturile dintre proprietarii din condominiu și proprietarul terenului și obligația de inițiere și finalizare a procedurii de formare a terenului condominiului.

			Prin urmare, neformarea temporară a terenului condominiului nu generează un vid de reglementare care să impună instituirea unui mecanism suplimentar de notare din oficiu a condominiului și a suprafeței legale. Referitor la propunerea de completare a art. 100 cu alineatul (4'), comunicăm că, Legea nr. 187/2022 instituie un regim juridic distinct pentru condominiu și pentru terenul condominiului, reglementând în mod expres și situațiile în care terenul aferent clădirii nu a fost încă format sau înregistrat. Astfel, nefinalizarea procedurii de formare a terenului nu constituie, potrivit legii, un impediment pentru existența condominiului și pentru aplicarea regimului juridic instituit de lege. În acest sens, art. 95 stabilește în mod expres regimul juridic aplicabil terenului aflat în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale până la formarea terenului condominiului, inclusiv raporturile dintre proprietarii din condominiu și proprietarul terenului și obligația de formare a terenului condominiului.
--	--	--	---

			Referitor la propunerea de reformulare a art. 100 cu alin. (6) lit. a), comunicăm că, potrivit prevederilor enunțate, cererea poate fi refuzată numai în cazul în care solicitantul nu a prezentat acte necesare și suficiente pentru confirmarea împrejurărilor cerute de Legea nr. 187/2022 ori de alte acte normative, inclusiv actele solicitate suplimentar de subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice. Prin urmare, legislația în vigoare nu instituie un drept nelimitat al organului cadastral de a solicita orice document, ci condiționează solicitarea acestora de caracterul lor necesar și suficient pentru confirmarea împrejurărilor relevante pentru efectuarea înregistrării sau notării. De asemenea, interdicția propusă de a solicita acte administrative care nu sunt stipulate expres în Legea nr. 187/2022 nu este oportună, întrucât necesitatea prezentării unui asemenea act poate rezulta din alte acte normative aplicabile sau din situația juridică concretă a bunului imobil și a dreptului a cărui înregistrare se solicită.
--	--	--	--

			În același timp, prevederile art. 100 alin. (4) stabilesc expres că aplicarea Legii nr. 187/2022 nu este condiționată de efectuarea sau radierea înregistrărilor și notărilor respective în Registrul bunurilor imobile, iar alin. (6) stabilește mecanismul procedural pentru verificarea documentelor necesare efectuării acestor operațiuni. În aceste condiții, instituirea unei norme suplimentare care să interzică în mod absolut solicitarea anumitor categorii de acte nu este necesară și poate afecta capacitatea organului cadastral de a verifica temeiul juridic și situația concretă a bunului imobil înainte de efectuarea înregistrării sau notării.
	115	Oferă un instrument de funcționare imediată pentru blocurile noi sau cele reorganizate unde cotele-părți definitive nu au fost încă supuse măsurărilor cadastrale finale. Art. 101 alin. (3) se completează cu o teză nouă: „[...] Mărimea cotelor-părți provizorii nu se înregistrează în registrul bunurilor imobile. Hotărârea administratorului privind cotele-părți provizorii este executorie pentru calculul contribuțiilor la cheltuielile comune, repartizarea voturilor în adunarea generală și în raporturile cu furnizorii de utilități sau de alte servicii din condominiu, până la înregistrarea cotelor-părți definitive conform alin. (2).”	Nu se acceptă. Propunerea de completare a art. 101 alin. (3) nu se consideră necesară, întrucât mecanismul cotelor-părți provizorii și utilizarea acestora până la determinarea definitivă a cotelor-părți sunt deja reglementate în mod expres de norma în vigoare. Astfel, potrivit art. 101 alin. (3), până la determinarea definitivă a cotelor-părți, proprietarii din condominiu dețin cote-părți provizorii, stabilite prin hotărârea administratorului

			asociației, iar acestea se utilizează „în scopul aplicării prezentei legi”. Prin urmare, legiuitorul a prevăzut deja un mecanism tranzitoriu destinat asigurării funcționării condominiului până la determinarea și înregistrarea cotelor-părți definitive.
116	Sintetizează într-un singur articol cadrul procedural de urmat pentru delimitare. Coroborarea Legii nr. 187/2022 cu Legea cadastrului nr. 1543/1998 generează o asimetrie juridico-cadastrală: 1.În starea de drept: Condominiul există de plin drept, iar proprietarii dețin de la data intrării în vigoare a legii un drept de suprafață sau folosință asupra terenului aferent. 2.În starea de fapt cadastrală: În Registrul Bunurilor Imobile (Capitolul A), terenul figurează exclusiv în proprietatea publică a Statului sau a APL, fără limite conturate sau mențiuni referitoare la condominiu. 3.Efectul practic: APL speculează această decuplare tehnică pentru a bloca amenajarea curților, instalarea barierelor ori gestionarea parcarilor de către Asociații și, în cazuri extreme, pentru a fragmenta sau înstrăina terenurile adiacente blocurilor. 4.Originea tehnică: Permisivitatea istorică a legislației cadastrale de a înregistra clădirile și încăperile izolate (Capitolul B și C) pe terenuri neformate sau cu planuri provizorii a facilitat circuitul civil al apartamentelor, dar a izolat terenul de drepturile conexe ale locatarilor. Astfel, dreptul material este recunoscut de Legea nr. 187/2022, însă bunul imobil nu este individualizat cadastral conform Legii nr. 1543/1998 (care condiționează înregistrarea de existența unor hotare închise, a suprafeței și a amplasamentului). În lipsa formării terenului ca obiect de drept distinct, intabularea dreptului de proprietate sau a suprafeței rămâne imposibilă de realizat în Registru. Se propune un nou articol: Articolul 96¹. Identificarea și delimitarea terenului condominiului (1) Identificarea și delimitarea terenului condominiului se efectuează ținându-se cont de destinația, configurația și caracteristicile construcției sau ale ansamblului de construcții, precum și de suprafețele necesare pentru accesul, funcționarea, exploatarea, întreținerea și intervenția asupra condominiului. (2) La stabilirea hotarelor terenului condominiului se iau în considerare, după caz, suprafețele prevăzute în definiția „terenului condominiului” de la articolul 3 din prezenta lege, în măsura în care acestea deservesc condominiul.	Nu se acceptă. Propunerea nu se consideră necesară, întrucât cadrul juridic și procedural aplicabil formării, delimitării și înregistrării terenului condominiului este deja reglementat prin Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, legislația cadastrală și actele normative subsecvente aplicabile. Legea nr. 187/2022 stabilește în mod expres regimul juridic al terenului condominiului, obligațiile proprietarului terenului, inclusiv în situațiile în care terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, precum și mecanismul de formare a terenului condominiului. În același timp, legislația cadastrală reglementează procedurile tehnice și juridice privind formarea bunurilor imobile, delimitarea acestora și înregistrarea drepturilor în Registrul bunurilor imobile.	

	(3) Stabilirea hotarelor terenului condominiului nu poate fi efectuată exclusiv în funcție de conturul sau amprenta la sol a construcției. (4) În cazul în care terenul necesar condominiului este inclus într-un teren cu suprafață mai mare, identificarea și delimitarea terenului condominiului se efectuează prin stabilirea hotarelor părții de teren care corespunde criteriilor prevăzute de prezenta lege, cu respectarea regimului juridic al terenurilor și a legislației cadastrale. (5) Neînregistrarea sau neactualizarea datelor privind terenul condominiului în registrul bunurilor imobile nu înlătură drepturile asupra terenului sau asupra dreptului de suprafață ori altui drept asupra terenului care rezultă din prezenta lege, însă aceste drepturi se supun înregistrării în condițiile legislației cadastrale. (6) Autoritatea administrației publice locale competentă este obligată, la solicitarea proprietarilor unităților din condominiu sau a asociației de proprietari din condominiu, să întreprindă măsurile prevăzute de legislație pentru identificarea, delimitarea și formarea terenului condominiului și să asigure participarea sa la procedurile necesare înregistrării acestuia în registrul bunurilor imobile.” (7) Refuzul sau inacțiunea autorității administrației publice locale în realizarea acțiunilor prevăzute la alineatul (6) poate fi contestat în condițiile Codului administrativ.	Prin urmare, existența unei diferențe între situația juridică a terenului și situația sa cadastrală, până la finalizarea procedurii de formare și înregistrare, nu reprezintă, în sine, o lacună legislativă. Această situație este avută în vedere de legislația privind condominiul, care stabilește drepturile și obligațiile părților și procedura prin care terenul urmează să fie format și înregistrat.
--	---	---

Viceprim-ministru, ministru

Vladimir BOLEA

Digitally signed by Bolea Vladimir
Date: 2026.09.16 09:43:31 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ

