

Notă informativă

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

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

De competența autorităților publice centrale ține elaborarea și promovarea politicii de stat în domeniul fondului locativ însă, implementarea acestora și controlul asupra stării tehnice a fondului locativ, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației este pusă în sarcina autorităților publice locale.

Acest fapt este prevăzut atât de Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și de Legea cu privire la locuințe nr.75/2015.

Astfel, conform prevederilor art.85 al Legii nr. 187/2022, controlul asupra activității asociației și, după caz, a gestionarului se efectuează de către autoritatea administrației publice locale. Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritatea administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației.

De asemenea, art.8 lit.h) al Legii nr. 75/2015 stipulează că autoritățile locale de nivelul întâi efectuează controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației și asigurării integrității imobilelor cu destinație de locuințe, indiferent de forma de proprietate. Mecanismele și procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament-cadru aprobat de către Guvern.

Totodată, Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, pune în sarcina primarului controlul asupra întreținerii și gestionării fondului locativ în unitatea administrativ-teritorială.

În acest context, reieșind din prevederile normative enunțate, intervine necesitatea elaborării unui mecanism bine determinat privind procedurile de control în domeniul vizat.

Regulamentul prenotat, va stabili mecanismul de efectuare a controlului asupra:

- modului de administrare a blocurilor locative,

- modului de formare a Asociațiilor, de alegere a administratorului și a organelor de conducere ale Asociației, precum și activitatea desfășurată de aceasta;
- modului de selectare și contractare a gestionarului condominiului, în cazul în care blocul locativ este administrat de un gestionar, altul decât Asociația de proprietari în condominiu,
- asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul dat nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația UE.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Regulamentul este structurat în patru capitole:

Capitolul I Dispoziții Generale;

Capitolul II Controlul administrării blocurilor locative;

Capitolul III Rezultatele controlului administrării blocurilor locative și actul de control;

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

Capitolul I clasifică categoriile de controale și principiile de efectuare a acestora și anume:

a) modul de control al administrării blocurilor locative:

1) în cazul în care blocul locativ se administrează de către Asociația de proprietari în condominiu;

2) în cazul în care administrarea blocului locativ se efectuează de către o persoană fizică sau juridică, contractată de proprietari pentru deservirea și întreținerea blocului locativ.

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

Capitolul II prevede în mod detaliat procedura de efectuare a controlului administrării blocurilor locative;

Capitolul III prevede modul de întocmire a Actului de control și structura acestuia.

Capitolul IV prevede modul de inspectare privind starea tehnică a blocurilor locative, periodicitatea de inspectare, precum și modul de prezentare a rezultatelor inspectării.

5. Fundamentarea economico-financiară

Elaborarea, aprobarea și realizarea noilor reglementări nu necesită cheltuieli financiare suplimentare.

6. Modul de încorporare a actului normativ în vigoare

Ca urmare a adoptării proiectului de hotărâre elaborat nu va fi necesar modificarea sau abrogarea altor acte normative.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului hotărârii Guvernului este plasat pe pagina web oficială a MIDR, la compartimentul „Transparență decizională” și pe portalul guvernamental www.particip.gov.md.

La fel, proiectul hotărârii Guvernului urmează a fi supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, și va fi plasat pe paginile web nominalizate supra.

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul de hotărâre va fi supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele acesteia vor fi incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

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

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul de hotărâre va fi supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acesteia vor fi incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

11. Constatările altor expertize

Proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare de a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

Secretar general

Angela ȚURCANU