

ACORD-MODEL DE ASOCIERE

privind

înființarea Asociației de proprietari în condominiu

Str.Nr..... Bloc.....

(localitatea)

I. Asocierea

1. Prin prezentul acord de asociere privind înființarea asociației de proprietari în condominiu (în continuare - Acord), noi, proprietarii de unități condominiale (bunuri individuală și bunuri proprietate comună) din condominiul (clădirea) situat în localitatea _____ str. _____, nr _____

am hotărât să ne asociem în asociație de proprietari în condominiu (în continuare - Asociație).

2. Asocierea este determinată de existența proprietății imobiliare cu regim mixt, constituită din proprietăți individuale și proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor în condominiu, cu caracter forțat și perpetuu, pe care noi, semnatarii prezentului Acord, le deținem în cadrul condominiului.

3. Asociația este organizație necomercială, nonprofit, formă de asociere autonomă, cu drept de persoană juridică, înființată conform Legii cu privire la condominiu nr. _____ din _____ 2014 și altor acte normative, în scopul de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, inclusiv întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună.

II. Descrierea proprietății

4. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) clădire (se indică: destinația, locativă, cu sau fără încăperi comerciale și alte încăperi destinate unor activități lucrative etc.);

b) se indică înălțimea (numărul de etaje); suprafața subsolului, demisolului sau etajului tehnic. Subsolurile sînt etaje tehnice sau destinate unor activități lucrative, depozite, adăposturi antiaeriane etc.;

c) se indică elementele constitutive ale condominiului, în funcție de destinația funcțională a bunurilor individuale:

numărul unităților condominiale constituie _____ unități, cu suprafața totală de _____ m²,

cu destinație locativă, dintre care:

· cu 1 cameră /garsonieră: _____

· cu 2 camere: _____

· cu 3 camere: _____

· cu 4 camere: _____

· numărul de încăperi comerciale, birouri, sedii ale societăților comerciale constituie _____ unități, situate la etajul _____ cu suprafață totală de _____ m²;

d) structura clădirii: (de exemplu: pereți din panouri mari, piatră, cu pereți interiori neportanți, planșee din beton armat sau din lemn., cu acoperiș din țiglă, ardezii etc.);

e) clădirea a fost data în exploatare în anul _____ și este /nu este inclusă în lista monumentelor istorice;

f) clădirea este conectată la: rețelele de încălzire centrală sau la centrala termică autonomă, apă potabilă și caldă menajeră, canalizare, gaz natural sau lichefiat, telefonie, electricitate etc.

g) terenul condominiului (suprafața) constituie _____ ha (se indică cu trei cifre după virgulă).

5. Proprietatea, în cadrul Asociației, se constituie din bunuri individuale și bunuri proprietate comună pe cote-părți, indivizibile, cu caracter forțat și perpetuu, ambele constituind împreună unitatea condominială. Mărimea cotei-părți, care îi revine fiecărui proprietar în condominiu, se calculează în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu și alte acte normative.

6. Bunul individual aparține exclusiv proprietarului, constituie bunul principal al proprietarului în condominiu, asupra căreia acesta poate decide liber, în limitele stabilite de lege, dreptul de vecinătate, normele antiincendiare, sanitare, de urbanism, ecologice, ordinea de drept și bunele moravuri. Dreptului de proprietate asupra proprietății individuale îi corespunde și o cotă-parte proporțională din bunurile proprietatea comună din condominiu, stabilită conform Legii cu privire la condominiu, indicată în anexa la prezentul Acord.

7. Bunurile proprietate comună în condominiu se constituie din părțile clădirii și/sau ale terenului aferent acesteia, care nu sînt bunuri individuale, fiind destinate folosinței în comun a tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit Legii cu privire la condominiu sau voinței părților, sînt în folosință comună. Bunurile proprietatea comună constituie bunuri accesorii în raport cu bunurile individuale. Proprietatea comună din condominiu este proprietate indivizibilă, forțată și perpetuă, destinată a fi utilizată în comun de către toți

proprietarii de unități condominiale în condominiu. Constituie bunuri proprietate comună în condominiu următoarele:

a) terenul pe care este amplasată clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și cea neconstruită, precum și alte terenuri necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, să asigure accesul și exploatarea adecvată a clădirii,, cu suprafața totală de _____ ha (se indică cu trei cifre după virgulă);

b) fundația, curțile, grădinile, căile de acces;

c) clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente, care traversează proprietățile individuale și proprietatea comună;

d) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;

e) locurile de trecere, scările și casa scârilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune și subsolul, destinate folosinței în comun; coșurile de fum, holurile, instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă; canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul, pivnițele, destinate folosinței comune; boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul, terasele;

f) alte spații din clădire care nu aparțin proprietarilor în exclusivitate și concepute pentru a satisface nevoile sociale și de viață ale proprietarilor, inclusiv spațiul destinat pentru agrement, dezvoltarea culturală, teren de joacă pentru copii, educație fizică și sport, precum și pentru alte scopuri similare, și anume:

_____ Toate bunurile proprietate comună din condominiu și/sau destinate folosinței comune se definesc concret, după caz.

8. Fiecare unitate condominială, care include și cota-parte în din bunurile proprietate comună care revine proprietarului, formează o unitate condominială care poate fi înstrăinată sau transmisă în orice mod prevăzut de lege, numai ca un tot integru.

9. Unitatea condominială poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată de către proprietarul (proprietarii) acesteia, avînd în vedere prevederile punctului 8, normele Legii cu privire la condominiu și altor acte normative.

10. Pentru identificarea, prin localizare și suprafață, a terenului și a fiecărei construcții din condominiu, la prezentul Acord se anexează planșele sau schițele fiecărui etaj al clădirii, precum și planul geometric al terenului condominiului.

III. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra proprietăților din condominiu

11. Pentru fiecare unitate condominială, transmisă în proprietate privată, precum și la fiecare transfer ulterior de proprietate, se efectuează înscrierile necesare, în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial, la cererea proprietarului (proprietarilor) acesteia. Noul proprietar al unității condominiale devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar.

12. Persoanele care devin proprietari de unități condominiale după înființarea Asociației, devin membri ai Asociației imediat după dobândirea dreptului de proprietate asupra unității condominiale prin contrasemnarea prezentului Acord.

13. Calitatea de membru al Asociației încetează în cazul decesului acestuia, lichidării persoanei juridice - proprietar de unitate condominială, înstrăinării unității condominiale, dizolvării Asociației. Membrul Asociației nu poate fi exclus din Asociație.

IV. Restricții privind folosința și reconstrucția proprietății din condominiu

14. Fiecare proprietar din condominiu are dreptul de a folosi bunurile proprietate comună din condominiu în modul stabilit de legislație, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încât să lezeze drepturile și/sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul Acord și prin statutul Asociației.

15. Bunurile proprietate comună din condominiu, indicate la pct. 7, se află în grija tuturor proprietarilor de unități condominiale, care participă, proporțional, cu cota-parte din bunurile proprietate comună în condominiu la deservirea tehnică și repararea acesteia.

16. Locatarii bunurilor individuale în condominiu nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea deciziilor Adunării generale a proprietarilor din condominiu (în continuare - Adunarea), dar sînt obligați să respecte deciziile adoptate de Adunare în măsura în care, potrivit legislației, acestea se aplică tuturor proprietarilor din condominiu.

17. Proprietarul are dreptul să transmită bunul individual din condominiu în locațiune, cu condiția ca respectivul locatar va accepta folosirea acesteia în condițiile prevăzute de legislație, inclusiv de prezentul Acord sau în orice alte reguli și regulamente ale Asociației, adoptate în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu, statutul Asociației și alte acte normative.

18. Proprietarul din condominiu este obligat să mențină bunul individuală din condominiu în bună stare și este responsabil de prejudiciile provocate din cauza neîndeplinirii obligațiilor ce îi revin potrivit Legii cu privire la condominiu, prezentului Acord, statutului Asociației și altor acte normative. Proprietarul poate efectua lucrări de reconstrucție sau reparație a bunului individual din condominiu ce îi aparține, doar dacă aceste lucrări sînt realizate pe riscul și pe cheltuiala proprie, precum și dacă aceste lucrări nu contravin normelor dreptului de vecinătate, sanitare,

antiincendiere, de urbanism, ecologice și altor reglementări normative privind calitatea și siguranța în construcții.

19. Orice instalație suplimentară, inclusiv pe sau în cadrul bunurilor proprietate comună în condominiu, față de cele cuprinse în cartea tehnică a clădirii în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, sisteme de recepție colectivă a semnalului de televiziune, dispozitive de aer condiționat, instalații telefonice etc.), sau pe pereții exteriori și interiori ai clădirii, prin străpungerea pereților, acoperișului, se poate realiza numai cu acordul preliminar în scris al organelor de conducere autorizate a proprietarilor și cu respectarea strictă a normelor dreptului de vecinătate, de urbanism, sanitare, antiincendiere, ecologice și altor reglementări normative în vigoare privind calitatea și siguranța în construcții.

20. Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în bunul individual condominiu al reprezentantului Asociației și/sau a administratorului condominiului, după caz, a prestatorilor de servicii, atunci când este necesar să se inspecteze, să repare sau să se înlocuiască elemente, comunicații din bunurile proprietate comună, la care se poate avea acces numai din respectiva unitate condominială, precum și pentru inspecțiile planificate sau neplanificate a stării tehnice a clădirilor conform documentelor normative în vigoare. În caz de urgență, pentru a preveni o avarie ori a lichida imediat consecințele ei, preavizul nu este necesar.

21. În cazul în care proprietarii care nu au semnat prezentul Acord, se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac a unor asemenea acțiuni (inacțiuni). Asociația va revendica dreptul de a calcula și de a pretinde daune materiale și morale provocate de acest refuz.

22. Publicitatea pe clădirile din condominiu poate fi instalată numai în baza contractului încheiat cu organul executiv al Asociației, contra unei remunerații, cu condiția respectării drepturilor membrilor Asociației.

V. Administrare, sancțiuni și reguli interne

23. Asociația va răspunde de administrarea, deservirea tehnică și reparația clădirii, bunurilor proprietate comună din condominiu, iar costurile aferente vor fi calculate proporțional cotei-părți în condominiu, sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în anexă la prezentul Acord.

24. Nici un proprietar din condominiu nu va fi absolvit de obligația de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renunțării folosirii unei părți din bunurile proprietate comună, a abandonării unității condominiale sau în alte asemenea cazuri.

25. Administrarea condominiului se va efectua conform Legii cu privire la condominiu, prezentului Acord, statutului Asociației și altor acte normative aplicabile în cazul condominiului.

26. Fiecare proprietar sau locatar al unei unități condominiale este obligat să respecte prevederile prezentului Acord, regulamentele, hotărârile, adoptate de adunarea generală a proprietarilor în condominiu în modul stabilit de legislație.

Nerespectarea prevederilor indicate mai sus, constituie temei pentru prezentarea, de către Asociație, a cererilor de chemare în instanța de judecată a persoanelor vinovate, pentru recuperarea prejudiciilor cauzate.

27. În cazul în care o hotărîre a adunării generale a proprietarilor, citației sau prevederile prezentului Acord, atrag după sine lezarea intereselor unor proprietari, atunci orice proprietar poate să se adreseze instanței de judecată, pentru invalidarea hotărîrii sau a prevederii respective, în termen de trei luni de la adoptarea acesteia.

Acțiunea în instanța de judecată nu suspendă executarea hotărîrii sau aplicarea prevederii respective, decît dacă instanța hotărăște că o astfel de suspendare este necesară.

În instanțele judecătorești, Asociația va fi reprezentată de Președintele Asociației, conform Legii cu privire la condominiu și alte acte normative.

VI. Rezilierea sau modificarea Acordului

28. Prezentul Acord poate fi reziliat sau modificat cu acordul proprietarilor în condominiu care dețin 2/3 și mai multe cote-părți în condominiu.

29. Prezentul Acord se reziliază în cazul în care condominiul se desființează în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu și alte acte normative.

VII. Lista proprietarilor care au semnat acordul de asociere

Data: „___” _____

(localitatea)

Acordul fiecărui proprietar se consemnează în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Numărul de unități condominia le	Etajul	Numele și prenumele proprietarului	Calitatea ¹⁾	Semnătura /ștampila ²⁾	Data semnării
1						
2						
3						
4						
5						
6						

1) Se va preciza calitatea de proprietar sau de coproprietar, reprezentant legal al proprietarilor.

2) Ștampila se va folosi de către persoanele juridice.

NOTE:

1) Persoanele semnatare ale Acordului trebuie să aibă capacitate juridică deplină. Minorii sau alte persoane limitate în capacitatea de exercițiu, deși sînt proprietari în condominiu și membri ai Asociației nu-și exercită personal drepturile conferite de lege, ci prin reprezentanții lor legali;

2) În cazul în care bunul individual în condominiu aparține mai multor persoane (coproprietari), dacă nu este prezentată o procură sau alt document de reprezentare în formă autentică, se va solicita acordul fiecăruia dintre acești coproprietari.

Cota-parte în proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar în condominiu

Numele și prenumele proprietarului (proprietarilor), numărul unității condominiale	Suprafața totală a bunului individual (a bunului principal) (m²)	Suma suprafeței totale a tuturor bunurilor individuale în condominiu (m²)	Cota-parte în proprietatea comună (m²)	Numărul de persoane

NOTA: În tabel se vor înscrie toate unitățile condominiale din cadrul condominiului respectiv.

Înregistrat:	Aprobat:
la Camera Înregistrării de Stat	prin decizia adunării constitutive a proprietarilor în condominiu domiciliați în
nr. _____ din _____ 20	_____
1_ _____	—
_____	Procesul-verbal nr. _____ din _____ 201_
_____	_____
(semnătura, ștampila)	(semnătura)

**STATUTUL-MODEL
al asociației de proprietari
în condominiu**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Asociația de proprietari în condominiu nr. _____, denumită în continuare “Asociație”, este înființată conform Legii cu privire la condominiu și alte acte normative ce reglementează relațiile în condominiu și/sau în legătură cu administrarea și funcționarea condominiului.

2. Denumirea deplină a Asociației:

Asociația de proprietari în condominiu nr. _____

Abrevierea denumirii Asociației: APC nr. _____

3. Sediul asociației: _____

4. Asociația este înființată din inițiativa proprietarilor unităților condominiale, domiciliați în _____

(localitatea, adresa imobilului/condominiului)

în cadrul adunării generale de constituire, în scopul:

a) administrării, deservirii, exploatării, reconstrucției, reabilitării, modernizării, renovării și închirierii bunurilor proprietate comună în condominiu;

b) asigurării membrilor Asociației cu servicii comunale și necomunale și de altă natură ce decurg din activitatea Asociației conform împuternicirilor acordate de aceștia;

c) realizării de către proprietarii unităților condominiale drepturilor de a posedea, folosi și administra bunurile proprietate comună în condominiu;

d) repartizării între proprietari a cheltuielilor comune în condominiu;

e) asigurării la nivelul convenit a stării tehnice, anti-incendiare și ecologice a bunurilor proprietate comună;

f) asigurării respectării de către proprietari și membrii familiilor lor, precum și de către locatarii unităților condominiale în condominiu a regulilor și normelor de deservire tehnică a clădirii și a altor acte normative;

g) realizării măsurilor de amenajare a terenului condominiului;

h) exercitării (în caz de necesitate) a funcțiilor de beneficiar la îndeplinirea lucrărilor de deservire tehnică, reparație, reconstrucție și construcție a bunurilor individuale și comune în condominiu;

i) încheierii și realizării contractelor și acordurilor cu persoane fizice și juridice în domeniile sale de activitate;

j) deschiderii și menținerii unui cont bancar special pentru Fondul de reparație și dezvoltare (în continuare – Fond) din numele proprietarilor, un cont propriu separat pentru remunerarea activității organelor de conducere și angajaților Asociației, achitarea cotelor de contribuție în Fond, a plăților și restanțelor financiare pentru servicii ce țin de: utilizarea unității condominiale în condominiu, întreținerea bunurilor proprietate comună în condominiu și compensații pentru daunele produse în cazul dacă acestea apar pe parcursul administrării condominiului;

k) obținerii și folosirii pentru necesitățile Asociației a creditelor bancare, inclusiv prin ipotecarea bunurilor proprietate comună în condominiu, în limitele și modul stabilit de lege;

l) reprezentării și apărării intereselor și drepturilor legitime comune ale proprietarilor în relațiile cu autoritățile publice centrale și locale, în instanțele de judecată și în relațiile cu alte terțe părți.

m) Asociația este organizație necomercială, nonprofit, cu drept de persoană juridică, înființată în conformitate cu prevederile prezentei legi și altor acte normative, în scopul de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, inclusiv întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună.

5. Din data înregistrării statutului, Asociația dobândește dreptul de persoană juridică, are bilanț autonomă, conturi de decontare și de altă natură în bănci, poate fi reclamantă sau pârît în instanța judecătorească.

6. Asociația răspunde de obligațiile sale cu bunurile ce îi aparțin.

7. Asociația nu poartă răspundere pentru obligațiile membrilor săi, iar membrii Asociației nu răspund pentru obligațiile acesteia.

8. Asociația este creată pe un termen nelimitat.

9. Asociația are ștampilă cu denumirea ei și alte atribute necesare persoanei juridice.

II. RELAȚIILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU

10. Condominiul este alcătuit din

(se indică numărul unităților condominiale, clădirea/construcțiile, precum și terenul condominiului, anexele la clădiri, trotuarele, drumurile și parcările auto, plantațiile de înverzire multianuale și alte obiecte amplasate pe terenul condominiului, cu excepția obiectelor aparținând complexului energetic, telecomunicațiilor, gospodăriei de apă și canalizare, precum și a obiectelor cu destinație strategică (adăpost antiaerian, adăpost contra radiațiilor), aflate în proprietatea terților și care nu fac parte din bunurile condominiului).

11. Bunurile proprietate comună în condominiu include:

a) terenul pe care este amplasată clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și cea neconstruită, precum și alte terenuri necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, să asigure accesul și exploatarea corespunzătoare a clădirii. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism;

b) fundația, curțile, grădinile, căile de acces;

c) clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente, care traversează proprietățile individuale și proprietatea comună;

d) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;

e) locurile de trecere, scările, casa scârilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune și subsolul, destinate folosinței în comun; coșurile de fum, holurile, instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă; canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul, pivnițele, destinate folosinței comune; boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul, terasele;

f) alte spații din clădire care nu aparțin proprietarilor în exclusivitate și concepute pentru a satisface nevoile sociale și de viață ale proprietarilor, inclusiv spațiul destinat pentru agrement, dezvoltarea culturală, teren de joacă pentru copii, educație fizică și sport, precum și pentru alte scopuri similare.

12. Proprietarii posedă, folosesc și dispun de proprietatea ce le aparține în limitele și modul stabilit de Legea cu privire la condominiu și alte acte normative, cu respectarea strictă a normelor dreptului de vecinătate, de urbanism, sanitare, anti-incendiare, ecologice și a bunelor moravuri.

13. Bunurile proprietate comună în condominiu se află în proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă a proprietarilor .

14. Proprietatea comună în condominiu nu poate fi separată de dreptul de proprietate asupra bunului individual și nu poate fi înstrăinată altfel decât concomitent și împreună cu bunul individual respectiv.

15. Sistemele de alimentare cu apă potabilă, apă caldă menajeră și energie termică din interiorul clădirilor se transmit, prin acordul comun al părților, în gestiune furnizorilor/operatorilor de servicii publice de gospodărie comunală, conform contractelor încheiate de Asociație, administratorul condominiului sau de către proprietari, după caz, în modul stabilit de lege.

16. Proprietarul nu este în drept să solicite separarea cotei-părți ce îi aparține în terenul condominiului și/sau a oricărei alte proprietăți comune în condominiu.

17. Bunurile proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale în condominiu pot fi privatizate în modul stabilit de lege.

18. Cota-parte a fiecărui proprietar este egală cu raportul dintre suprafața totală a unui bun individual și suma suprafeței totale a tuturor bunurilor individuale din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părți va fi egală cu 100%, în caz contrar proprietarii decid asupra recalculării cotelor-părți. Dacă proprietarii nu decid asupra recalculării, recalcularea se efectuează prin intermediul instanței de judecată, la cererea persoanei interesate.

19. Cu acordul prealabil în scris al proprietarilor, cota-parte poate fi diferită pentru diferite grupuri de proprietari, în funcție de tipul proprietății individuale ce le aparțin în condominiu.

20. Cota-parte a noului proprietar în proprietatea comună este echivalentă cotei-părți a proprietarului precedent.

21. Raporturile “proprietar – Asociația”, “proprietar – locatar”, “proprietar – prestator de servicii”, “Asociația - prestator de servicii” sunt definite în contractele bilaterale încheiate în modul stabilit de lege.

22. În cazul în care, în conformitate cu legea, proprietarul încheie contractul de prestare a serviciilor comunale și necomunale de sine stătător, din nume propriu, acest fapt, în termen de cel mult zece zile lucrătoare, se aduce la cunoștința Președintelui Asociației. Această prevedere este valabilă și în cazul locațiunii bunului individual.

III. MIJLOACELE FINANCIARE ȘI FONDURILE ASOCIAȚIEI

23. Mijloacele financiare ale Asociației se constituie din:

- a) plățile obligatorii ale membrilor Asociației, inclusiv mijloacele Fondului;
- b) veniturile provenite din activitatea Asociației, prevăzută în articolul 20 din Legea cu privire la condominiu;
- c) veniturile obținute din locațiunea suprafețelor ocupate de comunicații ingineresti de tranzit și acelor, în care se află instalații utilizate pentru prestarea de servicii altor obiecte, ce nu fac parte din condominiul respectiv;
- d) alte venituri legale.

24. Prin decizia adunării generale a proprietarilor, Asociația poate plasa o parte din mijloacele financiare disponibile în obligații, certificate, acțiuni și alte valori mobiliare și poate constitui fonduri speciale, ale căror mijloace sînt destinate realizării scopurilor prevăzute în statut. Modul de constituire a fondurilor speciale se stabilește de adunarea generală a proprietarilor.

IV. ACHITAREA COTELOR DE CONTRIBUȚII, SERVICIILOR COMUNALE ȘI NECOMUNALE ȘI ALTOR SERVICII

25. Proprietarii, participă la cheltuielile pentru deservirea tehnică și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu și alte acte normative.

26. Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți, serviciile comunale și necomunale și alte servicii prestate lor în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu și alte acte normative.

27. Proprietarii poartă răspundere juridică pentru neachitarea în termen a contribuțiilor/plăților ce le revin pentru unitățile condominiale ce le aparțin sau pe care le închiriază în cadrul condominiului, precum și pentru serviciile comunale și necomunale prestate, conform contractelor încheiate cu furnizorii/operatorii de servicii, în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu, prezentul statut și alte acte normative.

28. Mărimea contribuției la Fond a fiecărui proprietar pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia și se stabilește conform Normelor de defalcare a mijloacelor financiare pentru deservirea tehnică și reparația clădirii, în cazul în care adunarea generală a proprietarilor nu decide altfel.

29. Pentru neachitarea plăților sus-menționate, proprietarii poartă răspundere juridică în modul stabilit de Legea cu privire la Condominium și alte acte normative.

30. La aprobarea bugetului Asociației, adunarea generală anuală a proprietarilor determină obligațiile fiecărui proprietar privind plățile obligatorii ale acestora și stabilește mărimea, termenul și procedura de achitare a acestora.

31. Toți proprietarii sînt obligați să achite plățile și contribuțiile la Fond stabilite de adunarea generală, în modul următor:

a) Cota de contribuție la Fond trebuie să fie achitată cel tîrziu la _____ ;

b) dacă nu se prevede altă modalitate, atunci contribuțiile speciale urmează a fi achitate în aceeași perioadă ca și cotă de contribuție la Fond;

c) cheltuielile speciale introduse în bugetul Asociației se plătesc în termenul și modul stabilite pentru cota de contribuție la Fond.

32. Neachitarea de către o parte din proprietari, iar în cazul proprietății de stat sau a unităților administrativ-teritoriale – de către locatari, a serviciilor comunale și necomunale prestate nu poate fi temei pentru debransarea totală a blocului locativ de către furnizorul de servicii sau administrator de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, de alimentare cu apă și de canalizare, dar prezintă temei pentru debransarea locuinței (încăperii) rău plătitorului de la sistemele ingineresti respective.

V. ACTIVITATEA ASOCIAȚIEI

33. Asociația își desfășoară activitatea în conformitate cu Legea cu privire la condominiu, prezentul statut și alte acte normative.

34. Pentru realizarea scopurilor prevăzute în prezentul statut Asociația desfășoară următoarele activități:

a) administrarea, deservirea și exploatarea bunurilor proprietate comună în condominiu;

b) reconstrucția, reabilitarea și repararea bunurilor proprietate comune în condominiu;

c) închirierea bunurilor proprietate comună în condominiu.

d) conform contractelor încheiate cu operatorii de servicii și în temeiul hotărîrilor luate la adunarea generală în acest sens, Asociația asigură prestarea serviciilor comunale și necomunale proprietarilor, precum și în scopul menținerii în stare funcțională și adecvată a proprietății comune.

e) alte tipuri de activități care sînt prevăzute în statut și care nu contravin Legii cu privire la condominiu și altor acte normative.

35. Conform deciziei adunării generale a proprietarilor, venitul provenit din activitatea Asociației se folosește pentru acoperirea cheltuielilor generale sau se repartizează în fondurile speciale, pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de

prezentul statut. Venitul suplimentar poate fi utilizat și în alte scopuri prevăzute de Legea cu privire la condominiu și prezentul statut.

VI. DESERVIREA TEHNICĂ ȘI REPARAȚIA BUNURILOR PROPRIETATE COMUNĂ

36. Deservirea tehnică și reparația bunurilor proprietate comună se va organiza prin licitație, la care pot participa persoane fizice și juridice calificate, în modul stabilit de lege.

37. Persoanele fizice și juridice care au câștigat licitația execută, în baza contractelor încheiate cu Asociația, lucrările de deservire tehnică și reparație a bunurilor proprietate comună, precum și de construcție a unor obiecte noi în condominiu.

38. Lucrările de reparație și construcție necomplicate pot fi executate de către Proprietari sau Asociație. La desfășurarea activităților supuse licențierii, Asociația trebuie să dispună de licența respectivă.

39. Procurarea, instalarea și exploatarea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică și termică, gaze și apă în condominiu se efectuează în modul stabilit de lege.

40. Panourile publicitare și antenele pot fi instalate pe clădirile din condominiu numai în baza contractului încheiat cu Asociația, contra plată, fiind respectate drepturile membrilor Asociației

VII. DREPTURILE ASOCIAȚIEI

41. În cazul în care Asociația prin activitatea sa nu încalcă drepturile și interesele legitime ale proprietarilor, aceasta are dreptul:

a) să încheie contracte de administrare, deservire tehnică și reparație a proprietății comune din condominiu cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma ei de proprietate, în conformitate cu legislația;

b) să organizeze deservirea tehnică de sine stătător a proprietății comune în condominiu;

c) să întocmească devizul anual de venituri și cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru deservirea tehnică, reparația și reconstrucția proprietății comune din condominiu, să stabilească contribuții și defalcări speciale în Fond, inclusiv destinate lichidării eventualelor consecințe ale calamităților naturale, precum și cheltuielile pentru alte scopuri prevăzute de Legea cu privire la condominiu și de prezentul statut;

d) să stabilească pentru fiecare Proprietar cuantumul plăților obligatorii, în baza tarifelor aprobate de adunarea generală a proprietarilor;

e) să efectueze lucrări și să presteze servicii proprietarilor, ce țin de competența Asociației;

f) să beneficieze de credite bancare, de împrumuturi, donații ale persoanelor fizice și juridice, în modul stabilit de legislație;

g) să achite serviciile prestate și lucrările executate în baza contractelor încheiate;

h) să dea în locațiune organizațiilor comerciale, necomerciale și cetățenilor, inventarul, utilajul și alte valori materiale, precum și să le treacă la pierderi, scoțându-le de la balanța Asociației, dacă acestea sînt uzate fizic sau uzate moral, în modul stabilit de legislație;

i) să obțină în conformitate cu legislația venituri din închirierea suprafețelor ocupate de comunicații ingineresti de tranzit și în care se află instalații utilizate pentru prestarea de servicii altor obiecte ce nu fac parte din condominiul respectiv;

j) în conformitate cu decizia adunării generale a proprietarilor și Normele și regulile în construcții să execute supraetajarea, reconstrucția sau demolarea bunurilor proprietate comună sau bunurilor individuale;

k) să intenteze acțiuni în judecată în vederea stingerii plăților obligatorii în cazul neexecutării de către proprietari (locatari) a obligațiilor acestora de a contribui la cheltuielile comune;

l) să ceară, în modul stabilit de legislație, de la proprietari (locatari) compensarea integrală a pagubelor pricinuite în urma neachitării contribuției la Fond, a plăților obligatorii pentru serviciile comunale, deservirea tehnică și reparația bunurilor proprietății comune din condominiu, precum și prin neparticipare la alte cheltuieli comune;

m) să accepte instalarea contra plată pe clădirea din condominiu a panourilor publicitare, a antenelor retranslatoare și de televiziune, precum și a diferitor comunicații pentru antenele nominalizate pe pereții interiori a blocului locativ;

n) să asigure proprietatea ce-i aparține de orice risc de prejudiciu fizic;

o) să realizeze dreptul de ipotecă în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu și alte acte normative;

p) să adere la uniunile teritoriale și/sau naționale ale asociațiilor de proprietari în condominiu, să adere la asociații patronale și la alte asociații de profil din țară și din străinătate;

q) să efectueze alte acțiuni și tranzacții ce corespund scopurilor Asociației, în conformitate cu legislația.

VIII. OBLIGAȚIILE ASOCIAȚIEI

42. Asociația este obligată:

a) să asigure executarea Legii cu privire la condominiu și altor acte normative, precum și a prezentului statut;

b) să îndeplinească obligațiile contractuale în modul stabilit de legislație;

c) să asigure executarea de către toți proprietarii a obligațiilor ce le revin privind întreținerea și reparația bunurilor imobile din condominiu;

d) să asigure îndeplinirea de către toți proprietarii de bunuri imobile în condominiu, iar în cazul proprietății de stat sau a unităților administrativ-teritoriale – de către locatari a obligațiilor privind achitarea la timp a plăților obligatorii;

e) să asigure starea tehnico-sanitară respectivă a bunurilor proprietate comună;

f) să asigure respectarea intereselor tuturor proprietarilor și altor locatari (în baza contractelor) la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de bunurile proprietate comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru deservirea tehnică și reparația acestora;

g) să prezinte, în cazurile prevăzute de legislație, inclusiv de prezentul statut, interesele proprietarilor în raporturile cu terțele persoane fizice și juridice;

h) să organizeze deservirea tehnică și reparația bunurilor imobile din condominiu (inclusiv reparația capitală și curentă, construcția, reconstrucția clădirilor) conform Legii cu privire la condominiu, prezentului statut și altor acte normative;

i) să stopeze acțiunile terților care împiedică sau creează dificultăți la realizarea de către Proprietari a drepturilor de posedare, folosire și dispunere de bunurile proprietate comună din condominiu.

IX. CALITATEA DE MEMBRU A ASOCIAȚIEI

43. Membri ai Asociației sînt proprietarii unităților condominiale. Membrul Asociației nu poate fi exclus din Asociație.

44. Persoanele care devin proprietari în condominiu, după înființarea Asociației, devin membri ai acesteia imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra unității condominiale în cadrul condominiului respectiv.

45. Interesele membrilor minori ai Asociației le reprezintă părinții, tutorii sau curatorii lor în modul stabilit de legislație.

46. Calitatea de membru a Asociației încetează în cazul decesului membrului acesteia, lichidării persoanei juridice, precum și în cazul înstrăinării unităților de

proprietate în condominiu deținute în proprietate în cadrul condominiului respectiv.

47. În cazul decesului proprietarului - persoană fizică sau reorganizării persoanei juridice, succesorii de drepturi (moștenitorii) devin membri ai Asociației din momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității condominiale în condominiu.

48. În cazul decesului proprietarului – persoană fizică și lipsei moștenitorilor legali sau testamentari, soarta unității condominiale se hotărăște în conformitate cu normele dreptului de succesiune.

X. DREPTURILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI

49. Membrul Asociației are dreptul:

a) să participe personal sau prin intermediul reprezentantului său la activitatea Asociației, să aleagă și să fie ales în organele de conducere ale acesteia;

b) să facă propuneri privind îmbunătățirea activității Asociației și înlăturarea neajunsurilor în activitatea ei și a organelor de conducere a acesteia;

c) să primească informații despre activitatea Asociației, starea patrimoniului acesteia și cheltuielile efectuate;

d) să achite prin intermediul contului Asociației sau în alt mod stabilit de adunarea generală a proprietarilor plățile pentru serviciile prestate (conform clauzelor contractuale) și impozitele pentru proprietatea comună din condominiu;

e) în baza unui contract semnat cu Asociația, să desfășoare activitate de întreprinzător în încăperile cu altă destinație decât cea de locuință, care aparțin Asociației, cu condiția respectării legii, dreptului de vecinătate, normelor de urbanism, sanitare, anti-incendiar, ecologice și bunelor moravuri, fără a leza drepturile altor membri ai Asociației, achitării plăților obligatorii și îndeplinirii tuturor obligațiilor față de aceasta;

f) să transmită bunul individuală ce-i aparține în locațiune în modul stabilit de legislație;

g) să aducă îmbunătățiri bunului individual fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor membri ai Asociației, a comunicațiilor inginerești, precum și cu respectarea strictă a legislației în construcții, a altor acte normative, a dreptului de vecinătate, a normelor de urbanism, antiincendiar, sanitare, ecologice, a ordinii de drept și bunelor moravuri;

h) să-și asigure unitatea condominială ce-i aparține la orice companie de asigurări;

i) să realizeze alte drepturi prevăzute de lege și prezentul statut.

XI. OBLIGAȚIUNILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI

50. Membrul Asociației este obligat:

a) să asigure din cont propriu buna întreținere și reparația la timp a bunului individual ce-i aparține;

b) să nu deterioreze și să pună în pericol bunurile proprietate comună în condominiu, precum și proprietatea oricărui alt membru a Asociației;

c) să contribuie cu surse financiare la Fond, care se instituie în mod obligatoriu în cadrul Asociației;

d) să participe la cheltuielile pentru deservirea tehnică și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu, alte acte normative și de prezentul statut, inclusiv în cazul neutilizării bunului individual ce-i aparține în condominiu;

e) cu un preaviz în scris, de 3 zile, să accepte accesul la bunul individual ce-i aparține reprezentantului administratorului condominiului (furnizorului de servicii) atunci, când este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elementele din bunurile proprietate comună din condominiu, la care se poate avea acces numai din respectivul bun individual, precum și inspectările planificate sau neplanificate a stării tehnice a clădirilor conform documentelor normative în vigoare. În cazurile de urgență, pentru a preîntîmpina o avarie ori a lichida imediat consecințele acesteia, preavizul nu este necesar;

f) să compenseze în modul stabilit de legislație pagubele pricinuite (personal, de către membrii familiei sau de oricare altă persoană, care acționează în numele său) bunurilor altor proprietari sau bunurile proprietate comună în condominiu;

g) să utilizeze proprietatea în strictă conformitate cu destinația ei și în limitele stabilite de legislația cu privire la locuințe, Legea cu privire la condominiu și de prezentul statut;

h) să nu schimbe aspectul bunurilor proprietate comună fără acordul proprietarilor și altor organe abilitate;

i) să nu reamplaseze pereții despărțitori din bunul individual, care fac parte din structura de rezistență a clădirii;

j) să nu efectueze replanificarea proprietății fără documentația de proiect, aprobată și verificată în modul stabilit, și fără acordul Asociației;

k) să achite la timp toate plățile pentru serviciile comunale și necomunale și alte servicii prestate, impozitele și plățile pentru deservirea tehnică și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu, alte plăți stabilite în condominiu;

l) să respecte ordinea de drept, bunele moravuri și regulile interioare stabilite și/sau unanim acceptate în condominiu;

m) să participe la adoptarea deciziei privind modalitatea de administrare a condominiului;

n) să îndeplinească oricare alte obligații prevăzute de Legea cu privire la condominiu, alte acte normative, prezentul statut, stabilite prin deciziile organelor de conducere ale Asociației.

XII. ORGANELE DE CONDUCERE ȘI CONTROL ALE ASOCIAȚIEI

51. Organele de conducere ale asociației sînt:

- a) Adunarea generală a proprietarilor;
- b) Consiliul de administrație al Asociației;
- c) Președintele Asociației, care concomitent este și președintele Consiliului de administrație;
- d) Comisia de cenzori (Cenzorul) a Asociației.

Pentru Asociațiile cu un număr mai mic de 12 membri, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Președintelui și a unui cenzor, fără de a alege Consiliul de administrație sau a Comisia de cenzori. În acest caz, Președintele Asociației va exercita și atribuțiile Consiliului prevăzute prezentul de statut și de Legea cu privire la condominiu, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuțiile comisiei de cenzori.

52. Adunarea generală a proprietarilor este organul superior de conducere al Asociației.

53. Administrarea curentă în Asociație este efectuată de Consiliul de administrație al acesteia.

54. Organul de control al asociației este comisia de cenzori (cenzorul).

XIII. ADUNAREA GENERALĂ A PROPRIETARILOR

55. Adunarea generală anuală a proprietarilor este organul suprem de conducere și se convoacă cel mult peste 60 zile din data încheierii exercițiului financiar. Adunarea generală, inclusiv extraordinară, este convocată de către Consiliul de administrație al Asociației cel puțin o dată pe an, sau când se solicită de către Comisia de cenzori sau la cerința a proprietarilor ce dețin cel puțin 25% din cotele părți în condominiu. În cazul în care Consiliul de administrație nu convocă Adunarea generală în termen de 15 zile lucrătoare de la recepționarea unei astfel de cereri, Adunarea generală se convoacă de către proprietarii din condominiu în mod independent. Adunarea generală extraordinară se convoacă și la cererea autorității administrației publice locale.

56. Adunarea generală a proprietarilor este formată din toți proprietarii din condominiu.

57. Anunțul privind convocarea și desfășurarea adunării generale va fi trimis în formă scrisă fiecărui proprietar din condominiu cu cel puțin 10 zile înainte de data propusă pentru adunare.

58. În aviz se va indica din inițiativa cui se convoacă adunarea generală, locul, data convocării și ordinea de zi. Un proprietar din condominiu participă la adunarea generală, în persoană sau prin delegat autorizat prin procură scrisă cu semnătura proprietarului autentificată notarial. Persoana delegată trebuie să se identifice cu originalul procurii la începutul ședinței adunării generale.

59. Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sunt prezenți proprietarii ce dețin cel puțin 2/3 din cotele-părți din condominiu. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabilește data la care Adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. Adunarea generală convocată repetat se consideră deliberativă dacă sînt prezenți proprietarii care dețin cel puțin 50%+1 din cotele părți din condominiu.

60. Fiecare membru al Asociației votează cu cota-parte (cotele-părți) deținută(e) în bunul proprietate comună.

61. Organizatorul Adunării Generale întocmește lista membrilor prezenți la Adunare, unde se indică baza juridică a deținerii calității de membru a Asociației, fiind semnată de proprietar, prezent la adunare. Lista membrilor prezenți la adunare se anexează la procesul-verbal al adunării, semnat de Președintele și secretarul adunării.

62. La începutul Adunării generale, se alege secretarul adunării care va întocmi procesul verbal și persoana care va verifica conținutul acestuia. Adunarea generală va fi condusă de către persoana care a convocat adunarea generală: a) consiliul de administrație; și b) proprietarii din condominiu. În cazul în care adunarea generală a fost convocată de proprietarii care dețin cel puțin 25% din cotele părți în condominiu, conducerea adunării se execută de către proprietarul care este ales de către proprietarii care au convocat adunarea.

63. Adunarea generală alege modul de administrare a condominiului în conformitate cu Legea cu privire la condominiu.

64. În cazul adoptării de către adunarea generală a deciziei privind transmiterea funcțiilor de administrare a condominiului altei persoane fizice sau juridice, această transmitere se efectuează numai în baza unui contract, încheiat în conformitate cu legislația.

65. Deciziile ordinare a adunării generale se adoptă cu acordul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote părți, cu excepția cazurilor prevăzute la alin.(1) al art. 11, alin.(3) și (8) ale art. 14, alin. (4) și (7) ale art. 20, din Legea cu privire la condominiu, și sînt obligatorii pentru toți proprietarii.

66. Deciziile adunării generale se reflectă în procese-verbale. Procesul verbal se semnează de către președintele adunării generale și/sau Președintele Asociației

și Secretarul adunării. Procesul verbal al adunării generale, în termen de 2 zile se prezintă în două exemplare către Consiliul de administrație și Comisiei de cenzori ale Asociației. Consiliul de administrație al Asociației păstrează procesul verbal, împreună cu anexele care reprezintă înregistrarea prezenței la adunare, procurile și documentele care țin de obiectul adunării generale.

67. Adunarea generală poate avea loc prin corespondență. În acest caz Președintele asociației transmite membrilor ordinea de zi, materialele necesare și buletinul de vot. În termenul stabilit, proprietarii remit buletinele cu voturile exercitate și semnate. Ulterior Consiliul de administrație întocmește procesul verbal și aduce la cunoștința membrilor deciziile adoptate. Modalitatea de votare este aceeași – fiecare membru votează cu cota – parte.

68. Adunarea generală exercită următoarele atribuții:

- a) aprobă modificări și completări la statutul Asociației;
- b) aprobă bugetul anual și contribuția la Fond;
- c) aprobă rapoartele financiare anuale;
- d) stabilește mărimea remunerației membrilor organelor de conducere a Asociației și persoanelor angajate;
- e) aprobă planul anual și pe termen mediu (2-3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, renovarea, reabilitarea și a altor activități de dezvoltare a condominiului;
- f) decide cu privire la utilizarea mijloacelor Fondului și altor surse financiare provenite din alte activități ale Asociației;
- g) alege și demite Președintele Asociației;
- h) în caz de încălcare sau nerespectare a statutului Asociației, demite și alege membrii Consiliului de administrație și ai Comisiei de cenzori (Cenzorul). Membrul Consiliului sau al Comisiei de cenzori (Cenzorul) poate fi revocat cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți la Adunarea generală ordinară sau, la propunerea proprietarilor care dețin mai mult de 10% cote-părți.
- i) decide cu privire la contractarea împrumuturilor pentru dezvoltarea proprietății comune și garantarea acestora cu votul proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 cote-părți;
- j) decide cu privire la modificarea proprietății comune, inclusiv de reconstrucție, supraetajare sau mansardare, și altor lucrări de dezvoltare a bunurilor proprietate comune;
- k) decide cu privire la modul de administrare, organizează concursul pentru selectarea Administratorului, precum și schimbarea formei de administrare;
- l) aprobă executarea dreptului de ipotecă asupra proprietăților debitorilor, potrivit legislației cu privire la ipotecă și Legii cu privire la condominiu;

m) aprobă condițiile de transmitere în locațiune a bunurilor proprietate comună în condominiu;

n) decide cu privire la adoptarea unor norme interne care să reglementeze relațiile privind bunurile proprietate comună și între proprietari;

o) decide asupra condițiilor contractelor de prestare a serviciilor, inclusiv asupra condițiilor de achitare a serviciilor comunale și necomunale, încheiate atât cu prestatorii de servicii, cât și cu proprietarii.

p) decide cu privire la obiectele și măsurile ce țin nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a bunurilor proprietate comună, prestării serviciilor de folosință a unităților condominiale, precum și pentru necesitățile de serviciu și sociale ale angajaților Asociației.

q) decide asupra altor chestiuni ce țin de activitatea Asociației și administrarea bunurilor proprietate comună.

69. Adunarea generală este, de asemenea, în drept să soluționeze chestiunile ce intră în competența consiliului de administrație.

XIV. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL ASOCIAȚIEI

70. Organul executiv al Asociației este consiliul de administrație (în continuare - Consiliul), care se subordonează adunării generale a proprietarilor. Consiliul reprezintă interesele proprietarilor în perioada dintre adunările generale și, în limitele atribuțiilor sale, exercită conducerea generală și controlul asupra activității asociației.

71. Consiliul este în drept să adopte hotărâri în toate domeniile de activitate ale asociației, respectând legislația în vigoare, cu excepția chestiunilor ce fac competența exclusivă a adunării generale.

72. Membrii Consiliului și Președintele Asociației sunt aleși din rândul membrilor Asociației de către Adunarea generală cu acordul proprietarilor ce dețin mai mult de 50% din cotele părți în condominiu pe o perioadă de până la trei ani. Consiliul se constituie din cel puțin trei membri. Președintele Asociației este și Președintele Consiliului de Administrație.

73. Consiliului de administrație este condus de Președintele Asociației.

74. Consiliul de administrație are următoarele atribuții:

a) convoacă Adunarea generală și asigură organizarea și desfășurarea acesteia;

b) prezintă Adunării generale spre aprobare raportul anual privind situația financiară a Asociației și proiectul bugetului pe anul viitor;

c) prezintă Adunării generale spre aprobare proiectul planului anual de activitate și proiectul planului pe termen mediu privind administrarea, deservirea,

exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor proprietate comună din condominiu;

d) propune mărirea contribuției la Fond, precum și privind efectuarea altor plăți necesare activității Asociației;

e) în caz de necesitate, propune executarea dreptului de ipotecă asupra bunului individual, în conformitate cu legislația cu privire la ipotecă și Legea cu privire la condominiu;

f) asigură executarea deciziilor Adunării generale;

g) asigură respectarea legislației și prevederilor statutului Asociației, adoptat de proprietari;

h) monitorizează colectarea plăților obligatorii a proprietarilor, și, în caz de neachitare, întreprinde măsuri pentru perceperea datoriilor prin înregistrarea ipotecii legale asupra bunului individual a debitorului sau alte proceduri legale, inclusiv judiciare.

i) întocmește și actualizează lista proprietarilor, ține lucrările de secretariat, evidența contabilă și întocmește dări de seamă;

j) aprobă transmiterea în locațiune a bunurilor proprietate comună în condominiu;

k) propune spre examinare Adunării generale orice alte chestiuni ce țin de competența Adunării generale.

l) îndeplinește alte obligații ce decurg din Statutul Asociației

75. Ședința consiliului de administrație se convoacă de către Președintele Asociației, iar în lipsa acestuia - de către persoana delegată de președinte din membrii Consiliului. Ședințele Consiliului se convoacă după necesitate, însă nu mai rar de o dată în trimestru. Despre data ședinței membrii consiliului sînt anunțați cu cel puțin cu 3 zile înainte de ședință.

76. Ședința Consiliului este deliberativă dacă la ea sînt prezenți mai mult de 50% din numărul total al membrilor. Deciziile Consiliului se adoptă cu mai mult de 50% din voturile membrilor prezenți la ședință.

77. Consiliul este în drept să dispună de mijloacele Asociației aflate la contul bancar conform planului financiar aprobat de adunarea generală.

78. Consiliul în comun cu Președintele asociației prin împuternicirea membrilor asociației administrează Fondul.

79. În cazul în care Adunarea generală a revocat un membru al Consiliului și concomitent nu a ales un nou membru, sau în cazul în care un membru al Consiliului a demisionat din funcția sa, sau a decedat, sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive, funcția acestuia este exercitată de către ceilalți membri ai Consiliului pînă la alegerea unui nou membru al Consiliului.

80. În exercitarea obligațiilor sale, Consiliul are următoarele responsabilități:

a) să respecte și să îndeplinească prevederile legii cu privire la locuințe, Legii cu privire la condominiu și altor acte legislative și normative ce țin de activitatea Asociației, precum și ale prezentului statut;

b) să calculeze corect cuantumul plăților obligatorii și a contribuțiilor pentru fiecare proprietar în funcție de cotele-părți.

c) să controleze achitarea integrală și în termen de către fiecare proprietar a plăților obligatorii, serviciilor comunale și altor servicii;

d) să solicite de la autoritățile administrației publice locale stabilirea hotarelor terenul condominiului și transmiterea acestuia în administrarea asociației în termenii stabiliți de lege;

e) să apeleze la organele și serviciile investite cu drepturi de control asupra respectării regulilor și normelor de folosire, îmbunătățire și replanificare a bunului individual, a bunurilor proprietate comună în condominiu, în cazul când proprietarii pun în pericol integritatea structurală a clădirii, încăperilor altor proprietari, comunicațiilor ingineresti, deteriorând aspectul armonios și unitar al întregului ansamblu;

f) să asigure executarea în termen și calitativă a lucrărilor de deservire tehnică și reparație a bunurilor proprietate comune, funcționarea stabilă a sistemelor ingineresti de folosință comună din bloc;

g) să apeleze la furnizori pentru organizarea procurării, instalării, exploatării (întreținerii și reparației) și verificării metrologice a contoarelor de energie electrică, termică, gaz, apă potabilă și caldă menajeră atât la bloc, cât și în încăperile membrilor asociației conform actelor legislative și documentelor normative în vigoare;

h) să monitorizeze calitatea serviciilor comunale și de altă natură prestate de furnizorii de servicii, livrarea lor în termen și respectarea drepturilor consumatorilor;

i) să anunțe și să organizeze concursuri de selectare a administratorului condominiului pentru efectuarea reparațiilor bunurilor proprietate comune (în caz de necesitate);

j) să încheie contracte privind prestarea serviciilor comunale, necomunale și de altă natură pentru necesitățile asociației, iar în caz de investire cu drepturi de către membrii asociației – privind serviciile comunale, necomunale și de altă natură pentru aceștia, încheind contracte și cu locatarii;

k) să încheie contracte de dare în locațiune a încăperilor ce se află la etajele demisolurilor și tehnice din blocul locativ;

l) să întocmească devizul anual de venituri și cheltuieli pentru deservirea tehnică, reparația și reconstrucția bunurilor proprietate comună, să colecteze

contribuțiile speciale și defalcările în Fond, precum și pentru alte scopuri, prezentându-le spre aprobare adunării generale;

m) să respecte drepturile tuturor proprietarilor, să reprezinte și să apere în modul stabilit interesele și drepturile legitime ale acestora în alte instanțe, inclusiv în judecată;

n) să intenteze acțiuni în judecată împotriva antreprenorilor, administratorului, membrilor asociației, altor persoane fizice și juridice care nu-și onorează obligațiile contractuale, încalcă legislația și prevederile statutului asociației;

o) să administreze corect finanțele Asociației, se țină la nivelul convenit contabilitatea, să prezinte în termen rapoartele financiare, statistice și despre îndeplinirea bugetului asociației.

XV. PREȘEDINTELE ASOCIAȚIEI

79. Președintele asociației se alege de către și din rîndul proprietarilor din condominiu la adunarea generală a membrilor asociației pe un termen de 3 ani.

80. Președintele asociației:

a) asigură executarea deciziilor Adunării generale și ale Consiliului;

b) angajează și concediază angajații Asociației în conformitate cu legislația;

c) dă indicații și emite dispoziții, obligatorii pentru angajații Asociației;

d) elaborează și prezintă spre aprobarea Adunării generale regulamentul de ordine interioară și regulamentul cu privire la salarizarea angajaților Asociației;

e) asigură organizarea exploatării și reparația bunurilor proprietate comună din condominiu;

f) reprezintă Asociația în procesul de negociere a contractelor cu persoanele fizice și juridice.

g) încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice calificate și monitorizează executarea acestora;

h) încheie contracte cu furnizorii de servicii comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale proprietarilor, organizează și monitorizează executarea acestor contracte;

i) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice sau juridice contractate pentru deservirea, reparația clădirii și a infrastructurii ingineresti, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;

j) poartă răspundere pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor încheiate;

k) reprezintă Asociația în raporturile cu terții, inclusiv în acțiunile judecătorești intentate de Asociație împotriva proprietarului care nu și-a îndeplinit obligațiile față de Asociație sau în cele intentate de proprietarul care contestă o decizie a Asociației, sau a terților;

l) acționează în instanțele de judecată administratorii, antreprenorii, furnizorii de servicii comunale și necomunale, inclusiv proprietarii în condominiu, pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor, depune alte cereri de chemare în judecată în cazul în care este afectată funcționalitatea condominiului sau a Asociației;

m) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcțiilor și păstrarea altor documente privind activitatea Asociației;

n) exercită controlul asupra operațiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale și statistice, monitorizează lucrările de secretariat;

o) organizează și conduce ședințele Consiliului de administrație și a adunărilor generale;

p) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul petițiilor recepționate.

81. Președintele asociației și membrii Consiliului se revocă de către adunarea generală cu acordul proprietarilor ce dețin mai mult de 50% din cotele părți din condominiu, convocată cu respectarea prevederilor art. 22 din lege. Concomitent, Adunarea generală alege un nou Președinte sau un nou membru al Consiliului de administrație.

82. În cazul în care Adunarea generală revocă Președintele și concomitent nu alege unul nou, inclusiv în cazul în care Președintele a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive în decurs de cel puțin 3 luni calendaristice consecutiv, funcția acestuia este exercitată de către un membru delegat al Consiliului, până la alegerea unui nou Președinte..

83. Președintele Asociației este responsabil pentru prejudiciile cauzate proprietarilor sau persoanelor terțe prin încălcarea sau nerespectarea obligațiilor ce îi revin, prin depășirea atribuțiilor sau exces de putere.

84. Președintele asociației raportează anual despre activitatea desfășurată la adunarea generală a Asociației. Președintele asociației poate fi solicitat de proprietarii ce dețin 25% cote -părți sau comisia de cenzori (cenzor) să prezinte în decursul anului un raport privind activitatea sa sau a consiliului.

XVI. COMISIA DE CENZORI (CENZORUL)

85. Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul), se aleg la Adunarea generală, cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți pe un termen de cel mult trei ani. Comisia de cenzori (Cenzorul), își efectuează activitatea sa independent și se subordonează doar Adunării Generale. În componența Comisiei

de cenzori nu pot fi incluși membrii Consiliului de administrație. Comisia de cenzori, în număr total impar de trei și mai mulți membri, alege Președintele Comisiei din componența sa în decurs de cel mult 15 zile de la data desfășurării Adunării generale la care au fost aleși. Președintele Comisiei de cenzori reglementează activitatea membrilor. Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul), trebuie să posede studii superioare de specialitate și să cunoască problemele economico-financiare specifice condominiului.

86. Comisia de cenzori (Cenzorul) exercită următoarele atribuții:

a) monitorizează activitatea Asociației în conformitate cu Legea cu privire la condominiu și alte acte normative, statutul și regulamentul de ordine interioară al Asociației. În acest scop, Comisia de cenzori (Cenzorul) este în drept să solicite și să verifice documentele financiar-economice ale Asociației și să aplice măsuri pentru îmbunătățirea activității Asociației în domeniul respectiv;

b) cel puțin anual, efectuează revizia activității financiar-economice a Asociației;

c) prezintă Adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli în contul Asociației, dării de seamă anuale și mărimilor contribuțiilor obligatorii stabilite pentru proprietarii;

d) raportează despre activitatea sa Adunării generale sau Consiliului de administrație, la cerința acestuia

87. În conformitate cu programul aprobat, Comisia de cenzori (Cenzorul) verifică constatările financiar-economice, consemnând rezultatele în procese-verbale sau în note de constatare, pentru care se întocmesc propuneri de măsuri pentru remedierea iregularităților constatate. În cazul opiniilor divergente în cadrul Comisiei, acestea se vor consemna în procesul-verbal cu explicarea motivelor care au generat aceste iregularități.

88. În intervalele dintre Adunările generale, procesele-verbale ale Comisiei de cenzori se transmit Consiliului de administrație spre informare.

89. Documentele Comisiei de cenzori (Cenzorului), procesele-verbale și notele de constatare a verificărilor efectuate, sintezele, notele și altele asemenea, inclusiv registrul proceselor-verbale, se păstrează la sediul Asociației și sînt disponibile pentru verificare proprietarilor interesați.

90. Cel puțin un membru al Comisiei de cenzori (Cenzorul), este în drept să participe la ședințele Consiliului de administrație cu drept consultativ.

91. Președintele sau membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) pot fi revocați de Adunarea generală cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu, cu alegerea concomitentă a unui nou membru al Comisiei de cenzori (Cenzor).

92. Membrii comisiei de cenzori sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea condominiului.

XVII. CONTROLUL ASUPRA ACTIVITĂȚII ASOCIAȚIEI

93. Controlul activității Asociației se va efectua de către autoritățile administrației publice centrale și locale cu funcții de control general sau special, în limitele competențelor lor.

94. Controlul asupra reconstrucției bunurilor imobile în condominiu se va efectua de organul împuternicit de Guvern, conform legislației cu privire la construcții, Legii cu privire la condominiu și altor acte normative.

95. Litigiile ce țin de neachitarea la timp a contravalorii serviciilor prestate, raporturile de proprietate în condominiu, modul de constituire, exploatare, înstrăinare a proprietății și de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietății imobiliare, precum și de modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a Asociației se soluționează pe cale judiciară. Tot pe cale judiciară se soluționează și litigiile apărute între Consiliu și membrii asociației. .

96. Încălcarea sau nerespectarea Legii cu privire la condominiu și prezentului Statut atrage, după caz, răspundere contravențională, civilă sau penală, în conformitate cu legea.

XVIII. LICHIDAREA ASOCIAȚIEI

97. Asociația se lichidează prin decizia adunării generale a proprietarilor în caz de deteriorare fizică a bunurilor imobile din condominiu, fără posibilitatea reală de restabilire a acestora.

98. În cazul lichidării Asociației, bunurilor proprietate comună, rămase după achitarea cu bugetul, cu băncile și alți creditori se repartizează între proprietari proporțional cotei-părți.

99. Dizolvarea Asociației este precedată de lichidarea sa. Lichidatorul este ales de către adunarea generală proprietarilor sau este desemnat prin hotărârea instanței de judecată privind lichidarea Asociației. Lichidatorul vinde activele Asociației, iar soldul este transferat în contul noului administrator al clădirii, în calitate de venit al Fondului. În cazul în care Asociația a fost înființată în scopul administrării unităților de proprietate în condominiu din mai multe clădiri, soldul este împărțit în mod egal, cu excepția cazului în care s-a convenit altfel de către proprietarii unităților de proprietate în condominiu.

100. Asociația încetează existența odată cu radierea sa din Registrul de Stat.