

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

CU PRIVIRE LA CONDOMINIU

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Capitolul I

Dispoziții generale

Articolul 1. Obiectul de reglementare și scopul legii

(1) Prezenta lege reglementează relațiile de proprietate în condominiu, modul de administrare, exploatare și înstrăinare a proprietății și de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu, modul de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a asociațiilor de proprietari în condominiu.

(2) Scopul legii este de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, apărarea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor de unități condominiale în condominiu, inclusiv securitatea fizică și financiară a acestora, precum și siguranța clădirilor, proprietății individuale și comune în condominiu.

Articolul 2. Domeniul de aplicare

Prezenta lege se aplică:

- a) relațiilor în condominiu, relațiilor proprietarilor și Asociației, precum și relațiilor cu persoanele terțe;
- b) în relațiile ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune în condominiu;
- c) în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului.

Articolul 3. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi se definesc următoarele noțiuni:

administratorul condominiului (în continuare – Administrator)- persoană fizică sau juridică, alta decât Asociația de proprietari, atestată să exercite funcțiile de administrare, întreținere și exploatare a condominiului;

asociația de proprietari în condominiu - formă de asociere autonomă și nonprofit a proprietarilor în condominiu, cu statut de persoană juridică, formată în condițiile prezentei legi (în continuare – Asociația);

condominiu - proprietate imobiliară, constituită din proprietăți individuale și proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă a proprietarilor în condominiu;

cotă-parte – cota din bunurile proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar și este egală cu raportul dintre suprafața totală a bunului individual și suma suprafeței totale a tuturor bunurilor individuale în condominiu;

cota de contribuție – suma corespunzătoare din cheltuielile comune, proporțională cu cota-parte în bunurile proprietate comună, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;

Fond de reparație și dezvoltare (în continuare – Fond) – sursa comună de finanțare a activității de reparație, modernizare și dezvoltare a bunurilor proprietate comună în condominiu;

proprietar – persoana fizică sau juridică, statul sau unitățile administrativ-teritoriale, titular al dreptului de proprietate a cel puțin asupra unei unități condominiale în condominiu și proprietății comune;

bunul individual – locuință sau alte încăperi izolate cu altă destinație decât cea de locuință, parte dintr-un condominiu, deținută în proprietate exclusivă și care constituie bunul principal al proprietarului în condominiu;

bunuri proprietate comună - părțile comune ale bunului imobil și/sau terenului aferent acestuia, care nu sînt proprietăți individuale și sînt destinate folosinței tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sînt în folosință comună. Bunurile proprietate comună constituie bunuri accesorii în raport cu bunurile individuale;

unitate condominială în condominiu (în continuare – unitate condominială) – bun individual care constituie bunul principal împreună cu cota-parte din proprietatea comună, fiind înregistrate concomitent conform Legii cadastrului bunurilor imobile;

terenul condominiului – reprezintă terenul, pe care este situat bunul imobil. Condominiul poate avea teren adiacent, pe care să-l primească în folosință de la organul administrației publice locale pentru deservirea și exploatarea bunului imobil;

Capitolul II

Constituirea, înregistrarea și desființarea condominiului

Articolul 4. Constituirea și înregistrarea condominiului

(1) Condominiul se constituie în cazul existenței într-o clădire a bunurilor individuale ce aparține la cel puțin doi proprietari, precum și a altor bunuri care pot fi folosite doar în comun de către proprietarii respectivi.

(2) Condominiul poate fi constituit și în cazul existenței unui grup compact de alte bunuri imobiliare de același tip (case individuale, garaje), în cazul cînd acestea sînt amplasate pe un teren comun și au elemente comune de infrastructură.

(3) Condominiul este supus înregistrării de stat la oficiul cadastral teritorial în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998. Condominiul se constituie și se înregistrează obligatoriu concomitent cu:

a) înregistrarea dreptului de proprietate asupra a cel puțin a unui bun individual aflat în proprietatea altei persoane decât proprietarul construcției, în care se constituie condominiul;

b) înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei unități condominiale în baza acordului de asociere;

c) înregistrarea de către proprietarul construcției a declarației de formare a unităților condominiale în condominiu și a delimitării bunurilor proprietate comună în condominiu.

(4)În cazul bunurilor imobile viitoare, condominiul poate fi constituit prin declarația de constituire întocmită și prezentată de proprietarul construcției, atunci când se solicită înregistrarea viitoarelor unități condominiale în condominiu, conform Legii nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 5. Desființarea condominiului

(1)Condominiul se desființează:

- a) în cazul în care toate unitățile condominiale au devenit proprietatea unui proprietar;
- b) la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțirea clădirii în natură în conformitate cu legislația;
- c) pieirii fortuite sau distrugerii clădirii.

Capitolul III

Relațiile de proprietate în condominiu.

Drepturile și obligațiile proprietarilor

Articolul 6. Componentele condominiului

(1)Constituie condominiu:

- a) clădire cu două și mai multe bunuri individuale și proprietate comună, de regulă multietajată;
- b) un ansamblu rezidențial format din case individuale și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există bunuri individuale și proprietate comună pe cote-părți, și
- c) orice alte bunuri imobile care au în componență terenuri, amenajări,și/sau servicii comune, parcele de teren, construite/neconstruite, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

Articolul 7.Proprietatea comună în condominiu

(1)Constituie bunuri proprietate comună în condominiu următoarele:

- a) terenul pe care este amplasată clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și cea neconstruită, care potrivit naturii sau destinației construcției, asigură accesul și exploatarea corespunzătoare a clădirii. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism;
- b) clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente, care traversează proprietățile individuale și proprietatea comună;
- c) fundația, locurile de trecere, scările și casa scărilor 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;

d) 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.

e) curțile, grădinile, căile de acces;

f) corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;

(2) În caz de distrugere sau demolare a clădirii, terenul pe care era amplasată clădirea, inclusiv terenul destinat exploatarea instalațiilor de întreținere a clădirii și amenajarea teritoriului, se menține în drept de proprietate comună a proprietarilor în conformitate cu cota-parte din bunurile proprietate comună la momentul distrugerii sau demolării. Coproprietarii posedă, folosesc și dispun în continuare de acest teren în conformitate cu legislația.

Articolul 8. Cota-parte în proprietatea comună

(1) Cota-parte a fiecărui proprietar în bunuri proprietate comună (în continuare – cotă-parte) 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 trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către oficiile cadastrale sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale. Mărirea cotei-părți recalculată se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care cota-parte aparține mai multor proprietari, relațiile de coproprietate între aceștia se reglementează în conformitate cu prevederile Codului civil.

(3) Modalitatea de calculare a cotei-părți prevăzute la alin.(1) din prezentul articol, este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi, indiferent de destinația bunului individual.

(4) Mărirea cotei-părți determină ponderea proprietarului în luarea deciziilor la adunarea generală.

Articolul 9. Dreptul de proprietate în condominiu

(1) Dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în condominiu este forțat și perpetuu și este determinat de dreptul de proprietate asupra bunului individual.

(2) La schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra unității condominiale, dreptul de proprietate asupra cotei-părți din bunurile proprietate comună trece la noul proprietar.

(3) Înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului individual se efectuează în mod obligatoriu împreună cu cota-parte din bunurile proprietate comună, formând împreună o unitate condominială indivizibilă.

(4) La schimbarea proprietarului, unitatea condominială își păstrează integritatea, inclusiv și mărirea fizică a cotei-părți din bunurile proprietate comună, deținută de vechiul proprietar.

(5) Înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți din bunurile proprietate comună se efectuează în temeiul declarației de formare a unităților de proprietate în condominiu sau acordului de asociere și a raportului de calculare și stabilire a cotelor-părți din bunurile proprietate comună ce revin proprietarilor, întocmit de către oficiile cadastrale teritoriale, alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale sau de evaluare, inclusiv în temeiul unei hotărâri judecătorești, în caz de litigiu.

Articolul 10. Stabilirea hotarelor terenului condominiului

(1) Terenurile din proprietatea statului sau a unităților administrativ – teritoriale, pe care sunt amplasate bunurile imobile în condominiu, se transmit cu titlu gratuit de către autoritățile publice competente, în calitate de bunuri proprietate comună pe cote – părți a proprietarilor în condominiu. Suprafața terenului transmis se determină de către autoritatea publică competentă în conformitate cu documentația de urbanism aprobată.

(2) În cazul în care lipsesc documentele ce stabilesc și/sau confirmă hotarele terenului condominiului, proprietarul construcției, Asociația/ Consiliul proprietarilor, solicită formarea terenului și stabilirea hotarelor acestuia în modul stabilit de Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

(3) Efectuarea lucrărilor cadastrale, inclusiv formarea terenului, întocmirea și perfectarea documentelor cadastrale necesare, se efectuează din contul proprietarului terenului.

(4) În termen de 30 de zile de la data adresării Consiliului de administrație al Asociației proprietarilor sau a reprezentantului împuternicit al proprietarilor, autoritatea publică locală de nivelul întâi este obligată, să asigure stabilirea hotarelor terenului condominiului.

(5) În cazul în care în prețul bunurilor individuale, ce formează condominiul, este inclus costul terenului proprietate privată, pe care este amplasat condominiul format în rezultatul realizării unui proiect de construcție și înregistrat în registrul bunurilor imobile, acest teren se transmite proprietarilor și constituie bunul proprietate comună.

(6) Încălcarea sau nerespectarea modului stabilit de exercitare a drepturilor de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra terenului, inclusiv folosirea acestuia în interesul personal al unui sau mai multor proprietari, sau transmiterea acestuia în folosința terților, atrage după sine răspunderea civilă, contravențională sau penală, după caz.

Articolul 11. Reconstrucția bunurilor proprietate comună

(1) Reconstrucția, care presupune lucrări de replanificare, extindere și renovare a bunurilor proprietate comună, ce are ca efect modificarea sau formarea unor noi unități condominiale, se efectuează cu acordul autentificat notarial al proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 de cote-părți.

(2) Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor inginerești, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți, se efectuează cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți.

(3) Proprietarul poate îmbunătăți sau modifica unitatea condominială pe care o deține, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a spațiilor altor proprietari și fără modificarea comunicațiilor inginerești. Proprietarul nu poate schimba aspectul și parametrii tehnici a elementelor bunurilor proprietate comună fără votul proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 cote-părți.

(4) Reconstrucția clădirilor, modificarea unităților condominiale se efectuează în conformitate cu documentația de proiect, aprobată și verificată în modul stabilit de legislație.

(5) Îndeplinirea lucrărilor de reconstrucție a locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, construcția anexelor, a supraetajărilor, mansardelor și altor lucrări de reconstrucție cu crearea de noi spații, presupune obligativitatea descrierii, calculării și delimitării clare a bunurilor proprietate comună și individuale noi în condominiu.

(6) Lucrările de reconstrucție a clădirii se execută pe bază de contract, care conține clauze obligatorii privind:

a) identificarea proprietarilor, cu descrierea localizării fiecărui bun individual și indicarea mărimii suprafeței totale a unității condominiale;

b) delimitarea și descrierea elementelor bunurilor proprietate comună; indicarea instalațiilor și utilajelor comune, care vor fi folosite doar de către o parte din proprietari, dacă este cazul;

c) re-calcularea cotelor-părți în bunurile proprietate comună care includ și terenul condominiului în modul stabilit de prezenta lege;

d) desemnarea persoanei împuternicite să reprezinte proprietarii;

e) modalitatea de finanțare a lucrărilor de reconstrucție, contribuțiile la Fond și termenii de plată a contribuțiilor stabilite;

f) estimarea volumelor de lucrări executate cu forțele proprii ale proprietarilor.

(7) Pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, documentele de construcție trebuie să conțină informații despre părțile comune și individuale nou construite, inclusiv suprafața și locația acestora în bunurile individuale și proprietate comună ale proprietarilor.

(8) Toți proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va menține aspect armonios și unitar al clădirii.

(9) În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota sa de contribuție la finanțarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice.

Articolul 12. Transferul dreptului de proprietate asupra unității condominiale

(1) În cazul înstrăinării unităților condominiale în condominiu, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar.

(2) La înstrăinarea unităților condominiale nu se aplică dreptul de preemțiune. Proprietarul poate beneficia de dreptul de preemțiune la cumpărarea unității condominiale numai în cazul în care există un contract între părți sau în temeiul legii.

(3) La autentificarea actelor de înstrăinare, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind lipsa datoriilor față de Fond, serviciile comunale și alte servicii printr-un certificat eliberat în acest sens de Asociație sau Administratorul condominiului, sau președintele consiliului proprietarilor.

(4) Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unității condominiale va conține în mod obligatoriu clauze privind:

a) identificarea clădirii în temeiul datelor din registrul bunurilor imobile, numărul cadastral al unității condominiale, suprafața, denumirea acesteia și amplasarea ei în condominiu;

b) indicarea și mărimea cotei-părți a proprietarului în bunuri proprietate comună conform extrasului din registrul bunurilor imobile, inclusiv determinarea cotei-părți în bunuri proprietate comună care aparține doar unor proprietari în condominiu;

c) drepturile și obligațiile asupra unității condominiale care îi revin proprietarului, drepturile și obligațiile față de serviciile comunale și necomunale prestate;

d) mărimea contribuției la Fond, aferente unității condominiale, din ultimul an fiscal;

(5) În decurs de 10 zile, noul proprietar al unității condominiale, este obligat să înștiințeze Asociația /Consiliul proprietarilor, sau după caz, Administratorul condominiului despre transmiterea dreptului de proprietate efectuat și despre faptul intrării în proprietatea unității condominiale.

Articolul 13. Drepturile și obligațiile proprietarului

(1) Proprietarul este obligat din cont propriu să mențină în stare bună și să repare la timpunitatea condominială ce îi aparține, în condițiile și cu respectarea legislației privind calitatea în construcții.

(2) Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat:

a) să accepte accesul reprezentatului împuternicit de Asociație/Consiliul proprietarilor sau a Administratorului în bunul individual, prestatorilor de servicii comunale și necomunale pentru inspectarea, repararea și înlocuirea elementelor din bunurile proprietate comună, inclusiv a elementelor de infrastructură, rețelelor de comunicații electronice la care este acces numai din bunul individual respectiv. În cazurile de urgență, pentru prevenirea sau remedierea imediată a consecințelor unei calamități naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;

b) să accepte accesul în bunul individual a reprezentanților prestatorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării și funcționării contoarelor de apă, gaze naturale, energie termică, pentru preluarea informației echipamentelor de măsurare respective;

(3) În cazul în care proprietarul sau locatarul în condominiu a cauzat prejudicii altor proprietari, proprietarul este obligat să compenseze prejudiciul în conformitate cu legislația.

(4) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității condominiale.

(5) Nefolosirea sau refuzul de a folosi bunurile proprietate comună nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună.

(6) Proprietarii sînt obligați să folosească bunul individual și bunurile proprietate comună în condominiu în strictă conformitate cu destinația acestora.

(7) Proprietarul are dreptul să transmită unitatea condominială în locațiune sau în alt mod de folosință astfel ca să nu aducă atingere drepturilor celorlalți proprietari, cu înștiințarea obligatorie a Asociației/ Consiliului proprietarilor sau Administratorului.

(8) Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sînt obligați să ia măsurile prevăzute de legislație pentru reducerea riscului de prăbușire a clădirii.

Articolul 14. Fondul de reparație și dezvoltare

(1) Fondul de reparație și dezvoltare (în continuare - Fond) se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat.

(2) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. Mijloacele Fondului nu pot fi impozitate sub nici o formă.

(3) Decizia privind quantumul contribuției la Fond se ia anual, cu votul proprietarilor ce dețin cel puțin 2/3 cote-părți exprimat la adunarea generală, sau prin acordul scris al proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 cote-părți, sau mai mult de 50% cote-părți exprimat la adunarea generală convocată repetat.

(4)În caz de necesitate, pentru menținerea funcționalității condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți la adunarea generală convocată în scopul respectiv.

(5)Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria bunurilor proprietate comună, din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, din granturi și donații, și alte venituri.

(6)Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație a bunurilor proprietate comună, în special pentru reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale ale construcțiilor.

(7)Se stabilește următoarea listă de lucrări obligatorii pentru finanțare din Fond:

- a) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice a clădirii;
- b) efectuarea auditului energetic a clădirii;
- c) elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; obținerea autorizației de proiectare și construire;
- d) realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație;
- e) serviciile de supraveghere tehnică;
- f) achitarea creditelor contractate pentru finanțarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație;
- g) îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viața și sănătatea oamenilor, preîntîmpinarea și lichidarea consecințelor avariilor și efectelor calamitațiilor naturale;
- h) îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării stării de avariere a construcțiilor și imposibilității lucrărilor de reconstrucție sau alte situații similare.

(8)Mijloacele Fondului sunt păstrate pe un cont separat. Mijloacele Fondului se administrează de către Consiliul de administrație al Asociației/ consiliul proprietarilor sau Administratorul condominiului prin împuternicirea scrisă a proprietarilor ce dețin cel puțin 2/3 cote-părți, votată la adunarea generală a proprietarilor. În cazul înstrăinării unității condominiale, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare a Fondului.

(9)Situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobarea adunării generale a proprietarilor. Rapoartele intermediare privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestorași pe cheltuiala lor.

Articolul 15.Achitarea serviciilor comunale și necomunale

(1)Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale se efectuează în baza contractelor încheiate direct în scris între proprietari, locatari și furnizorii de servicii, cu excepția cazurilor prevăzute de legislație.

(2)Plata pentru serviciile comunale și necomunale necontorizate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către Asociație /Consiliul

proprietarilor și/sau Administrator pentru fiecare bun individual în funcție de cota-parte sau conform altor modalități legale de calculare.

(3) Proprietarii unităților condominiale, precum și locatarii, după caz, răspund pentru neachitarea în termen a plăților pentru serviciile comunale și necomunale prestate, conform contractelor încheiate.

(4) Neachitarea serviciilor comunale sau necomunale prestate nu poate servi temei pentru debranșarea totală a clădirii de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, de alimentare cu apă și canalizare.

Articolul 16. Garantarea executării de către proprietarii în condominiu a obligației de plată

(1) Asociația sau totalitatea proprietarilor în condominiu, în cazul în care nu există Asociație, dețin o garanție legală asupra unităților condominiale ale tuturor proprietarilor în condominiu. Această garanție poate fi aplicată în vederea executării corespunzătoare a obligației de plată a contribuțiilor, precum și a oricăror altor obligații pecuniare a proprietarului față de ceilalți proprietari în condominiu.

(2) În cazul în care proprietarul nu execută obligația de a achita contribuția și/sau oricare altă plată datorată proprietarilor în condominiu, Asociația sau alt reprezentant împuternicit al proprietarilor, în cazul în care nu există Asociație, are dreptul să instituie dreptul de ipotecă legală asupra unității condominiale a proprietarului debitor.

(3) Dreptul de ipotecă legală se instituie în conformitate cu legislația cu privire la ipotecă.

(4) Valoarea creanței garantate prin instituirea ipotecii legale va fi egală cu valoarea datoriei proprietarului în întârziere și va include suma contribuțiilor, penalităților de întârziere, amenzi, alte sume datorate Asociației sau proprietarilor în condominiu.

(5) După 30 de zile din data depășirii termenului de scadență, Asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor trimite o notificare proprietarului debitor cu indicarea sumei datoriei și consecințele neachitării. În cazul în care încălcarea continuă pe parcursul a 60 de zile de la data notificării, Asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor, în cazul în care nu există Asociația, are dreptul de a stabili ipotecă legală asupra unității condominiale a proprietarului debitor.

(6) Proprietarul în condominiu are dreptul să conteste în instanța de judecată instituirea dreptului de ipotecă asupra unității sale condominiale, precum și mărimea creanței.

(7) Executarea forțată a dreptului de ipotecă va avea loc cu respectarea procedurii stabilite de legislația cu privire la ipotecă.

Capitolul IV

Administrarea condominiului

Articolul 17. Modalități de administrare

(1) Administrarea condominiului se efectuează obligatoriu prin una din următoarele modalități:

a) de către proprietari nemijlocit, în cazul în care condominiul include cel mult 12 unități condominiale, în cazul în care nu se decide înființarea Asociației sau contractarea unui Administrator;

b) de către Asociație, în cazul în care proprietarii decid înființarea Asociației;

c) de către o persoană fizică sau juridică atestată să exercite administrarea condominiului.

(2) Proprietarii trebuie să selecteze o formă de administrare în termen de până la trei luni de zile din data adoptării prezentei legi. În cazul în care proprietarii nu au decis asupra modului de administrare, Administratorul este selectat și desemnat de către autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi, în teritoriul căreia este situat condominiul, prin concurs transparent, accesibil persoanelor fizice sau juridice atestate în administrarea condominiului.

(3) Administrarea condominiului de către Asociație sau Administrator include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii în scopul de a asigura următoarele:

a) exploatarea, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună;

b) prestarea serviciilor ce țin de folosirea unității condominiale, cu excepția celor prestate în baza contractelor directe încheiate cu prestatorii;

c) deschiderea și menținerea unui cont bancar special pentru Fond din numele proprietarilor cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele Fondului și utilizarea acestora;

d) achitarea contribuției în Fond și achitarea serviciilor ce țin de folosirea unității condominiale, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună, compensarea prejudiciilor cauzate în procesul administrării condominiului;

e) transmiterea în locațiune a bunurilor proprietate comună;

f) angajarea personalului necesar pentru asigurarea activității în cadrul condominiului;

g) alte activități ce țin de administrarea și funcționarea condominiului ce nu contravin legii.

(4) Deciziile privind modul sau schimbarea modului de administrare se ia la adunarea generală cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți. Hotărârea privind modul de administrare a condominiului devine obligatorie pentru toți proprietarii în condominiu.

(5) În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de o altă persoană fizică sau juridică decât Asociația, drepturile și obligațiile Administratorului se stabilesc în contractul de administrare încheiat între Administrator și reprezentantul împuternicit al proprietarilor. Administratorul și proprietarii sînt obligați să respecte clauzele contractului de administrare.

(6) În cazul în care proprietarii au decis contractarea Administratorului, se organizează un concurs de selectare a acestuia. Modul de organizare și desfășurare a concursului se stabilește prin decizia Adunării generale a proprietarilor în condominiu (în continuare – Adunarea generală), adoptată cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți. Adunarea generală desemnează Administratorul cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în conformitate cu prevederile articolului 28 din prezenta lege.

Articolul 18. Administrarea condominiului nemijlocit de către proprietari

(1) În cazul în care proprietarii care dețin mai mult de 50% cote-părți decid la adunarea generală să administreze condominiul de sine stătător, atunci ei sînt obligați să aleagă la

aceeași adunare, cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți, Consiliul proprietarilor în condominiu (în continuare – Consiliul proprietarilor) din rîndul proprietarilor de unități condominiale. Înregistrarea de stat sau luarea la evidență de către autoritățile administrației publice locale a Consiliului Proprietarilor nu se efectuează.

(2) Atribuțiile, procedura de convocare, modul de desfășurare și de luare a deciziilor a Adunării generale ale proprietarilor în condominiu sînt expuse în articolul 23 din prezenta lege.

(3) Consiliul proprietarilor se alege la adunarea generală la fiecare trei ani, dacă alt termen nu este stabilit prin decizia acesteia.

(4) Numărul membrilor Consiliului proprietarilor trebuie să fie impar, dar nu mai puțin de 3 persoane.

(5) Consiliul proprietarilor alege, cu majoritatea simplă de voturi, Președintele Consiliului, din rîndul membrilor săi.

(6) În termen de 5 zile lucrătoare, Președintele consiliului informează în scris autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi despre faptul înființării Consiliului proprietarilor.

(7) Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puțin trimestrial, sau mai des, inclusiv la cererea proprietarilor din condominiu, în caz de necesitate.

(8) Consiliul proprietarilor întocmește proces-verbal la fiecare ședință și îl afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau îl pun la dispoziția proprietarilor în alt mod.

(9) Consiliul proprietarilor își exercită funcțiile pînă la realegerea sa, sau în cazul în care se adoptă decizia de înființare a Asociației.

(10) În cazul în care Consiliul proprietarilor nu execută sau execută cu încălcarea termenelor și condițiilor stabilite de Adunarea generală, atribuțiile ce îi revin, Consiliul poate fi demis de către Adunarea generală înainte de termen, cu realegerea unui alt Consiliu.

(11) Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuții:

a) asigură executarea deciziilor adunării generale;

b) propune spre discuție adunării generale orice chestiune ce ține de administrarea bunurilor proprietate comună;

c) prezintă proprietarilor propuneri de întreținere și reparație a bunurilor proprietate comună;

d) prezintă proprietarilor, pînă la examinarea acestora în cadrul adunării generale, proiecte și planuri de întreținere și reparație a bunurilor proprietate comună, propuneri pe marginea eventualelor contracte, ce urmează a fi examinate de proprietari;

e) exercită supravegherea și controlul asupra executării contractelor de prestări servicii comunale și necomunale, a lucrărilor de administrare a condominiului, inclusiv a muncii angajaților responsabili de starea sanitară și întreținerea bunurilor proprietate comună;

f) prezintă rapoarte periodice privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod;

g) elaborează un raport financiar anual privind veniturile și cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent și-l prezintă la Adunarea generală spre aprobare nu mai târziu de 31 martie a următorului an;

h) elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor și-l prezintă spre examinare și aprobare la Adunarea generală anuală.

(12) Președintele Consiliului proprietarilor efectuează administrarea curentă a Consiliului și este subordonat adunării generale.

(13) Președintele Consiliului proprietarilor exercită următoarele atribuții:

a) negociază contracte privind executarea lucrărilor și prestarea serviciilor, inclusiv cu potențialii prestatori de servicii comunale și necomunale și informează adunarea generală despre rezultatele negocierilor;

b) încheie contractul de administrare, în condițiile aprobate de adunarea generală;

c) contractează lucrări și servicii necesare pentru funcționarea condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale și necomunale. Proprietarii au dreptul să ceară, iar Președintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 7 zile lucrătoare, copiile tuturor contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;

d) efectuează controlul asupra executării contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor, indicate la lit.c);

e) semnează actele de predare-primire a bunurilor, serviciilor și lucrărilor, contractate din numele și în beneficiul proprietarilor;

f) reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în instanțele judecătorești în calitate de reclamant sau pârît în toate dosarele ce țin de administrarea condominiului, prestarea de servicii comunale și necomunale în cadrul condominiului respectiv;

g) poate îndeplini alte atribuții, încredințate de Adunarea generală.

(14) În caz de necesitate, adunarea generală sau Consiliul proprietarilor poate constitui, cu drept de organe colegiale consultative, comisii ale proprietarilor din condominiu, în vederea elaborării și prezentării de propuneri privind colectarea mijloacelor financiare pentru întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună și mărirea acesteia; selectarea prestatorilor de servicii și încheierea contractelor de prestări servicii comunale și necomunale, precum și în alte chestiuni ce țin de administrarea și funcționarea condominiului.

(15) În cazul în care pe parcursul a trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii nu au reușit să organizeze administrarea condominiului în conformitate cu alin. (1) din prezentul articol, Administratorul este desemnat de către autoritatea administrației publice locale de nivel întâi în teritoriul căreia este situat condominiul în modul stabilit de prezenta lege.

Capitolul V

Constituirea și înregistrarea a asociației de proprietari în condominiu

Articolul 19. Asociația de proprietari

(1) Asociația de proprietari în condominiu 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 condominiului.

(2) Asociația este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege și statutul său. La desfășurarea activităților supuse licențierii, asociația trebuie să dispună de licența respectivă.

(3) Într-un condominiu poate fi înființată doar o singură Asociație. O Asociație poate fi constituită doar pentru un condominiu.

(4) Asociația se înființează prin decizia adunării constituante a proprietarilor sau prin acordul de asociere în modul stabilit de prezenta lege și alte acte normative.

(5) Adunarea constituantă se convoacă la decizia grupului de inițiatori pentru constituirea Asociației. Grupul de inițiatori trebuie să asigure înștiințarea în scris a tuturor proprietarilor despre locul și timpul convocării adunării cu cel puțin 14 zile calendaristice înainte de data convocării. Adunarea este deliberativă, dacă la ea sînt prezenți, inclusiv pe bază de procură sau alt document de reprezentare, proprietarii care dețin cel puțin 2/3 cote-părți. Decizia de constituire a Asociației se ia cu votul proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 cote-părți. În cazul în care Adunarea respectivă nu întrunește cvorumul, ea se convoacă repetat în termen de 14 zile calendaristice, și se consideră deliberativă dacă la ea sînt prezenți proprietarii, care dețin mai mult de 50% cote-părți, caz în care decizia de constituire a Asociației se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu.

(6) Concomitent cu adoptarea deciziei de înființare a Asociației, Adunarea alege Președintele Asociației, Consiliul de administrație, Comisia de Cenzori, Cenzorul, după caz, și aprobă statutul Asociației.

(7) Deciziile Adunării constituante a asociației se consemnează într-un proces-verbal, semnat de către președintele și secretarul Adunării, aleși din numărul proprietarilor și de către proprietarii prezenți la Adunare.

(8) În cazul noilor construcții, date în exploatare, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de unități condominiale amplasate pe un anumit teren, la inițiativa proprietarului construcției, unde Asociația se constituie concomitent cu transmiterea primei unități condominiale de către proprietarul clădirii, în baza acordului de asociere în conformitate cu anexa nr. 1 la prezenta lege, semnat la inițiativa proprietarului clădirii cu primul și fiecare proprietar ulterior.

(9) La semnarea acordului de asociere de către proprietarii, care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu, proprietarul clădirii sau grupul de inițiativă format din proprietarii de unități condominiale, convoacă în termen de trei luni Adunarea proprietarilor pentru alegerea Președintelui Asociației, Consiliului de administrație și Comisiei de Cenzori (Cenzor) și aprobarea Statului asociației. Adunarea este deliberativă dacă la ea participă 2/3 din proprietarii semnatori al acordului de asociere, iar decizia privind alegerea organelor de conducere menționate și aprobarea Statutului, să ia cu votul proprietarilor ce dețin cel puțin 2/3 de cote-părți. Deciziile se consemnează într-un proces verbal, semnat de președintele, secretarul Adunării și toți proprietarii prezenți la Adunare.

(10) Asociația este supusă înregistrării de stat la Camera înregistrării de Stat în conformitate cu Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali. Pentru înregistrarea Asociației se prezintă procesul-verbal al Adunării generale de constituire a Asociației, semnat de către președintele și secretarul adunării, precum și de către toți proprietarii prezenți la Adunare, Statutul asociației; Acordul de asociere, în cazul înființării Asociației în baza acordului, însoțit

de procesul verbal de alegere a organelor de conducere și Statutul asociației. Asociația se consideră constituită din momentul înregistrării de stat.

(11) Neparticiparea la Adunarea constituantă a Asociației, votarea împotriva înființării Asociației sau refuzul de a semna acordul de asociere nu scutește proprietarul de obligația privind achitarea contribuției la Fond, serviciilor comunale și necomunale și altor plăți obligatorii stabilite de legislație și organele de conducere a Asociației.

(12) La adunarea constituantă a Asociației, la invitația proprietarilor participă cu votul consultativ reprezentantul organelor administrației publice locale.

Articolul 20. Activitatea asociației de proprietari

(1) Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și efectuează activități prevăzute de prezenta lege, alte acte legislative și statutul său, precum:

a) administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția bunurilor proprietate comună și construcția încăperilor suplimentare și obiectelor de uz comun în condominiu;

b) încheierea contractelor de prestare a serviciilor în interesul și beneficiul membrilor Asociației;

c) darea în arendă, chirie sau vinderea bunurilor imobile ce fac parte din condominiu și se află în proprietatea comună a proprietarilor;

d) prezentarea dărilor de seamă privind activitățile financiare pentru anul precedent și proiectului de buget pentru următorul an la Adunarea generală anuală a proprietarilor în condominiu;

(2) Asociația organizează deservirea și întreținerea bunurilor proprietate-i comună, inclusiv prin organizarea licitațiilor (concurșurilor), la care pot participa persoane fizice și juridice, licențiate în modul stabilit. Persoanele fizice și juridice care au câștigat licitația (concurșul) execută lucrările sau servicii prevăzute de contractele încheiate cu Asociația.

(3) Asociația, împreună cu operatorii, prestatori de servicii de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă și canalizare, organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea și întreținerea, repararea și înlocuirea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale și de apă, în modul stabilit de legislație.

(4) Asociația are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activității organelor de conducere și angajaților Asociației. Contribuția în acest cont este alocată de către proprietari în conformitate cu decizia luată la Adunarea Generală de proprietari care dețin cel puțin 2/3 cote-părți. Cuantumul contribuției se raportează la mărimea cotei-părți deținute de proprietar.

(5) Președintele și Consiliul de administrație administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al Asociației, inclusiv ale Fondului și execută drepturile și obligațiile deponenților, în conformitate cu prevederile legislației bancare.

(6) Asociația are dreptul să încheie contracte de împrumut pentru reparația, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună prin decizia Adunării generale, adoptată cu votul proprietarilor, prezenți sau reprezentați prin procură, care dețin cel puțin 2/3 cote-părți.

(7) Asociația poartă răspundere pentru obligațiile pecuniare în limita mărimii sumei mijloacelor din contul Asociației, inclusiv ale Fondului. Răspunderea pentru plata

cheltuielilor suplimentare asociate cu administrarea condominiului le aparține proprietarilor, în funcție de mărimea cotei-părți, doar în cazul în care asemenea cheltuieli au fost aprobate prin decizia Adunării generale cu votul proprietarilor, care dețin cel puțin 2/3 cote-părți.

(8) În procesul administrării condominiului, Asociația acționează în numele proprietarilor și îi reprezintă în instanțele de judecată, în raport cu autoritățile administrației publice centrale și locale și alte terțe persoane.

(9) Asociațiile pot înființa uniuni ale asociațiilor, conform legislației cu privire la asociațiile obștești.

(10) Asociația se dizolvă doar în caz de desființare a condominiului, potrivit articolului 5 al prezentei legi.

(11) Asociația își încetează activitatea și se consideră lichidată concomitent cu radierea sa din Registrul de Stat.

(12) În cazul, în care Asociația unește câteva condominii (clădiri), fiecare din aceștia are dreptul la separare de la această Asociație. În cazul separării Asociației, modul de divizare a bunurilor și mijloacelor Fondului se decide la Adunarea generală. Decizia cu privire la divizare se ia la Adunarea generală cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți.

Articolul 21. Calitatea de membru al Asociației

(1) Membri ai Asociației sînt proprietarii din condominiul respectiv care:

a) la Adunarea generală de constituire a Asociației au votat, conform alineatului (5) al articolului 19, pentru înființarea Asociației;

b) au semnat/aderat ulterior prin consemnare la Acordul de asociere, conform alineatelor (5) și (8) ale articolului 19;

(2) Persoanele care devin proprietari de unități condominiale se consemnează în calitatea de membru a Asociației, prin aderare la Acordul de asociere.

(3) Drepturile membrilor minori ai Asociației sau cu capacitate juridică redusă le reprezintă părinții, tutorii sau curatorii acestora în modul stabilit de legislație.

(4) Calitatea de membru a Asociației încetează în cazul decesului acestuia, lichidării persoanei juridice - proprietar de unitate condominială, înstrăinării unității de proprietate în condominiu, dizolvării Asociației.

(5) Membrul Asociației nu poate fi exclus din Asociație.

Articolul 22. Organele de conducere și control ale Asociației

(1) Organele de conducere și control ale Asociației sunt, în funcție de ierarhia acestora:

a) Adunarea generală a proprietarilor;

b) Consiliul de administrație;

c) Președintele Asociației, care concomitent este și președintele Consiliului de administrație;

d) Comisia de cenzori (Cenzorul) a Asociației.

(2) 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 de statut și de prezenta lege, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuțiile comisiei de cenzori.

Articolul 23. Adunarea generală

(1) Adunarea generală a proprietarilor este organul suprem de conducere a Asociației și este formată din toți proprietarii în condominiu.

(2) Adunarea generală:

a) aprobă modificări și completări la statutul Asociației;

b) aprobă bugetul anual și mărimea contribuției la Fond;

c) aprobă rapoartele financiare anuale;

d) stabilește mărimea remunerației Președintelui consiliului de administrație, membrilor Consiliului de administrație și Comisiei de cenzori (Cenzor) și persoanelor angajate;

e) aprobă planul anual și pe termen mediu (2-3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, , 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 bunurilor proprietate comună și garantarea acestora cu votul proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 cote-părți;

j) decide cu privire la modificarea bunurilor proprietate comună, inclusiv de reconstrucție, supraetajare sau mansardare, și altor lucrări de dezvoltare a bunurilor proprietate comună;

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 prezentei legi;

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

n) decide cu privire la adoptarea unor norme interne care să reglementeze relațiile privind proprietatea 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.

(3) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către Consiliul de administrație al Asociației, sau la solicitarea Comisiei de cenzori (cenzor) sau proprietarilor care dețin cel puțin 25% cote-părți. În cazul în care Consiliul de administrație nu convoacă Adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepționarea unei astfel de cereri a proprietarilor, Adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.

(4) Anunțul privind desfășurarea Adunării generale este transmis în scris, personal sau prin poștă fiecărui proprietar cu cel puțin 10 zile înainte de data propusă pentru adunare. Anunțul va include data și locul desfășurării Adunării generale și ordinea de zi.

(5) Proprietarii participă la Adunarea generală, în persoană sau prin reprezentant împuternicit prin procură sau alt document de reprezentare, semnată de proprietar și autenticată notarial. Persoana delegată trebuie să se identifice cu originalul procurii la începutul ședinței Adunării generale.

(6) Adunarea generală se consideră deliberativă dacă sînt prezenți (inclusiv prin procură) proprietarii care dețin cel puțin 2/3 cote-părți. În lipsa cvorumului 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 este considerată deliberativă dacă sînt prezenți, în persoană sau prin procură, proprietarii care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu.

(7) Adunarea generală este condusă de Președintele Asociației sau de către o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței prin votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți. Procesul-verbal al Adunării generale se ține de către secretarul ales prin votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți.

(8) Adunarea generală decide cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi prin vot.

(9) Deciziile adoptate în cadrul Adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 5 zile lucrătoare de la data desfășurării Adunării generale, prin afișarea copiei procesului-verbal al Adunării la fiecare scară cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare.

(10) În termen de 2 zile, procesul-verbal al Adunării se prezintă în două exemplare Consiliului de administrație și Comisiei de cenzori. Procesul-verbal se semnează de către președintele și secretarul adunării. Consiliul de administrație păstrează procesul-verbal împreună cu anexele la acesta, inclusiv documentele care probează înregistrarea prezenței la Adunare, procurile și, după caz, alte documente de referință.

(11) Deciziile ordinare ale Adunării generale se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți, cu excepția chestiunilor de importanță majoră prevăzute în prezenta lege, caz în care, acestea se adoptă cu votul proprietarilor care dețin 2/3 și mai multe cote-părți. Deciziile Adunării generale sînt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu.

(12) Adunarea generală poate avea loc inclusiv prin corespondență. În acest caz Președintele Asociației transmite proprietarilor ordinea de zi, materialele necesare și buletinul

de vot. În termenul stabilit, proprietarii remit Asociației buletinele cu voturile exercitate și semnate. Ulterior, Consiliul de administrație întocmește procesul-verbal și aduce la cunoștința proprietarilor deciziile adoptate. Modalitatea de votare este aceeași – fiecare proprietar votează cu cota-parte deținută.

Articolul 24. Consiliul de administrație

(1) Consiliul de administrație al Asociației (în continuare - Consiliul) reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în perioada dintre adunările generale și, în limitele atribuțiilor sale, exercită conducerea generală și controlul asupra activității Asociației. Consiliul este subordonat Adunării generale ale proprietarilor.

(2) Membrii Consiliului și Președintele Asociației sunt aleși din rândul proprietarilor din condominiu respectiv de către Adunarea generală de constituire cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu, pe o perioadă de trei ani. Consiliul se constituie din număr impar de membri, dar nu mai puțin de trei.

(3) Consiliul exercită 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, reparația, modernizarea 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 prezenta lege;

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) transmite în locațiune (arendă) 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.

(4) Ședința Consiliului se convoacă cel puțin trimestrial, de către Președintele Asociației, iar în lipsa acestuia - de către membrul Consiliului împuternicit de Președinte.

(5) Ședința Consiliului este deliberativă dacă la aceasta sînt prezenți mai mult de 50% din membri. Deciziile Consiliului se adoptă cu votul a mai mult de 50% din membrii prezenți la ședință.

(6) Consiliul este în drept să administreze mijloacele Fondului și contului de cheltuieli al Asociației, conform bugetului aprobat de Adunarea generală.

(7) 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.

Articolul 25. Președintele Asociației

(1) Președintele asociației este ales de către și din rîndul proprietarilor la Adunarea generală de constituire a Asociației, pe un termen de pînă la trei ani.

(2) Președintele asociației exercită următoarele atribuții:

- 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 exploatarei 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 atestate 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 asupralucrărilor executate de către persoanele fizice sau juridice contractate pentru deservirea, reparația clădirii și a infrastructurii inginerești, 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 construcției 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 generalele proprietarilor;

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

(3) Președintele asociației, de comun acord cu membrii Consiliului de administrație, administrează mijloacele Fondului și execută drepturile și obligațiile deponenților, în conformitate cu legislația bancară.

(4) Președintele Asociației poate fi revocat la Adunarea generală, în caz de încălcare sau nerespectare a prevederilor prezentei legi și/sau a statutului Asociației, cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu. Concomitent cu revocarea, Adunarea generală alege un nou Președinte.

(5) 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.

(6) 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.

Articolul 26. Comisia de cenzori (Cenzorul)

(1) Membrii Comisiei de cenzori, după caz, 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 (Cenzor), 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 comisiei. Membrii Comisiei de cenzori (Cenzor), trebuie să posede studii superioare de specialitate și să cunoască problemele economico-financiare specifice condominiului.

(2) Comisia de cenzori (Cenzorul) exercită următoarele atribuții:

a) monitorizează activitatea Asociației în conformitate cu prezenta lege 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 proprietari;

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

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

(4)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.

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

(6)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.

(7)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 noilor membri ai Comisiei de cenzori (Cenzor).

(8)Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea condominiului.

Articolul 27. Asigurarea proprietății comune în condominiu

(1)Organele de conducere a condominiului, după caz, Administratorul, poate să asigure bunurile proprietate comună de orice risc de prejudiciu fizic la decizia Adunării Generale cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu. Decizia privind selectarea asiguratorului se adoptă la aceiași Adunare generală.

(2)La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă Asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor.

(3)Suma asigurată se utilizează numai pentru restabilirea și reparația bunurilor proprietate comună prejudiciate de accident sau calamitate naturală, în cazul în care condominiul nu se desființează. În cazul desființării condominiului, beneficiarul sumei asigurate, Asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor, repartizează suma asigurată între creditorii care au acordat credite, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor, prevăzute de legislație, se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora.

Capitolul VI

Administrarea condominiului prin intermediul Administratorului

Articolul 28. Administratorul condominiului

(1)Administrarea condominiului poate fi exercitată de un Administrator atestat, persoană fizică sau juridică, selectat prin concurs de către proprietari, și desemnat la decizia proprietarilor în conformitate cu prevederile prezentei legi. Modul de atestare al administratorilor se stabilește de Guvern.

(2)Pentru a fi desemnat, Administratorul ofertant va prezenta proprietarilor prin intermediul Consiliului de administrație, după caz, Consiliului proprietarilor, oferta sa de activitate, care va conține:

a) informația despre Administratorul ofertant, numărul de identificare, adresa poștală și juridică, rechizitele bancare, raportul financiar pe anul precedent, date despre capitalul social și altă informație;

b) certificatul de atestare pentru a activa în calitate de administrator în condominiu;

c) proiectul contractului de administrarea condominiului.

(3) Administratorul este selectat la Adunarea generală prin votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți și care decid încheierea contractului de administrare la aceeași adunare.

(4) Administratorul exercită următoarele atribuții:

a) elaborează planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a bunurilor proprietate comună, inclusiv întreținerea terenului condominiului;

b) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a bunurilor proprietate comună, inclusiv întreținerea terenului și prestează alte servicii convenite cu Consiliul de administrație/ Consiliul proprietarilor în condominiu;

c) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună;

d) monitorizează și asigură achitarea contribuțiilor în Fond, plăților pentru serviciile comunale și necomunale, inclusiv pentru serviciile de utilizare a unităților condominiale, asigură achitarea plăților restante și compensațiilor pentru prejudiciile cauzate proprietății comune de către proprietari și persoane terțe;

e) păstrează documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;

f) asigură păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, efectuează monitorizarea operațiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat;

g) prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de Fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru inițierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau perceperea sumelor datorate prin alte căi juridice și civile legale.

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

i) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul petițiilor recepționate;

j) execută alte obligații prevăzute de contractul de administrare și/sau convenite cu Consiliul de administrație/ Consiliul proprietarilor în condominiu.

(5) Administratorul este responsabil față de proprietari pentru daunele cauzate ca urmare a eșecului de exercitare a obligațiilor sale în conformitate cu legea și contractul de administrare.

(6) Proprietarii nu pot răspunde pentru datoriile Administratorului în cazul falimentului acestuia, sau pentru cheltuielile suportate ca rezultat al activității sale înalte clădiri/condominiu.

(7) Administratorul, anual, prezintă Adunării generale rapoarte privind activitatea desfășurată pentru anul precedent. Consiliul de administrație/Consiliul proprietarilor, Comisia de cenzori (Cenzorul) pot solicita prezentarea rapoartelor de activitate pentru fiecare trimestru.

Articolul 29. Contractul de administrare

(1) Președintele Asociației, Președintele Consiliului proprietarilor în lipsa Asociației, încheie cu Administratorul contractul de administrare pe o perioadă determinată, în baza deciziei Adunării generale a proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu. Contractul de administrare devine obligatoriu pentru Administrator, organele de conducere și toți proprietarii în condominiu.

(2) Contractul de administrare se încheie în scris și este semnat de Președintele Asociației, Președintele Consiliului proprietarilor în lipsa Asociației, pe de o parte, și Administratorul condominiului, pe de altă parte. Contractul poate fi modificat sau reziliat prin decizia Adunării generale, adoptată cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu.

(3) Contractul de administrare trebuie să includă:

a) drepturile și obligațiile reciproce ale Administratorului, Asociației și proprietarilor în condominiu;

b) scopul și atribuțiile stabilite pentru administrarea condominiului;

c) cerințele privind administrarea mijloacelor Fondului și volumul tranzacțiilor efectuate fără decizia suplimentară a Consiliului de administrație/Consiliului proprietarilor în condominiu;

d) cuantumul plăților pentru serviciile de administrare;

e) indicatorii de performanță în executarea administrării.

f) durata contractului (termenul minim este un an fiscal);

g) lista activităților prevăzute spre executare de către Administrator în limita bugetului alocat pentru administrare;

h) condițiile în care contractul poate fi modificat sau reziliat.

(4) Contractul-model de administrare se aprobă de Guvern.

Capitolul VII

Responsabilități, control și soluționarea litigiilor

Articolul 30. Răspunderea pentru încălcarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi

Încălcarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi atrage după sine răspunderea civilă, contravențională sau penală, în conformitate cu legislația.

Articolul 31. Controlul asupra activității Asociației și a Administratorului

(1) Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către autoritățile publice cu funcții de control general sau special, în temeiul Regulamentului, adoptat de Guvern.

(2) Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a bunurilor proprietate comună, precum și a bunurilor individuale în condominiu se efectuează de organul împuternicit de Guvern.

Articolul 32. Soluționarea litigiilor

Litigiile care apar în procesul constituirii, înregistrării, administrării, modificării și desființării condominiului; în procesul înființării, înregistrării, funcționării și lichidării Asociațiilor; în procesul exploatării, reparației, reconstrucției, înstrăinării unităților condominiale și transmiterii drepturilor asupra acestora, precum și litigiile apărute între și cu participarea organelor de conducere în condominiu, proprietarilor în condominiu și Administratorului se soluționează pe cale amiabilă între părțile implicate. În cazul în care soluționarea litigiului pe cale amiabilă devine imposibilă, acesta se soluționează pe cale judiciară, în modul stabilit de legislație.

Capitolul VIII

Dispoziții tranzitorii și finale

Articolul 33. Reorganizarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate și cooperativelor de locuințe și de construcție a locuințelor

În termen de până la șase luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, cooperativele de locuințe, cooperativele de construcție a locuințelor și asociațiile de proprietari a locuințelor privatizate se reorganizează în asociație de proprietari în condominiu și se reînregistrează la Camera Înregistrării de Stat în modul stabilit de prezenta lege și alte acte normative.

Articolul 34. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Guvernul, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei Legi:

a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în vigoare în corespundere cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;

c) va elabora în comun cu organele autorităților publice locale și va aproba un program de stat privind asigurarea înregistrării proprietății în toate blocurile locative, care întrunesc calitățile unui condominiu; va identifica sursele de finanțare a acțiunilor programului și va suplimenta statele de personal a autorităților implicate în activitățile de implementarea prezentei legi, cu numărul necesar de unități.

d) va asigura identificarea, inventarierea, evaluarea și evidența bunurilor proprietate comună adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu, în care statul este înregistrat în calitate de proprietar al acestora.

e) va asigura, în comun cu organele autorităților administrației publice locale, calcularea și stabilirea mărimilor cotelor-părți care revin fiecărui proprietar în bunurile proprietate comună în condominiu;

f) va asigura, în comun cu organele autorităților administrației publice locale, și proprietarii de încăperi izolate, transmiterea părților comune în proprietatea pe cote-părți fiecărui proprietar, cu înregistrarea de stat a acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.

(2)Organele autorităților administrației publice locale de nivelul întâi, în termen de 6 luni de la data publicării legii:

a) vor conlucra cu Guvernul în vederea elaborării și aprobării programului de stat privind asigurarea înregistrării proprietății în toate blocurile locative, care întrunesc calitățile unui condominiu.

b) va asigura identificarea, inventarierea, evaluarea și evidența a bunurilor proprietate comună din clădirile care întrunesc calitățile unui condominiu în care statul, unitățile administrativ-teritoriale sunt înregistrate în calitate de proprietari ai acestora. Va asigura calcularea și stabilirea mărimilor cotelor-părți care revin fiecărui proprietar a bunurilor individuale din cadrul acestor clădiri;

c) va asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate transmiterea bunurilor proprietate comună în proprietatea pe cote-părți fiecărui proprietar, cu înregistrarea de stat a acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.

d) va întreprinde toate măsurile necesare susținerii proprietarilor în procesul de organizare a adunărilor constituante a asociațiilor, de selectare și desemnare a Administratorului, în cazurile când proprietarii nu reușesc să decidă asupra modului de administrare a condominiului.

(3)Finanțarea lucrărilor în domeniul locativ-comunal, din bugetele publice se va aproba, reieșind din prevederile prezentei legi, exclusiv pentru contribuțiile la cheltuielile comune ale condominiilor, în care există proprietate a statului sau unităților administrativ-teritoriale, sau prin programe speciale aprobate pentru reabilitareși reparații pentru clădirile, care au fost supuse înregistrării conform legii.

(4)Până la aducerea actelor legislative în vigoare în conformitate cu prezenta lege, acestea se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi.

(5)La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 130-132, art. 915), cu modificările și completările ulterioare;

Capitolul III și anexele 4 și 5 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 – XII din 10.03.1999 (Republicată în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27.06.2006).