**Proiect**

**PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**

**LEGE**

**CU PRIVIRE LA CONDOMINIU**

**Parlamentul adoptă prezenta lege organică.**

Prezenta lege stabileşte raporturile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietăţii imobiliare şi de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietăţii imobiliare, modul de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, precum şi modul de înfiinţare, înregistrare, funcţionare şi lichidare a asociaţiilor de coproprietari în condominiu.

**Capitolul I**

**Dispoziții generale**

**Articolul 1.** Noţiuni principale

În sensul prezentei legi se definesc următoarele noțiuni:

***condominiu*** – o clădire, în care pe de o parte există încăperi izolate aflate în proprietatea a cel puţin doi proprietari, constituind unităţi condominiale, iar pe de altă parte restul clădirii, împreună cu terenul pe care aceasta este amplasată, este destinat folosirii încăperilor conform menirii lor şi constituie proprietatea comună indiviză a proprietarilor de unități condominiale. Poate fi condominiu şi un grup compact de alte bunuri imobile de acelaşi fel (garaje, case individuale, numite în continuare tot unităţi condominiale) cu condiţia ca acestea să fie amplasate pe un teren comun şi să aibă elemente constructive sau de rețele edilitare, care pot fi folosite numai în comun şi constituie proprietatea comună indiviză a proprietarilor de unităţi condominiale;

***bunuri proprietate comună în condominiu*** – părțile comune ale unui imobil și terenul condominiului destinat utilizării de către toți proprietarii de unități condominiale sau de către unii dintre ei, precum și alte bunuri care, în conformitate cu legea sau voința părților, sunt destinate pentru utilizare comună;

***terenul condominiului* –** reprezintă terenul pe care este situat imobilul, utilizat împreună cu clădirea de către proprietarii de unități condominiale;

***terenul aferent* –** reprezintă terenul care nu este inclus în bunurile proprietate comună din condominiu, însă este acordat pentru asigurarea exploatării condominiului;

***unitate condominială*** – o parte a condominiului reprezentată de încăperi izolate indiferent de destinația acestora, înregistrată conform legii cadastrului bunurilor imobile. Prin unitate condominială se înțelege un apartament sau o încăpere cu altă destinație decît cea de locuință, aflate într-o clădire, casă individuală și alte bunuri imobile în condițiile prezentei legi; precum și cele aflate în proces de construcție ca părți componente ale clădirii;

***cotă-parte*** - o parte din bunurile proprietate comună în condominiu ce-i revine fiecărui proprietar de unități condominiale, egală cu raportul dintre suprafața unei unități condominiale și totalul suprafețelor unităților condominiale ale tuturor proprietarilor individuali;

***proprietar******în condominiu*** - statul, autoritățile administrației publice locale, persoana fizică sau juridică, titular al dreptului de proprietate a cel puțin unei unități condominiale din condominiu și coproprietar al bunurilor proprietate comună în condominiu.

***fond de reparație și întreținere*** (în continuare Fond) **–** sursa de finanțare a activității de întreținere, reparație și îmbunătățire a bunurilor proprietate comună din condominiu;

***cotă de contribuție* –** plata stabilită de către proprietari pentru a fi vărsată în fondul de reparație și întreținere;

***asociaţia de coproprietari în condominiu*** - formă de asociere autonomă și nonprofit, cu statut de persoana juridică, a proprietarilor dintr-un condominiu (în continuare asociație);

***administrator al condominiului*** (în continuare administrator)– persoană fizică sau juridică care este învestit cu drepturi şi împuterniciri pentru exercitarea efectivă a obligaţiilor ce ţin de administrarea tehnică, întreţinerea şi exploatarea condominiilor.

**Articolul 2.** **Legislaţia cu privire la condominiu**

Legislaţia cu privire la condominiu face parte din legislaţia civilă şi include prezenta lege, Codul civil, alte acte legislative ce reglementează raporturile de drept civil în domeniu.

**Articolul 3.** **Efectul prezentei legi**

(1) Efectul prezentei legi se extinde asupra:

1. raporturilor de proprietate în condominiu;
2. administrării bunurilor proprietate comună în condominiu;
3. în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului.

(2) Cooperativa de locuinţe, cooperativa de construcţie a locuinţelor, asociația de proprietari de locuințe privatizate, membrii căreia au achitat în întregime cota de asociat, se reorganizează în condominiu conform prevederilor prezentei legi şi altor acte legislative şi normative.

**Capitolul II**

**Constituirea, înregistrarea și desființarea condominiului**

**Articolul 4. Constituirea și înregistrarea condominiului**

(1) Condominiul se constituie: din unități condominiale amplasate într-o clădire care sunt deținute de cel puțin doi proprietari din momentul:

a) înregistrării într-o construcție a dreptului de proprietate asupra cel puțin a unei unități condominiale aflate în proprietatea altei persoane decît proprietarul clădirii;

b) prin înregistrarea concomitentă a proprietății și a condominiului prin acordul de asociere;

c) din momentul înregistrării declarației de separare a cotelor părți din condominiu, înregistrate de către proprietar în modul stabilit.

(2) Înregistrarea dreptului de proprietate se efectuează pentru unitatea condominială împreună cu cota-parte din bunurile proprietate comună în condominiu. La înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra unității condominiale într-o clădire concomitent și obligatoriu se înregistrează condominiul.

**Articolul 5. Desființarea condominiului**

Condominiul se desființează:

1. dacă toate unitățile condominiale din condominiu au devenit proprietatea unui proprietar;
2. cînd proprietarii decid împărțirea clădirii pe cote părți a construcției;
3. la radierea din registrul bunurilor imobile a clădirii.

**Capitolul III**

**Raporturile de proprietate în condominiu.**

**Drepturile și obligațiile proprietarilor**

**Articolul 6.** **Obiectele în condominiu**

Pe lîngă clădire, condominiul poate include:

a) terenul aferent/terenul condominiului, trotuarele, drumurile şi parcările auto, plantaţiile multianuale şi alte obiecte, ce se află pe terenul aferent în hotarele stabilite, cu excepţia obiectelor din complexul energetic, telecomunicaţiilor, reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare, precum şi a obiectivelor cu destinaţie strategică (adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiaţiilor);

b) pot fi obiecte ale condominiului două și mai multe case de locuit individuale, garaje amplasate pe un teren comun, avînd elemente de rețele edilitare comune. În acest caz casele de locuit individuale și garajele au statut de unități condominiale.

**Articolul 7.** **Bunurile proprietate comună din condominiu**

Bunurile proprietate comună în condominiu includ toate părţile proprietăţii aflate în folosinţă comună: terenul pe care este construit blocul, fundamentul, subsolurile, pivnițele, acoperișul, etajele tehnice, construcțiile verticale și orizontale principale, casa scării, scara, holurile, balcoanele, terasele, spălătoriile, încăperile pentru uscarea hainelor și păstrarea cărucioarelor, cazangeriile, rețele edilitare – sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică, comunicații electronice, alte unități, tunelurile de ventilație, ascensoarele, paratrăsnetele și antenele comune, chiar dacă sunt amplasate înafara casei, de asemenea încăperile auxiliare (de exemplu mici construcții) și echipamentele comune ale clădirii (de exemplu utilajele spălătoriei comune), alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

**Articolul 8.** **Dreptul de proprietate în condominiu**

(1) Dreptul de proprietate asupra unităţii condominiale este indivizibil și perpetuu, determinat de dreptul de proprietate asupra bunurilor proprietate comună. Dimensiunea cotei părţi a proprietarului unității condominiale în părțile comune ale clădirii și terenului comun vor fi înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

(2) Dreptul la o unitate condominială se obţine:

a) în baza acordului privind transmiterea unității condominiale;

b) în baza acordului privind divizarea co-proprietăţii comune a clădirii;

c) în baza acordului privind construirea, reconstruirea sau crearea unei suprastructuri a unei clădiri;

d) prin succesiune;

e) la decizia autorităților publice.

(3) Dreptul asupra unității condominiale apare din momentul înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, nr 1543-XIII din 25 februarie 1998.

(4) În cazul transferului sau trecerii a dreptului de proprietate asupra unității condominiale, dreptul de proprietate asupra cotei-părți din bunurile proprietate comună din condominiu trece la succesorul de drept.

**Articolul 9. Cota-parte în condominiu**

1. Cota-parte a fiecărui proprietar în condominiu este egală cu raportul dintre suprafața unei unități condominiale și suma suprafețelor tuturor unităților condominiale. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotei-părți trebuie să fie egală cu 100%, în caz contrar proprietarii decid asupra recalculării. Dacă proprietarii nu decid asupra recalculării, recalculul se efectuează prin intermediul instanței de judecată, la cererea persoanei interesate. Calcularea cotei-părți se va efectua de către oficiile cadastrale teritoriale sau de către agenții economici, care dețin licență în domeniu. Mărimea cotei-părți fiind ulterior înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial.
2. În unitățile condominiale care aparțin mai multor proprietari, aceștia dețin dreptul de proprietate în devălmășie asupra cotei-părți respective.
3. Modalitatea de calcul a cotei-părți prevăzute la alin.(1) din prezentul articol, este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi indiferent de destinația unității condominiale.
4. La schimbarea proprietarului, unitatea condominială păstrează cota-parte deținută de vechiul proprietar.
5. Cota-parte deținută determină ponderea la luarea deciziilor în cadrul adunării generale.

**Articolul 10.** **Stabilirea hotarelor terenului condominiului**

1. Hotarele condominiului se stabilesc de către proprietarul terenului odată cu constituirea condominiului.
2. Dimensiunile terenului condominiului nu pot fi mai mici decît cele prevăzute de prescripțiile urbanistice.

**Articolul 11. Reconstrucția bunului imobil din condominiu**

(1) Reconstrucția bunului imobil din condominiu se va efectua cu acordul tuturor proprietarilor unităților condominiale, iar lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, în limita parametrilor existenți, inclusiv instalarea boilerelor cu apă caldă, încălzirii centrale, ascensoarelor etc. se vor efectua cu acordul a 2/3 din numărul proprietarilor.

(2) Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări unității condominiale sale, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor proprietari, şi modificări comunicaţiilor inginereşti pornind de la posibilităţile tehnice. Proprietarul nu poate schimba aspectul elementelor bunurilor proprietate comună fără consimţămîntul tuturor proprietarilor.

(3) Zidurile dintre încăperile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii încăperilor respective şi cu înştiinţarea asociaţiei de coproprietari. Zidurile, pereţii dintre încăperi şi bunurile proprietate comună, care nu fac parte din structura de rezistenţă a clădirii, pot fi reamplasate numai cu acordul asociaţiei de coproprietari.

(4) Reconstrucţia şi modernizarea clădirilor, modificarea unităților condominiale se efectuează în conformitate cu documentaţia de proiect, aprobată și verificată în modul stabilit și alte prevederi legale.

(5) Proprietarii sunt obligaţi sa ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termica şi eficiența energetica, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menţinerea aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri.

(6) În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligaţia de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorităţii publice locale sau centrale.

**Articolul 12. Transferul dreptului de proprietate asupra unității condominiale**

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

(2) La înstrăinarea unităților condominiale, nu se aplică dreptul de preemţiune. Proprietarul în condominiul respectiv poate beneficia de dreptul de preemţiune la cumpărarea unității condominiale numai în cazul în care există un contract (acord) între părţi sau conform legii (testament, moştenire). Proprietarii care îşi înstrăinează unităţile condominiale sunt obligaţi ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada achitării cotelor-părţi de cheltuieli în condominiu, a serviciilor comunale şi alte servicii. În cazul existenţei datoriilor înstrăinarea unităţii condominiale se poate face numai dacă se introduce în actul de înstrăinare o clauză privitoare la preluarea datoriilor de noul proprietar.

(3) Contractul prin care se transferă dreptul de proprietate asupra unității condominiale va conține în mod obligatoriu clauzele cu privire la:

1. identificarea clădirii în temeiul datelor din registrul bunurilor imobile, numărul cadastral al unității condominiale, denumirea acesteia și amplasarea ei în clădirea respectivă;
2. descrierea stării tehnice a unității condominiale, suprafața acesteia;
3. identificarea bunurilor proprietate comună din bloc, inclusiv acele bunuri care sunt proprietate comună doar pentru unii proprietari de unități condominiale;
4. determinarea cotei-părți din bunurile proprietate comună în condominiu a proprietarului unității condominiale, inclusiv determinarea cotei părți din bunurile proprietate comună în condominiu care aparține doar la unii proprietari de unități condominiale;
5. drepturile și obligațiile față de construcție și față de bunurile proprietate comună care îi revin proprietarului unității condominiale, precum și drepturile și obligațiile față de serviciile comunale și necomunale prestate.

(4) La contract se anexează planul etajului unde este amplasată unitatea condominială și bunurile proprietate comună, inclusiv datele referitoare la suprafața unității condominiale, precum și acordul scris privind transmiterea dreptului de proprietate; alte documente privind inventarierea tehnică a clădirii.

(5) Noul proprietar al unității condominiale este obligat să înștiințeze asociația de proprietari în condominiu, despre tranzacțiile care au avut loc și despre faptul intrării în posesia unității condominiale.

**Articolul 13.** **Obligaţiile proprietarului privind întreţinerea şi reparaţia unităților condominiale şi bunurilor proprietate comună**

(1) Proprietarul din condominiu este obligat să menţină în stare bună şi să repare la timp unitățile condominiale ce îi aparţin pe propria sa cheltuială. Proprietarului în condominiu i se interzice să deterioreze sau să pună în pericol bunurile proprietate comună, precum şi bunurile oricărui alt proprietar.

(2) Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor asociaţiei de coproprietari atunci cînd este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din bunurile proprietate comună, la care se poate avea acces numai din respectiva locuinţă (încăpere). În cazurile de urgenţă, pentru a preîntîmpina o avarie ori a lichida imediat consecinţele ei, preavizul nu este necesar. Proprietarul este obligat să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor furnizorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării şi funcţionării contoarelor de apă , gaz, energie termică, precum şi pentru citirea indicilor.

(3) În cazul în care proprietarul unității condominiale sau locatarul acesteia a pricinuit pagube bunurilor altor proprietari sau bunurilor comune în condominiu, ei sînt obligaţi să compenseze pagubele în conformitate cu legislaţia.

(4) Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, în stare bună, pe propria cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu

(5) Proprietarul unității condominiale este obligat să achite cota de contribuție la Fondul de reparație și întreținere, precum și plata pentru serviciile aferente de utilizare a unității condominiale, prestate de Asociație sau Administrator.

(5) Nefolosirea de către proprietar al unității condominiale sau refuzul de a folosi bunurile proprietate comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parţial, de cheltuielile comune pentru întreţinerea şi reparaţia bunurilor proprietate comună în condominiu.

(6) Proprietarii sînt obligaţi să utilizeze locuinţele şi bunurile proprietate comună numai conform destinaţiei.

(7) Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere, persoane fizice sau juridice, sunt obligaţi să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului.

(8) Proprietarul unității condominiale are dreptul să utilizeze sau să închirieze unitatea condominială într-o manieră care să nu influențeze drepturile de utilizare și drepturile de proprietate ale altor utilizatori / proprietari. Pe parcursul utilizării unităţii sale condominiale, proprietarul unității condominiale trebuie să respecte normele de conduită agreate de către proprietarii unităților condominiale și a normelor juridice generale obligatorii.

**Articolul 14. Fondul de reparaţie și întreținere**

(1) Proprietarul unității condominiale are obligația să contribuie cu cotizaţii la Fondul de reparații și întreținere a condominiului (în continuare - Fond). Mărimea contribuției depinde de mărimea cotei proprietarilor din bunurile proprietate comună și se stabilește conform normelor de defalcare a mijloacelor pentru exploatarea tehnică și reparația curentă și capitală a fondului locativ.

(2) Contribuția este plătită lunar sau, la necesitate, în formă de plată extraordinară. Contribuția lunară este stabilită de către proprietarii de unități condominiale, prin acordul majorității simple a proprietarilor, pentru o perioadă nu mai mică de un an. Contribuția extraordinară este decisă de majoritatea proprietarilor de unități condominiale, la necesitate. La stabilirea mărimii de plată care urmează să fie achitată în fond, proprietarii de unități condominiale pot lua în considerare inclusiv şi măsura în care bunurile proprietate comună ale clădirii sunt utilizate de către proprietarii de unități condominiale.

(3) Mărimea plății în Fond trebuie să asigure acoperirea cheltuielilor necesare ce țin de administrarea, întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună din condominiu.

(4) În cazul în care cheltuielile comune rezultate din administrarea condominiului nu sunt acoperite din fond, proprietarii unităților condominiale răspund pentru aceste datorii.

(5) Surse ale Fondului, de asemenea, pot fi și veniturile din chiria bunurilor proprietate comună, veniturile din contractele de depozit bancar, dobânzile şi amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor financiare ale Fondului și alte venituri.

(6) Mijloacele financiare ale Fondului pot fi utilizate numai pentru achitarea costurilor pentru reparație, întreținere, renovare, și modernizare a bunurilor proprietate comună din bloc.

(7) Sursele financiare ale Fondului sunt păstraţi pe un cont separat. Proprietarii de unități condominiale sunt titularii contului deschis de asociaţie.

(8) Mijloacele financiare neutilizate în cursul anului calendaristic respectiv nu sunt returnate proprietarilor de unități condominiale, dar sunt transferate în anul calendaristic următor. În cazul în care un titlu de unitate condominială este transferat, proprietarul anterior nu are dreptul la returnare a porțiunii sale din soldul mijloacelor financiare a fondului respectiv.

**Articolul 15.** **Plata serviciilor comunale şi necomunale**

(1) Proprietarii achită serviciile comunale şi necomunale prestate lor în conformitate cu legislaţia şi actele normative.

(2) Prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale pentru proprietari sau locatarii se efectuează în baza contractelor încheiate direct între proprietari sau locatari şi furnizorii de servicii sau administrator.

(3) Proprietarii unităților condominiale, precum şi locatarii unităților condominiale aflate în proprietate de stat sau municipală răspund de neachitarea în termen a plăţilor pentru unitățile condominiale ce le aparţin sau pe care le închiriază, precum şi pentru serviciile comunale și necomunale, conform contractelor încheiate.

(3) Neachitarea de către o parte de proprietari (locatari) a serviciilor comunale prestate nu poate fi temei pentru debranşarea totală a clădirii din condominiu de la reţelele şi instalaţiile electrice, termice, de gaz, reţelele de alimentare cu apă şi canalizare.

**Articolul 16.. Dreptul ipotecar**

1. Pentru a garanta acoperirea creanțelor apărute ca urmare a utilizării unității condominiale, a bunurilor proprietate comună și a serviciilor comunale și necomunale prestate sau ca urmare a neparticipării cu cota de contribuție la fondul de reparație și întreținere – se instituie dreptul de ipotecă asupra unității condominiale în beneficiul celorlalți proprietari de unități condominiale.
2. Dreptul de ipotecă este înscris în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial.

**Capitolul IV**

**Administrarea condominiului**

**Articolul 17. Administrarea condominiului**

1. Administrarea condominiului se efectuează prin una din următoarele modalități:

a) de către asociaţia de coproprietari în condominiu, instituită în modul stabilit de prezenta lege;

b) de către persoana fizică sau juridică, altă organizaţie de administrare, instituită sau contractată de proprietari pentru deservirea şi întreţinerea unităților condominiale;

c) de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiul include cel mult patru proprietari cărora le aparţin cel mult patru unități condominiale.

1. Administrarea condominiului include achiziții de servicii, bunuri și alte mărfuri sau cerinţe necesare asociaţiei în scopul de a asigura următoarele:
2. exploatarea, întreținerea, reparația, renovarea, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună și întreținerea terenului aferent,
3. prestarea serviciilor ce ţin de utilizarea unității condominiale, cu excepția celora prestate direct de furnizori către proprietarii unităţilor condominiale în baza contractelor încheiate între cele două părți;
4. deschiderea și menținerea unui cont bancar special pentru Fondul de întreținere și reparație din numele proprietarilor și administrarea acestuia de către administrator în comun cu proprietarii în modul stabilit în contractul de administrare;
5. achitarea plăților în Fond, plăților și restanțelor financiare pentru servicii ce ţin de: utilizarea unității condominiale, întreținerea bunurilor proprietate comună și compensaţii pentru daunele produse în cazul dacă astfel de daune apar pe parcursul administrării condominiului;
6. închirierea bunurilor proprietate comună ale clădirii;
7. alte activități legate de condominiu în ansamblu.

**Capitolul V**

**Constituirea şi înregistrarea de stat a asociaţiei de coproprietari în condominiu**

**Articolul 18. Asociația de coproprietari în condominiu**

1. Asociația este o persoană juridică instituită în conformitate cu prevederile prezentei legi, în scopul administrării bunurilor proprietate comună din condominiu, unităților condominiale și a terenului aferent condominiului, inclusiv întreținerea și reparația acestora, de asemenea **a**sociația asigură prestarea serviciilor legate de utilizarea unităților condominiale.
2. Într-un condominiu poate fi înființată doar o singură asociație. Numărul membrilor asociației trebuie să fie egal cu numărul de proprietari de unități condominiale din condominiu.
3. Proprietarii unităților condominiale se asociază prin acordul de asociere conform anexei nr.1, parte integrantă a prezentei legi sau prin decizia luată la adunarea generală a proprietarilor.
4. Iniţiatori ai convocării adunărilor de constituire a asociațiilor sunt proprietarii unităților condominiale sau autorităţile administraţiei publice locale. Adunarea constitutivă este deliberativă, dacă la ea sînt prezenţi cel puţin 50% plus 1 din numărul total al proprietarilor de unități condominiale. În cazul în care adunarea constituantă nu întruneşte cvorumul, ea se convoacă repetat în termen de 15 zile. În cazul convocării repetate a adunării constitutive, cvorumul trebuie să constituie 25%. Hotărîrea de constituire a asociaţiei de coproprietari se adoptă cu majoritatea simplă a voturilor celor prezenţi la adunare.
5. Asociația se consideră înființată din ziua înregistrării ei la Camera Înregistrării de Stat.
6. În blocurile noi construite, acordul scris privind crearea asociației la transferul primei unități condominiale, se încheie între proprietarul clădirii cu fiecare proprietar nou al unității condominiale, dacă acordul privind crearea asociației l-au dat mai mult 50% din proprietarii de unități condominiale.
7. Pentru blocurile din fondul existent sunt prevăzute două modalități de constituire a asociației:
8. la adunarea proprietarilor unităților condominiale;
9. prin semnarea acordului de asociere de proprietarii unităților condominiale.
10. La înfiinţarea asociaţiei de coproprietari primăria va respecta următoarea procedură:
11. organizarea unei adunări constituante în conformitate cu prevederile alineatului (4) din prezentul articol;
12. în cazul în care în timp de trei luni adunarea constitutivă nu va fi convocată, acordul de asociere este semnat de fiecare proprietar aparte.

În termen de 30 de zile din data constituirii asociaţiei de coproprietari, Primăria va transmite în gestionarea asociaţiei de coproprietari blocul (blocurile) de locuit şi alte bunuri imobiliare din condominiu conform actului de predare-preluare, primire-predare aprobat de primărie.

(9) Modul de funcţionare a asociaţiei de coproprietari este reglementat de statutul asociaţiei de coproprietari, aprobat prin decizia adunării constitutive a proprietarilor de locuinţe (încăperi) şi înregistrat ulterior la Camera Înregistrării de Stat conform anexei nr.2, parte integrantă la prezenta lege.

(10) La schimbarea modului de administrare a condominiului, este necesar acordul a nu mai puțin de 2/3 de voturi ale tuturor proprietarilor de unități condominiale. Acordul de asociere încheiat în acest mod este obligatoriu pentru toți proprietarii de unități condominiale. Acordul de asociere al proprietarilor de unități condominiale nu poate fi reziliat.

**Capitolul VI**

**Activitatea Asociației**

**Articolul 19. Activitatea asociaţiei**

(1) Asociația de coproprietari efectuează doar activitățile prevăzute de prezenta lege, cum ar fi: administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor imobiliare din condominiu. Conform contractelor încheiate cu operatorii de servicii și în temeiul hotărîrilor luate la adunarea generală în acest sens, asociația prestează servicii comunale și necomunale pentru proprietarii de unități condominiale și locurile de uz comun.

(2) Asociația organizează deservirea şi exploatarea bunurilor imobile din condominiu, inclusiv prin licitație, la care participă persoanele fizice şi juridice deţinătoare de licenţe respective, eliberate în modul stabilit. Persoanele fizice şi juridice care au cîştigat licitația execută, în baza contractelor încheiate cu consiliul de administraţie al Asociaţiei, lucrările de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii imobiliare, precum şi de reconstrucție, reabilitare și reparare a obiectelor din condominiu.

(3) Asociația organizează instalarea şi exploatarea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică şi termică, gaze naturale şi apă în condominiu se efectuează conform legislației cu privire la energetică, dacă alta nu este prevăzut în contractele de prestare a serviciilor de către operatori.

(4) Asociația nu poate efectua nici o activitate de afaceri, nici nu poate participa la activitățile de afaceri ale unei terțe părți, nu poate achiziționa şi deţine bunuri imobiliare, decît cele ce fac parte componentă a condominiului.

(5) Asociația administrează sursele financiare colectate de la proprietarii de unități condominiale sau generate prin activitățile proprii ale asociației depuse în contul bancar, deschis pe numele asociației și execută drepturile și obligațiile deponentului, în conformitate cu prevederile legislației privind protecția depozitelor.

(6) Asociația are dreptul să devină parte a unui acord de împrumut pentru reparația, renovarea, modernizarea și reconstrucția spaţiilor comune ale clădirii, cu condiția ca proprietarii de unități condominiale au adoptat o decizie în această privinţă, în temeiul prezentei legi.

(7) Asociația este responsabilă pentru obligațiile asumate în cursul administrării condominiului numai în funcţie de mărimea soldului în Fond și numai în raport cu suma plătită pentru serviciile ce ţin de utilizarea unităților condominiale. Responsabilitatea pentru plata altor cheltuieli asociate cu administrarea condominiului le aparţine proprietarilor de unități condominiale, în funcție de mărimea cotei lor în spaţiile comune ale clădirii şi proporţional cu prețul unităților condominiale.

(8) Asociația acționează în numele proprietarilor de unități condominiale în aspectele care ţin de administrarea bunurilor din condominiu şi reprezintă proprietarii de unități condominiale în instanțele de judecată, organele administraţiei publice centrale și locale.

(9) Asociaţia are dreptul să recurgă la fuzionare cu altă asociaţie/asociații sau la separare de la aceasta/acestea. În cadrul fuzionării, activele asociaţiei desfiinţate se transferă asociaţiei care rezultă în urma fuzionării; în cazul separării asociaţiilor, modul de separare a bunurilor se decide de către adunarea generală. Fondurile de reparație și întreținere instituite în cadrul fiecărei asociației nu se fuzionează. Decizia privind fuzionarea sau separarea asociației să adoptă la adunarea generală cu 2/3 de voturi ale proprietarilor de unități condominiale.

(10) Uniunea asociaţiilor de coproprietari îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu prezenta lege şi alte acte normative relevante.

(11) Asociația se dizolvă:

a) prin decizia adunării generale cu privire la dizolvarea asociaţiei. Asociația nu poate fi desfiinţată fără încheierea unui acord cu privire la administrarea condominiului;

b) prin decizia adunării generale cu privire la fuziunea sau separarea asociației;

c) prin hotărârea instanței de judecată.

(12) Dizolvarea asociaţiei este precedată de lichidarea sa, cu excepția cazului când activele acesteia au fost transferate către o altă asociație, prin fuziunea sau separarea asociaţiei. Lichidatorul este ales de către adunarea generală sau este desemnat prin hotărârea instanței judiciare să lichideze asociația. 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 condominiale din mai multe clădiri, soldul este împărțit în mod egal, cu excepția cazului în care s-a convenit altfel de către proprietarii unităților condominiale.

(12) Asociația încetează existenţa odată cu radierea sa din Registru de Stat.

**Articolul 20.** **Calitatea de membru al asociaţiei de coproprietari**

(1) Membrii asociaţiei sînt toți proprietarii ai unităţilor condominiale din condominiu.

(2) Calitatea de membru al asociaţiei de coproprietari se dobîndeşte în mod automat din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit.

(3) Persoanele care procură unități condominiale în condominiu, după înfiinţarea asociaţiei de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra unității respective.

(4) Interesele membrilor minori ai asociaţiei de coproprietari le reprezintă părinţii, tutorii sau curatorii lor în modul stabilit de legislaţie.

(5) Calitatea de membru al asociaţiei de coproprietari încetează în cazul decesului membrului asociaţiei, lichidării persoanei juridice, înstrăinării bunurilor sau în alte temeiuri.

(6) În cazul decesului proprietarului unității condominiale, persoană fizică, sau reorganizării persoanei juridice, succesorii de drepturi (moştenitorii) devin membri ai asociaţiei de coproprietari din momentul dobîndirii de către aceştia a dreptului de proprietate asupra unității respective din condominiu.

(7) În cazul decesului proprietarului unității condominiale, persoană fizică, şi lipsei de moştenitori legali sau testamentari, soarta unității se hotărăşte în conformitate cu normele dreptului de moştenire.

(8) Un membru al asociaţiei nu se poate retrage sau nu poate fi exclus din asociaţie.

**Articolul 21. Organele de conducere ale asociaţiei de coproprietari**

Organele de conducere a asociației de coproprietari sînt:

1. adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari;
2. consiliul de administrație al asociației de coproprietari.

**Articolul 22.** **Adunarea generală a asociaţiei**

(1) Adunarea generală a membrilor asociaţiei de coproprietari este organul suprem de conducere al asociaţiei și se convoacă în modul stabilit de statutul ei.

(2) Adunarea generală este formată din toţi proprietarii unităților condominiale.

(3) Adunarea generală decide asupra:

a) aprobării statutului asociației, conform anexei nr.2 la prezenta lege, precum aprobării modificărilor și completărilor la acesta;

b) aproba principiile de gestionare financiară, bugetul și situația financiară anuală a Asociației;

c) aproba planul anual și pe termen mediu (2-5 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor imobiliare din condominiu;

d) decide asupra instituirii și modului de funcționare a Fondului de întreținere și reparație și aproba cuantumul contribuțiilor financiare la Fond;

e) decide cu privire la utilizarea mijloacelor financiare ale Fondului și altor surse financiare provenite din alte activități ale asociației;

f) alege și exclude membrii consiliului de administrație al asociației și a comisiei de cenzori;

g) decide cu privire la dizolvarea, fuziunea sau separarea asociaţiei;

h) decide cu privire la împrumuturi și creanțe privind asigurarea împrumutului;

i) decide cu privire la reconstrucția bunurilor din condominiu exprimată prin supraetajare a unităților condominiale în clădire sau mansardare;

j) decide cu privire la schimbare a formei de administrare a condominiului;

k) stabilește remunerarea pentru membrii consiliului de administrație și a comisiei de cenzori;

l) aproba executarea dreptului de gaj de către asociaţie, potrivit prezentei legi;

m) aproba închirierea bunurilor imobile ale asociației;

n) decide cu privire la adoptarea unor norme interne care reglementează relațiile în asociaţie;

o) decide asupra soluționării altor chestiuni ce țin de asigurarea activității eficiente a asociației.

(4) Adunarea generală 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 cerinţa a cel puțin 25% de proprietarii de unităţi condominiale. În cazul în care consiliul de administrație nu convocă adunarea generală în termen de 15 zile de la recepţionarea unei cereri pentru convocarea ei, adunarea generală se convoacă de către proprietarii unităților condominiale de sinestătător.

(5) Anunțul privind desfășurarea adunării generale va fi trimis în formă scrisă fiecărui proprietar de unități condominiale cu cel puțin 10 zile anterior datei propuse pentru adunare, într-un mod convenit în statut. Anunțul va include data și locul desfășurării adunării generale și ordinea de zi.

(6) Un proprietar al unei unități condominiale participă la adunarea generală, în persoană sau poate delega o altă persoană prin procură scrisă cu semnătura proprietarului confirmată notarial. Persoana autorizată trebuie să se identifice cu originalul procurii la începutul ședinței adunării generale.

(7) Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sînt reprezentate cel puţin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabileşte data la care adunarea generală va fi reconvocată. Adunarea generală poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 de ore şi nu mai tîrziu de 30 de zile de la data fixată iniţial. Adunarea generală reconvocată este în drept să adopte decizii cu cel puţin 51% din numărul total de voturi.

(8) La începutul adunării generale, se alege secretarul adunării care va scrie procesul verbal şi 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 unităților condominiale. În cazul în care adunarea generală a fost convocată de 25% din proprietarii de unități condominiale, conducerea adunării se executa de către proprietarul unității condominiale care este ales de către proprietarii care au convocat adunarea.

(8) Adunarea generala decide cu privire la aspectele ce ţin de competența ei prin vot. Rezultatul votului se aduce la cunoștința tuturor membrilor asociației de către persoana care a convocat adunarea generală în termen de 5 zile lucrătoare de la data desfășurării adunării generale prin afișarea informației în fiecare clădire și prezentarea copiei procesului verbal al adunării generale fiecărui membru al asociației.

(9) 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. Procesul verbal se semnează de către președintele adunării generale, secretarul adunării și persoana care a verificat procesul-verbal. Consiliul de administrație al asociației păstrează procesul verbal, împreună cu anexele care reprezintă înregistrarea prezenței la adunare, procurile și documentele care ţin de obiectul adunării generale.

(10) Deciziile adunării generale se adoptă cu majoritatea simplă de voturi ale membrilor asociaţiei de coproprietari prezenţi, cu excepţia cazurilor prevăzute la articolele 11 alineatul (1), 18 alineatul (10) și 19 alineatul (9) din prezenta lege, şi sînt obligatorii pentru toţi proprietarii.

**Articolul 23.** **Consiliul de administrație al asociaţiei de coproprietari**

(1) Consiliul de administrație al asociației de coproprietari (în continuare – consiliul de administrație) este organul executiv al asociaţiei și activează potrivit statutului ei și se supune adunării generale ale membrilor asociației.

(2) Membrii consiliului de administrație și președintele acestuia sunt aleși de către adunarea generală cu majoritatea absolută a voturilor tuturor proprietarilor de unităţi condominiale, prezenți la adunare, pe o perioadă de trei ani.

(3) Consiliul de administrație se constituie din cel puțin trei membri.

(4) În cazul în care proprietatea de stat sau municipală, sau proprietatea altei persoane fizice ori juridice, constituie mai mult de 30% din suprafaţa tuturor unităților condominiale din condominiu, membrul asociaţiei care reprezintă interesele proprietarului respectiv se include, în mod automat, în componenţa consiliului de administraţie.

(5) Consiliul de administrație convoacă adunarea generală și prezintă adunării generale pentru aprobare următoarele:

a) raportul anual privind situația financiară a asociației și proiectul bugetului pe anul viitor;

b) proiectul planului anual de activitate și proiectul planului pe termen mediu privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor imobiliare din condominiu;

c) propunerile privind cota contribuției la Fondul de întreținere și reparație, precum și propunerile privind efectuarea altor plăți necesare activității asociației;

d) în caz de necesitate, propunerea pentru executarea dreptului de gaj al Asociației în conformitate cu prezenta lege.

(6) Consiliul de administrație, pe lîngă atribuțiile expuse în alineatul (5) al prezentului articol exercită următoarele:

a) asigură executarea deciziilor adunării generale;

b) asigură respectarea legislaţiei şi prevederilor statutului asociaţiei;

c) exercită controlul asupra achitării în termen de către membrii asociaţiei a plăţilor obligatorii;

d) întocmeşte şi actualizează lista membrilor asociaţiei, ţine lucrările de secretariat, evidenţa contabilă şi întocmeşte dări de seamă;

e) organizează ţinerea adunării generale;

f) îndeplineşte alte obligaţii ce decurg din statutul asociaţiei de coproprietari.

(7) Şedinţa consiliului de administraţie se convoacă de către preşedinte, iar în lipsa lui - de către persoana delegată de președinte din membrii consiliului, în termenele stabilite de statutul asociaţiei.

(8) Şedinţa consiliului de administraţie este deliberativă dacă la ea sînt prezenţi majoritatea membrilor lui. Deciziile consiliului de administrației se adoptă cu majoritatea voturilor membrilor prezenți la ședință.

(9) Consiliul de administraţie este în drept să dispună de mijloacele asociaţiei de coproprietari, ce se află la contul bancar, conform planului financiar aprobat de adunarea generală.

(10) În cazul în care adunarea generală a revocat un membru al consiliului de administrație și concomitent nu a ales un nou membru al consiliului de administrație, sau în cazul în care un membru al consiliului de administrație a demisionat din funcția sa, sau a decedat, sau nu este în stare să-şi exercite funcția din alte motive, funcţia acestuia este exercitată de către ceilalți membri ai consiliului de administrație pînă la alegerea unui nou membru al consiliului de administrație.

**Articolul 24.** **Preşedintele consiliului de administraţie al asociaţiei de coproprietari**

(1) Preşedintele consiliului de administraţie se alege la adunarea generală a membrilor asociației pe un termen stabilit de statut, dar nu mai mult decît pe 3 ani.

(2) Preşedintele consiliului de administraţie:

a) asigură executarea deciziilor adunării generale şi ale consiliului de administraţie;

b) angajează şi concediază personalul asociaţiei de coproprietari în conformitate cu legislaţia;

c) dă indicaţii şi dispoziţii, executorii pentru personalul asociaţiei de coproprietari;

d) elaborează şi prezintă spre aprobare adunării generale regulamentul de ordine interioară şi regulamentul cu privire la salarizarea personalului asociaţiei de coproprietari;

e) încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice;

f) reprezintă asociaţia de coproprietari în procesul de încheiere a contractelor şi răspunde pentru executarea lor;

g) reprezintă asociaţia de coproprietari în raporturile cu terţii, inclusiv în acţiunile judecătoreşti intentate de asociaţie împotriva unui proprietar de locuinţă (încăpere) care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în cele intentate de un proprietar de locuinţă care contestă o decizie a asociaţiei de coproprietari.

(3) Președintele consiliului de administrație sau un membru al consiliului de administrație să revocă de către adunarea generala cu o majoritate absolută de voturi ale tuturor proprietarilor de unităţi condominiale. Concomitent, adunarea generală alege un nou președinte sau un nou membru al consiliului de administrație.

(4) În cazul în care adunarea generală a revocat președintele consiliului de administrație și concomitent nu a ales un nou președinte, inclusiv în cazul în care președintele asociației a demisionat din funcția sa, sau a decedat, sau nu este în stare să-şi exercite funcția din alte motive – pentru o perioadă de cel puțin 3 luni calendaristice consecutive, funcţia acestuia este exercitată de către un membru al consiliului delegat de către consiliul de administrație, până la alegerea unui nou președinte al consiliului de administrație.

(6) Președintele consiliului de administrație și membrii consiliului de administrație sunt responsabili pentru pagubele cauzate asociaţiei, proprietarilor de unităţi condominiale sau persoanelor terțe prin încălcarea obligațiilor lor sau prin depășirea competențelor lor.

(7) Se interzice preşedintelui consiliului de administraţie să dea în arendă (chirie) sau să înstrăineze unitățile condominiale municipale (de stat) neprivatizate. La eliberarea unor asemenea unități condominiale, preşedinţii sînt obligaţi să informeze despre aceasta, în termen de 10 zile, organul căruia îi aparţine apartamentul (încăperea)”.

**Articolul 25.** Comisia de cenzori (audit) a asociaţiei de coproprietari

(1) Comisia de cenzori (audit) se alege de către adunarea generală, din rîndul membrilor asociaţiei, pe un termen de cel mult 3 ani. În componenţa comisiei de cenzori nu pot fi incluşi membrii consiliului de administraţie. Comisia de cenzori, în număr de 3 şi mai mulţi membri, alege din componenţa sa preşedintele comisiei în cel mult 15 zile de la data desfășurării adunării generale, în care au fost aleși. Președintele comisiei de cenzori reglementează activitatea membrilor comisiei de cenzori.

(2) Comisia de cenzori (audit):

a) efectuează controlul asupra procedurii de desfășurare a activității asociației în conformitate cu prezenta lege, alte reglementări legale, statutul asociaţiei și regulamentul intern;

b) efectuează revizii ale activităţii financiar-economice a asociaţiei de coproprietari cel puţin o dată pe an;

c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri şi cheltuieli, dării de seamă anuale şi mărimilor plăţilor obligatorii stabilite pentru membrii asociaţiei;

d) în cazul depistării neconformităților în cadrul controalelor efectuate propune măsuri pentru remedierea lor;

e) face la adunarea generală dare de seamă despre activitatea sa.

(3) Membrii comisiei de cenzori (auditul) sînt în drept să participe la şedinţele consiliului de administraţie cu drept de vot consultativ.

(4) Președintele sau membrii consiliului de cenzori pot fi revocați de adunarea generală, cu o majoritate absolută de voturi ale tuturor proprietarilor de unităţi condominiale şi concomitent adunarea generală trebuie să aleagă un nou membru al comisiei de cenzori.

(5) Membrii comisiei de cenzori au dreptul de a inspecta toate documentele referitoare la administrarea condominiului.

**Articolul 26. Asigurarea bunurilor asociaţiei de proprietari**

(1) Asociaţia de coproprietari poate să asigure proprietatea ce îi aparţine de orice risc de prejudiciu fizic.

(2) Proprietarii de unități condominiale în condominiu efectuează de sine stătător asigurarea lor.

(3) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se plăteşte asociaţiei de coproprietari sau reprezentantului ei împuternicit special pentru utilizarea ulterioară a acesteia în interesele proprietarilor şi creditorilor.

(4) Suma asigurată obţinută se utilizează numai pentru restabilirea şi reparaţia bunurilor proprietate comună a condominiului ce a suferit de pe urma unui accident sau unei calamităţi naturale, dacă în urma acestora condominiul nu se lichidează. În cazul lichidării condominiului, beneficiarul sumei asigurate - asociaţia de coproprietari sau reprezentantul împuternicit - repartizează mijloacele între creditorii care au acordat credite pe gajul bunurilor imobiliare din condominiu, conform legislaţiei. Mijloacele rămase după achitarea tuturor plăţilor stabilite de legislaţie se repartizează între proprietari conform cotelor-părţi ale acestora

**Capitolul VI**

**Administrator al condominiului**

**Articolul 27. Administrarea condominiului de către Administrator**

(1) La decizia proprietarilor în condominiu administrarea acestuia poate fi efectuată de către Administrator. În calitate de Administrator poate fi o persoană fizică sau juridică, altă organizație de administrare, instituită sau contractată de proprietari pentru deservirea și întreținerea unităților condominiale. Activitatea administratorului în condominiu se efectuează în conformitate cu prezenta Lege și alte acte normative ce țin de administrarea bunurilor imobile.

(2) Administratorul este obligat să efectueze administrarea unităților condominiale în conformitate cu prezenta lege şi contractul de administrare. Administratorul este obligat în primul rând:

a) să elaboreze un plan anual și pe termen lung de întreținere, reparație, renovare, modernizare și reconstrucție a părților comune ale condominiului, precum și întreținerea terenurilor comune;

b) să asigure efectuarea lucrărilor de întreținere, reparație, renovare, modernizare și reconstrucție a părților comune ale condominiului și de întreținere a terenurilor comune, după cum a fost stabilit cu proprietarii de unităţi condominiale, precum şi să presteze alte servicii convenite cu proprietarii (numite în continuare „servicii ce ţin de utilizarea unităților condominiale”);

c) să monitorizeze plata contribuțiilor la Fond, plățile pentru serviciile comunale și necomunale, precum și serviciile de utilizare a unităților condominiale și să impună achitarea restanţelor proprietarilor de unități condominiale, să impună compensarea daunelor aduse atît de proprietari cît și de terțe persoane;

d) convocă, în conformitate cu normele stabilite de prezenta lege, adunarea generală, cel puțin o dată pe an sau atunci când cel puțin 25% dintre proprietarii de unități condominiale o solicită;

e) păstrează documentația tehnică a condominiului și toate documentele contabile și de altă natură, referitoare la administrare și le prezintă la cererea proprietarilor de unități condominiale spre verificare;

f) prezintă propuneri pentru aplicarea dreptului de gaj în favoarea proprietarilor de unități condominiale, în temeiul prezentei legi, în cazul în care este aprobat de majoritatea simplă a proprietarilor de unități condominiale;

g) îndeplinește alte atribuții stabilite prin contractul de administrare.

(3) Administratorul acționează în numele proprietarilor de unități condominiale, în aspectele care ţin de competenţa sa, în fața instanțelor judiciare și autorităţilor administrației de locale, în nume propriu și pe contul proprietarilor de unități condominiale.

(4) Administratorul duce responsabilitatea faţă de proprietarii de unități condominiale pentru daunele suportate ca urmare a eșecului de exercitare a obligaţiilor sale. Administratorul nu este responsabil pentru daunele cauzate proprietarilor de unități condominiale din motivul ne-exercitării obligațiilor sale ca urmare a lipsei de mijloace financiare în fond sau a plăților pentru serviciile ce ţin de utilizarea unităților condominiale.

(5) Administratorul este obligat să deschidă un cont special bancar pentru fiecare clădire administrată. Proprietarii contului bancar sunt proprietarii de unități condominiale; administratorul este autorizat să gestioneze mijloacele financiare din contul bancar și să execute drepturile și obligațiile deponentului în conformitate cu un act special cu privire la protecția depozitelor.

(6) Bunurile proprietarilor de unități condominiale nu pot fi sechestrate în caz de faliment al administratorului.

(7) Administratorul nu poate folosi bunurile proprietarilor de unități condominiale a unei clădiri pentru a acoperi costurile aferente administrării și nici costurile aferente de administrarea unei alte clădiri.

(8) Administratorul este responsabil pentru angajamentele asumate doar în echivalenţă cu valoarea financiară a fondului și în egală măsură cu valoarea plăților de decontare pentru serviciile ce ţin de utilizarea unității condominiale. Responsabilitatea pentru achitarea altor datorii acumulate în executarea administrării sunt suportate de către proprietarii de unități condominiale în temeiul mărimii cotei lor de proprietate în părțile comune ale condominiului şi până la valoarea unității condominiale a lor.

(9) Comunicarea proprietarilor unităților condominiale şi administrator trebuie să fie asigurată de către un reprezentant ales al proprietarilor în cadrul adunării generale. Reprezentantul proprietarilor informează proprietarii de unități condominiale despre activitatea administratorului, aspecte importante ale administrării, și prezintă administratorului cererile proprietarilor de unități condominiale, în conformitate cu contractul de administrare. Reprezentantul proprietarilor nu reprezintă proprietarii unităților condominiale în luarea deciziilor în temeiul prezentei legi.

**Articolul 28. Contractul de administrare**

(1) Proprietarii de unități condominiale încheie cu administratorul un contract de administrare. Contractul de administrare este obligatoriu pentru toți proprietarii de unități condominiale în cazul în care este încheiat de către proprietarii de unități condominiale, care reprezintă peste 50% din voturile tuturor proprietarilor de unități condominiale în clădire. Contractul de administrare poate fi modificat sau anulat prin acordul dintre administrator şi proprietarii de unităţi condominiale, care au împreună peste 50% din voturile tuturor proprietarilor de unități condominiale. Contractul de administrare poate fi terminat prin notificarea scrisă a proprietarilor de unităţi condominiale, care au împreună 50% din voturile tuturor proprietarilor de unități condominiale, ori a administratorului. Perioada de notificare este de trei luni şi începe din prima zi a lunii calendaristice care urmează după prezentarea notificării către cealaltă parte.

(2) Contractul de administrare trebuie să conțină:

a) drepturile și obligațiile reciproce ale administratorului și proprietarilor de unități condominiale în executarea administrării;

b) modul și dimensiunea de administrare;

c) principiile managementului financiar cu mijloacele Fondului și anvergura autorizărilor atribuite;

d) principiile de determinare a cuantumului plăților pentru serviciile ce ţin de utilizarea unității condominiale și pentru administrare.

1. Contractul de administrare trebuie să se încheie pentru o perioadă nedeterminată. În cazul unui eventual transfer al unității condominiale, proprietarul anterior al unității condominiale se retrage din Contractul de administrare. Proprietarul care a obţinut unitatea condominială prin contract aderă la contractul de administrare. Proprietarul care a obţinut prin moștenire unitatea condominială sau prin o decizie a organului de stat este obligat să adere la contractul de administrare prin o declarație prezentată administratorului.

**Articolul 29. Răspunderea pentru nerespectarea prezentei legi**

Nerespectarea prevederilor prezentei legi atrage răspundere administrativă, penală sau altă răspundere în conformitate cu legislaţia.

**Capitolul VII**

**Dispoziţii tranzitorii și finale**

**Articolul 30. Controlul asupra activității asociațiilor de coproprietari**

(1) Controlul activităţii asociaţiilor de coproprietari se va exercita de către autorităţile administraţiei publice cu funcţii de control general sau special, inclusiv structurile primăriilor, în limitele competenţei lor, pe aceleaşi baze ca şi a altor organizaţii necomerciale.

(2) Exercitarea controlului asupra asociaţiilor de coproprietari nu trebuie să le afecteze activitatea. Cel mult o dată pe an poate fi efectuat concomitent, de către toate organele de control abilitate, un control complex.

(3) Controlul asupra reconstrucţiei blocului locativ se va efectua de organul împuternicit de Guvern în conformitate cu legislația în vigoare şi prezenta lege”.

**Articolul 31. Soluţionarea litigiilor**

Litigiile ce ţin de neachitarea la timp a contravalorii serviciilor prestate, raporturile de proprietate în condominiu, modul de constituire, exploatare, înstrăinare a proprietăţii imobiliare şi de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietăţii imobiliare, precum şi de modul de înfiinţare, înregistrare, funcţionare şi lichidare a asociaţiilor de coproprietari în condominiu se soluţionează pe cale judiciară. Tot pe cale judiciară se soluţionează şi litigiile apărute între consiliul de administraţie al asociaţiei de coproprietari şi membrii acesteia.”.

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

În termen de şase luni asociaţia de proprietari ai locuinţelor privatizate sau, după caz, cooperativa de construcţie a locuinţelor care funcţionează în blocul de locuit:

a) va fi reorganizată prin divizare în asociaţii de coproprietari în condominiu, atunci cînd numărul de apartamente în ea depăşeşte 1000, cu înregistrarea ulterioară fără plată a noilor asociaţii de coproprietari şi a condominiurilor;

b) va fi reînregistrată fără plată în asociaţie de coproprietari în condominiu, atunci cînd numărul de apartamente în ea nu depăşeşte 1000, cu înregistrarea ulterioară a condominiului.

**Articolul 33. Dispoziții finale**

(1) Guvernul, în termen de 6 luni:

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

b) va aduce actele sale normative în concordanţă cu prezenta lege.

(2) Pînă la aducerea actelor legislative în vigoare în conformitate cu prezenta lege, ele se vor aplica în măsura în care nu contravin prezentei legi.

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

Legea nr. 913-XIV din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.130-132/915 din 19.10.2000);

Articolul III din Legea nr. 163-XVI din 09.07.2008 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial nr.140-142/574 din 01.08.2008);

Articolul XXXVI din Legea 268-XVI din 28.07.2006 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 142-145/702 din 08.09.2006);

Articolul IX din Legea 372-XVI din 29.12.2005 pentru modificarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.16-19/70 din 27.01.2006 );

Articolul VIII din Legea 417-XV din legea 26.07.2001 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.108-109/824 din 06.09.2001);

Articolul XIV din Legea nr. 430-XV din 31.10.03 pentru modificarea și completarea unor acte normative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.239-242/956 din 05.12.2003).

##### Anexă nr. 1

la Legea condominiului nr.

din 2013

# ACORD DE ASOCIERE

# (model)

**I. Asocierea**

1. Prin prezentul acord, noi, proprietarii de bunuri imobiliare (unități condominiale) din condominiul (clădirea/clădiri) situat in localitatea \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_str.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

am hotărît să ne asociem în asociaţie de coproprietari în condominiu (în continuare Asociaţie).

2. Asocierea a fost determinată de existența proprietăţii comune indivize legată de proprietăţile individuale pe care le deţinem in cadrul condominiului. Asociaţia constituie forma de organizare şi de reprezentare a intereselor tuturor proprietarilor, legate de întreţinerea, funcţionarea, dezvoltarea şi exploatarea proprietăţii pe care o deţinem în comun.

**II. Descrierea proprietăţii**

3. Condominiul are următoarele caracteristici:

a) clădire (se indică: destinația, cu sau fără încăperi comerciale şi alte încăperi destinate unor activităţi lucrative);

b) se arată înălţimea (numărul de etaje); suprafaţa subsolului, demisolului sau etajului tehnic. Subsolurile sînt etaje tehnice sau destinate unor activităţi lucrative, depozite, adăposturi antiaeriane etc.;

c) structura în funcţie de destinaţie a proprietăţii:

numărul de unități condominiale – cu o suprafaţă de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2,

destinate locuirii, din care:

cu 1 cameră /garsonieră:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

cu 2 camere: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

cu 3 camere: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

cu 4 camere: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

etc.;

numărul de încăperi comerciale, birouri, sedii de agenţi economici etc., situate la etajul\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cu suprafaţă totală de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2;

d) structura clădirii: (de exemplu: pereţi din panouri mari, piatră, cu pereţi interiori neportanţi, planşee din beton armat sau din lemn., cu acoperiş din ţiglă, ardezii, etc);

e) clădirea a fost data în folosinţă în anul\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ şi este /nu este inclusă în lista monumentelor istorice;

1. clădirea este conectată la reţelele de încălzire centrală sau la centrala termică autonomă, apa potabilă şi caldă menajeră, canalizare, gaz natural sau lichifiat, telefonie, electricitate etc..

4. Proprietatea, în cadrul asociaţiei, este reprezentata prin proprietate individuală şi proprietate comună indiviză.

5. Proprietatea individuala (unitatea condominială) aparţine exclusiv proprietarului şi este un bun al sau, asupra căruia poate decide în deplina libertate. Proprietăţii asupra unei unități condominiale îi corespunde şi o cota-parte proporţională din bunurile proprietate comună, alocata conform cotelor înscrise în anexa la prezentul acord de asociere.

6. Bunurile proprietate comună includ toate părţile din condominiu, care nu sunt parţi dintr-o unitate condominială. Toate aceste părţi formează obiecte ale coproprietăţii forţate, destinate a fi utilizate în comun de toţi proprietarii. Proprietatea comuna include următoarele:

terenul pe care este construit blocul cu suprafața totală de \_\_\_\_\_\_\_ m2, fundamentul, subsolurile, pivnițele, acoperișul, etajele tehnice, construcțiile verticale și orizontale principale, casa scării, scara, holurile, balcoanele, terasele, spălătoriile, încăperile pentru uscarea hainelor și păstrarea cărucioarelor, cazangeriile, țevile, țevile pentru încălzire și caloriferele, conductele pentru apă rece și apă caldă, sistemul de canalizare, conductele de gaz, rețeaua electrică, tunelurile de ventilație, ascensoarele, paratrăsnetele și antenele comune, chiar dacă sunt amplasate înafara casei, de asemenea încăperile auxiliare (de exemplu mici construcții) și echipamentele comune ale clădirii (de exemplu utilajele spălătoriei comune), alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului

Toate aceste obiecte ale proprietăţii sau folosinţei comune se vor defini concret, după caz.

7. Fiecare unitate condominială împreună cu cota-parte a sa din bunurile proprietate comună din condominiu reprezintă o parcelă individuala de proprietate imobiliară şi formează o unitate care poatefiînstrăinată sau transferată în orice mod, numai ca un tot.

8. Fiecare dintre aceste proprietăţi imobiliare poate fi folosită, ipotecata sau înstrăinată de către proprietarul / proprietarii acesteia, ţinîndu-se seama de condiţia menţionată mai sus şi de legislaţia in vigoare.

9. Pentru identificarea, prin localizare şi suprafaţă, a fiecărui bloc la prezentul acord de asociere se anexează planşele sau schiţele fiecărui etaj a lui, inclusiv şi ale terenului aferent blocului locativ.

**III. Înregistrarea proprietăţii**

10. Proprietatea imobiliară, unitățile condominiale, terenul aferent blocului locativ şi alte obiecte amplasate pe acesta sînt în număr de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în totalitate înregistrate la oficiul cadastral teritorial.

11. In cadrul condominiului, \_\_\_\_\_\_\_ unitățile condominiale sînt proprietate de stat (municipală, departamentală etc.) şi sînt gestionate de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12. Pentru fiecare proprietate imobiliara, care a fost trecută in proprietate privata, şi la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare, la oficiul cadastral teritorial, prin grija proprietarului / proprietarilor acesteia.

13. Din momentul dobîndirii unei unități condominiale în condominiu, fiecare proprietar devine membru al asociaţiei.

14. Fiecare proprietar va rămîne membru al asociaţiei, pînă la pierderea calităţii de proprietar in cadrul condominiului.

**IV. Restricţii privind folosinţa și reconstrucția unității condominiale**

15. Fiecare proprietar al unității condominiale are dreptul de a folosi bunurile proprietate comună din condominiu, în condiţiile stabilite de legislaţia în vigoare, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încît să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul acord de asociere şi prin statutul asociaţiei de coproprietari.

16. Bunurile proprietate comună din condominiu, definita la pct. 6 din prezentul Acord, se află in grija tuturor proprietarilor, care participa, proporţional, cu cota-parte din bunurile proprietate comună din condominiu la deservirea tehnică şi repararea ei.

17. Chiriaşii din proprietăţile imobiliare individuale în condominiu nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea de decizii ale asociaţiei de coproprietari, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de asociaţie, în măsura în care acestea se aplică tuturor proprietarilor din clădire, conform legislaţiei în vigoare.

18. Proprietarul unei unități condominiale le poate folosi conform destinaţiei: pentru sine, pentru familia sa, pentru chiriaşi sau pentru musafiri.

Proprietarul unei unități condominiale are dreptul să o dea în chirie, cu condiţia ca respectivul chiriaş va accepta folosirea acesteia în condiţiile prevăzute în prezentul acord de asociere sau în orice reguli şi regulamente ale asociaţiei, care nu sînt în contradicţie cu legislaţia în vigoare.

19. Proprietarul unei unități condominiale este obligat să le menţină în bună stare şi este răspunzător de daunele provocate din cauza neîndeplinirii acestor obligaţii. Proprietarul unei unități condominiale poate face lucrări de reconstrucţie sau reparaţie ale acesteia, doar daca aceste lucrări sînt realizate pe riscul şi pe cheltuiala sa şi în conformitate cu condiţiile stabilite de legislaţie.

20. Orice instalaţie suplimentară faţă de cele cuprinse în cartea tehnică a clădirii pe proprietatea comună în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, sisteme de recepţie colectivă a semnalului de televiziune, dispozitive de aer condiţionat, instalaţii telefonice etc.), sau pe pereţii exteriori şi interiori ai clădirii, prin străpungerea pereţilor, acoperişului, se poate realiza numai cu acordul administraţiei asociaţiei şi respectarea actelor legislative şi normative în vigoare.

21. Cu un preaviz de 3 zile proprietarul este obligat să accepte accesul în unitatea condominială a sa al reprezentantului administratorului blocului de locuit (furnizorului) atunci cînd este necesar să se inspecteze, să repare sau să se înlocuiască elemente, comunicaţii din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva unitate condominială, precum şi inspectările planificate sau neplanificate a stării tehnice a clădirilor conform documentelor normative în vigoare.

În cazurile de urgenţă, pentru a preîntîmpina o avarie ori a lichida imediat consecinţele ei, preavizul nu este necesar.

În cazul cînd proprietarii care nu au semnat acordul de asociere, se opun acestor prevederi, se vor utiliza căile legale de atac a unor asemenea poziţii. Asociaţia va revendica dreptul de a calcula şi de a pretinde daune morale şi materiale provocate de acest refuz.

22. Publicitatea pe clădirile din condominiu poate fi instalată numai în baza contractului încheiat cu Consiliul de administraţie al asociaţiei, contra plată.

**V. Administrare, sancţiuni şi reguli interne**

23. Asociaţia va răspunde de administrarea, deservirea tehnică şi reparaţia clădirii /clădirilor şi altor proprietăţi comune, iar costurile aferente vor fi calculate proporţional cotei-părţi în proprietatea comună sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute in anexa la prezentul acord de asociere.

24. Nici un proprietar de unități condominiale nu va fi absolvit de obligaţia de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renunţării la folosirea unei părţi din bunurile proprietate comună, a abandonării unității condominiale sau în alte situaţii.

25. Administrarea clădirii se va efectua în conformitate cu legislaţia în vigoare şi prevederile prezentului acord de asociere, precum şi a statutului asociaţiei, care se vor adopta prin vot de către proprietari.

26. Fiecare proprietar, chiriaş sau arendaş al unei unități condominiale este obligat să respecte prevederile prezentului acord de asociere, regulamentele, hotărîrile adoptate legal de către adunarea generală a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei.

Nerespectarea acestor prevederi, hotărîri va constitui temeiul acţiunii în justiţie a asociaţiei împotriva contravenienţilor, pentru recuperarea daunelor.

27. Dacă o hotărîre a adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei sau prevederile prezentului acord de asociere conduc la lezarea intereselor unei minorităţi a proprietarilor, orice proprietar poate intenta acţiune în justiţie împotriva asociaţiei, pentru invalidarea hotărîii sau a prevederii respective, în termen de 60 de zile de la adoptarea ei.

Acţiunea în justiţie nu suspenda executarea hotărîrii sau aplicarea prevederii, decît dacă instanţa hotărăşte că o astfel de suspendare este necesara.

Preşedintele consiliului de administraţie va reprezenta asociaţia în procesele intentate împotriva proprietarilor sau de către proprietari.

**VI. Anularea sau modificarea acordului de asociere**

28. Prezentul acord de asociere poate fi anulat sau modificat cu acordul a mai mult de 80% din semnatarii acestuia.

**VII. Lista proprietarilor**

**care au semnat acordul de asociere**

Data:

Acordul fiecărui proprietar se consemnează in tabelul de mai jos:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr  crt | Numărul unității condominiale | Etajul | Numele şi prenumele  proprietarului | Calitatea 1) | Semnătura  /stampila2) | Data semnării |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

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

2) Ştampila se va folosi de către persoanele juridice.

NOTA:

Persoanele semnatare ale acordului de asociere trebuie să posede capacitate juridica deplina. Minorii sau interzişii, deşi sînt membri ai asociaţiei nu-şi exercita personal drepturile conferite de lege, ci prin reprezentanţii legali.

În cazul coproprietarilor unei proprietăţi imobiliare, daca nu este dată o delegare de reprezentare în formă autentică, se va solicita acordul fiecăruia dintre aceştia.

Cotele-părţi în proprietatea comuna indiviză ce revin fiecărei unități condominiale în cadrul condominiului

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Numărul unității condominiale, etajul** | **Numărul camerelor**  **(unităţi)** | **Suprafaţa unității condominiale (m2)** | **Cota-parte indiviză**  **(m2)** | **Numărul de persoane cu cota-parte indiviză** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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

Anexa nr. 2

|  |  |
| --- | --- |
| Înregistrat:  la Camera Înregistrării de Stat  nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_din\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (semnătura, ştampila) | Aprobat:  prin decizia adunării constitutive  a proprietarilor de unități condominiale domiciliaţi în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Procesul-verbal nr. din 20\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (semnătura) |

**STATUTUL-MODEL**

**al asociaţiei de coproprietari**

**în condominiu**

**I. DISPOZIŢII GENERALE**

1. Asociaţia de coproprietari în condominiu nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Cond., denumită în continuare “asociaţie”, este constituită în conformitate cu Legea condominiului şi alte acte legislative şi normative, care reglementează relaţiile de drept, precum şi de altă natură, în problemele proprietăţii asupra unităților condominiale, bunurilor proprietate comună din bloc, şi proprietăţii asupra altor bunuri imobiliare în condominiu.

2. Denumirea deplină:

Asociaţia de Coproprietari în Condominiu nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Cond.

Abrevierea denumirii asociaţiei: ACC nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Cond.

3. Sediul asociaţiei:

4. Asociaţia este creată din iniţiativa proprietarilor de unități condominiale şi domiciliaţi în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(localitatea, adresa blocului/blocurilor locative)

în cadrul adunării constitutive, în scopul:

1. deservirii tehnice şi reparaţiei bunurilor imobile din condominiu;
2. asigurării membrilor asociaţiei cu servicii comunale și necomunale şi de altă natură ce decurg din activitatea asociaţiei conform împuternicirilor acordate de aceştia;
3. realizării de către proprietarii de unități condominiale a drepturilor de a poseda, folosi şi administra bunurile proprietate comună în condominiu;
4. repartizării între coproprietari a cheltuielilor comune în condominiu;
5. asigurării la nivelul cuvenit a stării tehnice, antiincendiare şi ecologice a patrimoniului comun;
6. asigurării respectării de către coproprietari şi membrii familiilor lor, precum şi de către chiriaşii şi arendaşii unităților condominiale a regulilor şi normelor de deservire tehnică a clădirii şi altor acte legislative şi normative;
7. realizării măsurilor de amenajare a terenurilor transmise condominiului;
8. exercitării (în caz de necesitate) a funcţiilor de beneficiar la îndeplinirea lucrărilor de deservire tehnică, reparaţie, reconstrucţie şi construcţie a încăperilor şi clădirilor în condominiu;
9. încheierii şi realizării contractelor şi acordurilor cu persoane fizice şi juridice în domeniile sale de activitate;

î) obţinerii şi folosirii pentru necesităţile asociaţiei a creditelor bancare, inclusiv prin gajarea bunurilor imobile – proprietate comună a asociaţiei;

1. reprezentării şi apărării intereselor şi drepturilor legitime comune ale coproprietarilor din asociaţie în organele publice centrale şi locale, în instanţele de judecată şi în relaţiile cu terţele părţi.

5. Asociaţia are formă organizaţional - juridică de asociaţie de coproprietari necomercială.

6. Din data înregistrării statutului, asociaţia dobîndeşte dreptul de personalitate juridică, are balanţă autonomă, conturi de decontare şi de altă natură în bănci, poate fi reclamantă şi reclamată în instanţa judecătorească.

7. Asociaţia răspunde de obligaţiile sale cu bunurile ce îi aparţin.

8. Asociaţia nu poartă răspundere pentru obligaţiile membrilor săi, iar membrii asociaţiei nu răspund pentru obligaţiile acesteia.

9. Asociaţia este creată pe un termen nelimitat.

10. Asociaţia de coproprietari are ştampilă cu denumirea ei şi alte atribute necesare personalităţii juridice.

## II. RAPORTURILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU

11. Condominiul este alcătuit din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(se indică numărul unităților condominiale, clădirea/clădirile), precum şi terenul aferent, anexele la clădiri, trotuarele, drumurile şi parcările auto, plantaţiile de înverzire de mulţi ani şi alte obiecte, ce se află pe terenul aferent, cu excepţia obiectelor aparţinînd complexului energetic, telecomunicaţiilor, gospodăriei de apă şi canalizare, precum şi a obiectelor cu destinaţie strategică (adăpost antiaerian, adăpost contra radiaţiilor) sau edificiile amplasate compact, cum ar fi case de locuit pentru o familie, vile cu terenurile aferente sau fără de ele, garaje şi alte obiecte situate pe acelaşi teren şi fiind unite prin aceleaşi elemente de rețele edilitare).

12. Bunurile proprietate comună în condominiu includ toate părţile proprietăţii aflate în folosinţă comună: terenul pe care este amplasată clădirea/clădrile, fundamentul, subsolurile, pivnițele, acoperișul, etajele tehnice, construcțiile verticale și orizontale principale, casa scării, scara, holurile, balcoanele, terasele, spălătoriile, încăperile pentru uscarea hainelor și păstrarea cărucioarelor, cazangeriile, țevile, țevile pentru încălzire și caloriferele, conductele pentru apă rece și apă caldă, sistemul de canalizare, conductele de gaz, rețeaua electrică, tunelurile de ventilație, ascensoarele, paratrăsnetele și antenele comune, chiar dacă sunt amplasate înafara casei, de asemenea încăperile auxiliare (de exemplu mici construcții) și echipamentele comune ale clădirii (de exemplu utilajele spălătoriei comune), alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

13. Proprietarii în condominiu posedă, folosesc şi dispun de bunuri în conformitate cu normele legislaţiei în vigoare.

14. Bunurile proprietate comună din condominiu se află în proprietate comună pe cote părţi a coproprietarilor de unități condominiale.

15. Proprietatea comună în condominiu nu poate fi separată de la dreptul de proprietate asupra unității condominiale din condominiu şi nu poate fi înstrăinată.

16. Sistemele de alimentare cu apă potabilă, apă caldă menajeră şi energie termică din interiorul clădirilor se transmit, prin acord comun al părţilor, în gestiune furnizorilor/operatorilor de servicii publice de gospodărie comunală, conform contractelor încheiate cu administratorul clădirii sau proprietarii unităților condominiale.

17. Proprietarul bunurilor proprietate comună din condominiu nu este în drept să solicite declararea cotei-părţi ce îi aparţine din teritoriul comun şi a unei părţi reale din bunurile comune.

18. Proprietatea statului (municipală) în condominiu poate fi privatizată conform legislaţiei în vigoare.

19. Cota-parte a fiecărui proprietar în bunurile proprietate comună din condominiu este proporţională suprafeţei (în metri pătraţi) a unității condominiale ce îi aparţin în condominiu, dacă decizia adunării generale a coproprietarilor, adoptată în conformitate cu procedura prevăzută în legea condominiului, nu decide altfel.

20. Cu acordul coproprietarilor, cota-parte poate fi diferită pentru diferite grupuri de proprietari, în funcţie de tipul unității condominiale ce le aparţin în condominiu.

21. Cota-parte a noului coproprietar în bunurile proprietate comună din condominiu este echivalentă cotei-părţi a coproprietarului precedent.

22. Raporturile “coproprietar – asociaţia”, “coproprietar – chiriaş”, “coproprietar – arendaş”, “coproprietar – prestator de servicii”, “asociaţia - prestator de servicii” sunt definite în contractele bilaterale scrise.

23. În cazul în care coproprietarul încheie contractul de prestare a serviciilor de sine stătător, acest fapt se aduce la cunoştinţa conducerii asociaţiei. Această prevedere este valabilă şi în cazului arendării încăperilor.

# III. MIJLOACELE FINANCIARE ŞI FONDURILE ASOCIAŢIEI

24. Mijloacele financiare ale asociaţiei sînt constituite din:

1. plăţi obligatorii ale membrilor asociaţiei, inclusiv sursele financiare ale Fondului de întreținere și reparație;
2. veniturile provenite din activitatea asociaţiei, prevăzută în articolul 19 din Legea condominiului;
3. veniturile obţinute din arendarea suprafeţelor ocupate de comunicaţii inginereşti de tranzit şi acelor, în care se află instalaţii utilizate pentru prestarea de servicii altor obiecte, ce nu fac parte din condominiul respectiv;
4. alte venituri legale.

25. Prin decizia adunării generale, asociaţia poate plasa o parte din mijloacele financiare disponibile în obligaţii, certificate, acţiuni şi alte valori mobiliare şi poate constitui fonduri speciale, ale căror mijloace sînt destinate realizării scopurilor prevăzute în statut. Modul de constituire a fondurilor speciale se stabileşte de adunarea generală.

**IV.** **ACHITAREA PLĂŢILOR OBLIGATORII, SERVICIILOR**

**COMUNALE ȘI NECOMUNALE ŞI ALTOR SERVICII**

26. Proprietarii, arendaşii, iar în cazul proprietăţii municipale sau de stat – chiriaşii unităților condominiale participă la cheltuielile pentru deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor proprietate comună în condominiu în modul stabilit de Legea condominiului şi de alte acte legislative şi normative.

27. Proprietarii, arendaşii, iar în cazul proprietăţii municipale sau de stat – chiriaşii unităților condominiale, achită plăţile pentru deservirea tehnică şi reparaţia blocului, serviciile comunale şi necomunale și alte servicii prestate lor în conformitate cu legislaţia şi actele normative în vigoare.

28. Proprietarii, chiriaşii şi arendaşii unităților condominiale aflate în proprietatea statului sau municipală răspund pentru neachitarea în termen a plăţilor pentru unitățile condominiale ce le aparţin sau pe care le arendează, precum şi serviciile comunale și necomunale, conform contractelor încheiate direct respectiv cu furnizorii/operatorii de servicii, conform legislaţiei şi actelor normative în vigoare.

29. Mărimea plăţilor obligatorii ale fiecărui proprietar pentru întreţinerea şi reparaţia bunurilor proprietate comună în condominiu este proporţională cotei-părţi a acestuia şi se stabileşte conform Normelor de defalcare a mijloacelor financiare pentru deservirea tehnică şi reparaţia clădirii.

30. Pentru neachitarea în termen de 3 luni a plăţilor sus-menţionate, proprietarii, iar în cazul proprietăţii municipale sau de stat - chiriaşii unităților condominiale poartă răspundere în modul stabilit de legislaţie.

31. La aprobarea bugetului asociaţiei, adunarea generală anuală determină obligaţiile fiecărui proprietar privind plăţile obligatorii ale acestora şi stabileşte mărimea termenul şi procedura de achitare a lor.

32. Toţi proprietarii sînt obligaţi să achite plăţile şi contribuţiile speciale stabilite de adunarea generală, în modul următor:

1. cotă parte la cheltuielile comune trebuie să fie achitată cel mult la \_\_\_\_ ;
2. dacă nu se prevede altă modalitate, atunci contribuţiile speciale urmează a fi achitate în aceiaşi perioadă ca şi cotă parte la cheltuielile comune;
3. cheltuielile speciale introduse în bugetul asociaţiei se plătesc în termenul şi modul stabilite pentru cota parte la cheltuielile comune.

33. Neachitarea de către o parte din proprietari, iar în cazul proprietăţii municipale sau de stat – de către chiriaşi sau arendaşi a serviciilor comunale și necomunale prestate nu poate fi temei pentru debranşarea totală a blocului locativ de către furnizorul de servicii sau gestionar de la reţelele şi instalaţiile electrice, termice, de gaz, de alimentare cu apă şi de canalizare, dar prezintă temei pentru debranşarea locuinţei (încăperii) rău plătitorului de la sistemele inginereşti respective.

#### V. ACTIVITATEA ASOCIAŢIEI

34. Asociaţia îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu Legea condominiului, alte acte legislative şi normative în vigoare şi prezentul statut.

35. Pentru realizarea scopurilor prevăzute în prezentul statut asociaţia desfăşoară următoarele activităţi:

a) administrarea, deservirea și exploatarea bunurilor proprietate comună;

b)reconstrucția, reabilitarea și repararea bunurilor proprietate comună;

c) închirierea bunurilor imobiliare din condominiu.

d) conform contractelor încheiate cu operatorii de servicii și în temeiul hotărîrilor luate la adunarea generală în acest sens, asociația prestează servicii comunale și necomunale pentru proprietarii de unități condominiale și locurile de uz comun.

e) alte tipuri de activităţi care sînt prevăzute în statut şi care nu contravin legii condominiului și altor legi cu referință la administrarea bunurilor imobiliare.

36. Conform deciziei adunării generale a asociaţiei, venitul provenit din activitatea ei se foloseşte pentru acoperirea cheltuielilor generale sau se repartizează în fondurile speciale, pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. Venitul suplimentar poate fi utilizat şi în alte scopuri prevăzute de legea condominiului şi prezentul statut.

#### VI. DESERVIREA TEHNICĂ ŞI REPARAŢIA PROPRIETĂŢII

#### IMOBILIARE ÎN CONDOMINIU

37. Deservirea tehnică şi reparaţia proprietăţii imobiliare în condominiu se va organiza prin licitaţie, la care pot participa persoane fizice şi juridice deţinătoare de licenţe, eliberate în modul stabilit.

38. Persoanele fizice şi juridice care au cîştigat licitaţia execută, în baza contractelor, încheiate cu consiliul de administraţie al asociaţiei, lucrările de deservire tehnică şi reparaţie a proprietăţii imobiliare, precum şi de construcţie a unor obiecte noi în condominiu.

39. Lucrările de reparaţie şi construcţie necomplicate pot fi executate de către coproprietari sau asociaţie. La desfăşurarea activităţilor supuse licenţierii, asociaţia trebuie să dispună de licenţa respectivă.

40. Procurarea, instalarea şi exploatarea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică şi termică, gaze şi apă în condominiu se efectuează conform actelor legislative şi documentelor normative în vigoare.

41. Panourile publicitare şi antenele pot fi instalate pe clădirile din condominiu numai în baza contractului încheiat cu consiliul de administraţie al asociaţiei, contra plată.

#### VII. DREPTURILE ASOCIAŢIEI

42. În cazul în care asociaţia prin activitatea sa nu încalcă drepturile şi interesele proprietarilor apărate de lege, ea are dreptul:

1. să încheie contracte de administrare, deservire tehnică şi reparaţie a proprietăţii comune cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma ei de proprietate, în conformitate cu legislaţia;
2. să organizeze deservirea tehnică de sine stătător a bunurilor imobiliare în condominiu;
3. să întocmească devizul anual de venituri şi cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru deservirea tehnică, reparaţia şi reconstrucţia bunurilor proprietăţii comune, să stabilească contribuţii şi defalcări speciale în Fondul de întreținere și reparație, inclusiv destinate lichidării eventualelor consecinţe ale calamităţilor naturale, precum şi cheltuielile pentru alte scopuri prevăzute de legea condominiului şi de prezentul statut;
4. să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăţilor obligatorii, în baza tarifelor aprobate de adunarea generală membrilor (reprezentanţilor) a asociaţiei şi suprafeţei unităților condominiale;
5. să efectueze lucrări şi să presteze servicii membrilor asociaţiei, ce ţine de competenţa asociaţiei;
6. să beneficieze de credite bancare, de împrumuturi, donaţii ale persoanelor fizice şi juridice în modul şi condiţiile prevăzute de legislaţie;
7. să achite serviciile prestate şi lucrările executate în baza contractelor încheiate;
8. să dea în chirie/arendă organizaţiilor comerciale, necomerciale şi cetăţenilor inventarul, utilajul şi alte valori materiale, precum şi să le treacă la pierderi, scoţîndu-le de la balanţa asociaţiei, dacă acestea sînt uzate fizic sau uzate moral, în modul stabilit de legislaţie;
9. să obţină în conformitate cu legislaţia în vigoare venituri din închiriearea suprafeţelor ocupate de comunicaţii inginereşti de tranzit şi în care se află instalaţii utilizate pentru prestarea de servicii altor obiecte ce nu fac parte din condominiul respectiv;
10. în conformitate cu decizia adunării generale a proprietarilor de unități condominiale și Normele şi regulile în construcţii să execute supraetajarea, reconstrucţia sau demolarea obiectelor din proprietatea comună sau încăperilor din condominiu;
11. să intenteze acţiuni în judecată în vederea stingerii plăţilor obligatorii în cazul neexecutării de către proprietari (chiriaşi, arendaşi) a obligaţiilor sale de a contribui la cheltuielilor comune;
12. să ceară, în modul stabilit de legislaţie, de la proprietari (chiriaşi, arendaşi) compensarea integrală a pagubelor pricinuite în urma neachitării plăţilor obligatorii pentru serviciile comunale, deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor proprietate comună din condominiu, precum şi prin neparticipării la alte cheltuieli comune;
13. să stabilească autonom tarife pentru deservirea tehnică şi reparaţia clădirii, inclusiv a sistemelor inginereşti din interiorul blocului, reieşind din necesităţile de surse financiare economic argumentate.
14. să accepte instalarea contra plată pe clădirea din condominiu a panourilor publicitare, a antenelor retranslatoare şi de televiziune, precum şi a diferitor comunicaţii pentru antenele nominalizate pe pereţii interiori a blocului locativ;
15. să asigure proprietatea ce-i aparţine de orice risc de prejudiciu fizic;
16. să se asocieze cu alte asociaţii pentru administrarea colectivă a proprietăţii comune în condominiu, cu transmiterea către asociaţia de coproprietari unite a tuturor drepturilor sau a unei părţi din drepturile de administrare a proprietăţii comune;
17. să realizeze dreptul ipotecar stabilit prin legea condominiului;
18. să adere la uniunile teritoriale şi/sau naţionale a asociaţiilor de coproprietari, să adere la asociaţii patronale şi la alte asociaţii de profil din ţară şi din străinătate;
19. să efectueze alte acţiuni şi tranzacţii ce corespund scopurilor asociaţiei, în conformitate cu legislaţia.

###### **VIII. OBLIGAŢIILE ASOCIAŢIEI**

43. Asociaţia este obligată:

1. să asigure executarea prevederilor Legii condominiului şi altor acte legislative şi normative, precum şi a prezentului statut;
2. să îndeplinească obligaţiile contractuale în modul stabilit de legislaţie;
3. să asigure executarea de către toţi membrii asociaţiei a obligaţiilor lor privind întreţinerea şi reparaţia bunurilor imobiliare din condominiu;
4. să asigure îndeplinirea de către toţi proprietarii, iar în cazul proprietăţii municipale sau de stat – de către chiriaşi şi arendaşi a obligaţiilor privind achitarea la timp a plăţilor obligatorii;
5. să asigure starea tehnico-sanitară respectivă a bunurilor proprietate comună din condominiu;
6. să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociaţiei şi altor locatari (în baza contractelor) la stabilirea condiţiilor şi modului de posedare, folosire şi dispunere de bunurile proprietate comună, la repartizarea între coproprietari a cheltuielilor pentru deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor proprietate comună din condominiu;
7. să prezinte, în cazurile prevăzute de legislaţie şi de prezentul statut, interesele membrilor asociaţiei în raporturile cu persoanele fizice şi juridice;
8. să organizeze deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor imobiliare din condominiu (inclusiv reparaţia capitală şi curentă, construcţia, reconstrucţia clădirilor) în conformitate cu prevederile Legii condominiului, prezentului statut şi altor acte normative;
9. să stopeze acţiunile terţilor care împiedică sau creează dificultăţi la realizarea de către coproprietarii asociaţiei a drepturilor de posedare, folosire şi dispunere de bunurile imobiliare comune din condominiu.

# IX. CALITATEA DE MEMBRU AL ASOCIAŢIEI

44. Membri ai asociaţiei sînt proprietarii unităților condominiale, semnatari ai Acordului de asociere conform anexei nr. 1, parte integrantă a Legii condominiului.

45. Membri ai asociaţiei devin în mod automat persoanele juridice-întreprinderi de stat şi/sau municipale, care au dreptul de regie sau de administrare operativă a unităților condominiale .

46. Calitatea de membru al asociaţiei se dobîndeşte din momentul înregistrării de stat a asociaţiei în modul stabilit.

47. Persoanele care procură unități condominiale în condominiu, după înfiinţarea asociaţiei devin membri ai acesteia imediat după ce dobîndesc dreptul de proprietate asupra unității condominiale.

48. Interesele membrilor minori ai asociaţiei le reprezintă părinţii, tutorii sau curatorii lor în modul stabilit de legislaţie.

49. Calitatea de membru al asociaţiei încetează în cazul decesului membrului acesteia, lichidării persoanei juridice, înstrăinării bunurilor sau în alte temeiuri.

50. În cazul decesului proprietarului unității condominiale - persoana fizică sau reorganizării persoanei juridice, succesorii de drepturi (moştenitorii) devin membri ai asociaţiei din momentul dobîndirii dreptului de proprietate asupra unității condominiale.

51. În cazul decesului proprietarului unității condominiale – persoana fizică şi lipsei moştenitorilor legali sau testamentari, soarta locuinţei (încăperii) se hotărăşte în conformitate cu normele dreptului de moştenire.

52. În cazul în care asociaţia este constituită din mai mult de 40 de membri, pentru participarea la adunarea generală se alege cîte un reprezentant din partea a 5 membri ai asociaţiei.

#### X. DREPTURILE MEMBRILOR ASOCIAŢIEI

53. Membrul Asociaţiei are dreptul:

1. să participe personal sau prin intermediul reprezentantului său la activitatea asociaţiei, să aleagă şi să fie ales în organele de administrare ale acesteia;
2. să facă propuneri privind îmbunătăţirea activităţii asociaţiei şi înlăturarea neajunsurilor în activitatea ei şi a organelor de administrare;
3. să primească informaţii despre activitatea asociaţiei, starea patrimoniului acesteia şi cheltuielile efectuate;
4. să achite prin intermediul contului asociaţiei plăţile pentru serviciile prestate (conform clauzelor contractuale) şi impozitele pentru imobilul de folosinţă comună;
5. cu acordul adunării generale să desfăşoare activitate de întreprinzător în încăperile cu altă destinaţie decît cea de locuinţă, care aparţin asociaţiei, cu condiţia respectării cerinţelor legislaţiei, normelor sanitare, antiincendiare, etc., fără a leza drepturile altor membri ai asociaţiei, achitării plăţilor obligatorii şi îndeplinirii angajamentelor faţă de aceasta;
6. să transmită unitatea condominială ce-i aparţine în chirie sau arendă în modul stabilit de legislaţie;
7. să aducă îmbunătăţiri sau să-şi replanifice unitatea condominială fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor membri, a comunicaţiilor inginereşti, respectînd condiţiile stipulate în Legea condominiului;
8. să-şi asigure unitatea condominială ce-i aparţine la orice companie de asigurări;
9. să realizeze alte drepturi prevăzute de legislaţie şi prezentul statut.

#### XI. OBLIGAŢIUNILE MEMBRILOR ASOCIAŢIEI

54. Membrul Asociaţiei este obligat:

1. să asigure din contul propriu buna întreţinere şi reparaţia la timp a unității condominiale ce-i aparţine;
2. să nu deterioreze şi să pună pună în pericol bunurile proprietate comună, precum şi proprietatea oricărui alt membru al asociaţiei;
3. să contribuie cu surse financiare la Fondul de întreținere și reparație;
4. să participe la cheltuielile pentru deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor imobiliare comune din condominiu în modul stabilit de Legea condominiului, alte acte legislative şi normative în vigoare şi de prezentul statut, chiar şi în cazul neutilizării unității condominiale ce-i aparţine în condominiu;
5. cu un preaviz în scris, de 3 zile, să accepte accesul în unitatea condominială a sa al reprezentantului administratorului condominiului (furnizorului de servicii) atunci, cînd 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 respectiva unitate condominială, precum şi inspectările planificate sau neplanificate a stării tehnice a clădirilor conform documentelor în vigoare. În cazurile de urgenţă, pentru a preîntîmpina o avarie ori a lichida imediat consecinţele ei, preavizul nu este necesar;
6. să compenseze în modul stabilit de legislaţie pagubele pricinuite (personal, de către membrii familiei sau de oricare altă persoană, care acţionează în numele său) bunurilor altor proprietari sau bunurilor proprietate comună din condominiu;
7. să utilizeze unitatea condominială şi proprietatea comună în strictă conformitate cu destinaţia ei şi în limitele stabilite de legea cu privire la locuințe, legea condominiului şi de prezentul statut;
8. să nu schimbe aspectul bunurilor proprietate comună fără autorizarea prealabilă a asociaţiei şi altor organe abilitate;
9. să nu reamplaseze pereţii despărţitori din unitatea condominială, care fac parte din structura de rezistenţă a clădirii, fără acordul asociaţiei şi altor organe abilitate;
10. să nu efectueze replanificarea unității condominiale fără documentaţia de proiect, aprobată şi verificată în modul stabilit, şi fără acordul asociaţiei;

î) să achite la timp toate plăţile pentru serviciile comunale şi necomunale și alte servicii prestate, impozitele şi plăţile pentru deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor imobiliare comune din condominiu, alte plăţi stabilite de asociaţie;

1. să respecte ordinea şi regulile interioare stabilite în asociaţie;
2. să îndeplinească alte obligaţii ce rezultă din statutul şi deciziile asociaţiei.

XII. ORGANELE DE ADMINISTRARE

ŞI CONTROL ALE ASOCIAŢIEI

55. Organele de administrare ale asociaţiei sînt:

1. adunarea generală a membrilor asociaţiei;
2. consiliul de administraţie al asociaţiei.

56. Adunarea generală a membrilor asociaţiei este organul superior de administrare al asociaţiei.

57. Administrarea curentă în asociaţie este efectuată de consiliul de administraţie al acesteia.

58. Organul de control al asociaţiei este comisia de cenzori (audit).

##### XIII. ADUNAREA GENERALĂ A MEMBRILOR (REPREZENTANŢILOR) ASOCIAŢIEI

59. Adunarea generală anuală a membrilor asociaţiei se convoacă cel mult peste 60 zile din data încheierii exerciţiului financiar.

Adunarea generală, inclusiv extraordinară se convocă din iniţiativa consiliului de administraţie, comisiei de cenzori (audit) sau din inițiativa membrilor asociaţiei de coproprietari care dispun cel puţin 25% din numărul total de voturi. Adunarea generală extraordinară se convoacă și la cererea autorităţii ale administraţiei publice locale.

60. Adunarea generală a membrilor asociaţiei este alcătuită din toţi coproprietarii de bunuri imobile în condominiu.

61. Avizul privind convocarea adunării generale se afişează în locuri speciale pentru anunţuri sau la intrare în casele scărilor.

62. În aviz se arată din iniţiativa cui se convoacă adunarea generală, locul şi data convocării şi ordinea de zi.

63. Adunarea generală este deliberativă, dacă la ea sînt reprezentate cel puţin de 2/3 din numărul total de voturi.

Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi reconvocată. Adunarea poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 ore şi nu mai tîrziu de 30 zile din data fixată iniţial. Adunarea generală reconvocată este deliberativă, dacă la ea sunt reprezentate cel puţin 50% din numărul total de voturi şi este în drept să adopte decizia cu cel puţin 51% din numărul total de voturi reprezentate la adunare.

64. Numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de unități condominiale, încăperi nelocuibile ce îi aparţin.

Fiecare proprietar de unități condominiale este deţinătorul unui singur vot. Cîte un vot deţin şi proprietarii de locuinţe comunale.

65. Adunarea generală este condusă de preşedintele adunării, care se alege cu majoritatea voturilor celor prezenţi.

Pentru întocmirea procesului-verbal al adunării se alege secretarul adunării.

66. Adunarea generală alege modul de administrare a condominiului în conformitate cu articolul 15 din Legea condominiului în fondul locativ.

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

68. Deciziile adunării generale se adoptă cu majoritatea simplă de voturi ale membrilor prezenţi ai asociaţiei, cu excepţia cazurilor prevăzute în articolele 11 alineatul (1), 18 alineatul (10) și 19 alineatul (9) al Legii condominiului, şi sînt obligatorii pentru toţi coproprietarii.

69. Deciziile adunării generale se reflectă în procese-verbale, care se semnează de preşedintele și secretarul adunării, precum și persoana care a verificat procesul verbal al adunării și se prezintă consiliului de administrație și comisiei de cenzori (audit) în termen de 2 zile după desfășurarea adunării.

70. De competenţa adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) asociaţiei ţine:

a) aprobarea statutului asociației, conform anexei nr.2 la prezenta lege, precum aprobării modificărilor și completărilor la acesta;

b) aprobarea principiilor de gestionare financiară, bugetul și situația financiară anuală a Asociației;

c) aprobarea planului anual și pe termen mediu (2-5 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor imobiliare din condominiu;

d) adoptarea deciziei asupra instituirii și modului de funcționare a Fondului de întreținere și reparație și aproba cuantumul contribuțiilor financiare la Fond;

e) adoptarea deciziei cu privire la utilizarea mijloacelor financiare ale Fondului și altor surse financiare provenite din alte activități ale asociației;

f) alegerea și excluderea membrilor consiliului de administrație al asociației și a comisiei de cenzori;

g) adoptarea deciziei cu privire la dizolvarea, fuziunea sau separarea asociaţiei;

h) adoptarea deciziei cu privire la împrumuturi și creanțe privind asigurarea împrumutului;

i) adoptarea deciziei cu privire la reconstrucția bunurilor din condominiu exprimată prin supraetajare a unităților condominiale în clădire sau mansardare;

j) adoptarea deciziei cu privire la schimbare a formei de administrare a condominiului;

k) stabilirea remunerării pentru membrii consiliului de administrație și a comisiei de cenzori;

l) aprobarea executării dreptului de gaj de către asociaţie, potrivit prezentei legi;

m) aprobarea închirierii bunurilor imobile ale asociației;

n) adoptarea deciziei cu privire la adoptarea unor norme interne care reglementează relațiile în asociaţie;

o) adoptarea deciziei asupra soluționării altor chestiuni ce țin de asigurarea activității eficiente a asociației.

71. Adunarea generală este, de asemenea, în drept să soluţioneze chestiunile ce fac competenţa consiliului de administraţie.

##### XIV. CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE AL ASOCIAŢIEI

72. Organul executiv al asociaţiei este consiliul de administraţie, care se subordonează adunării generale a membrilor acesteia.

Consiliul de administraţie este în drept să adopte hotărîri în toate domeniile de activitate ale asociaţiei, respectînd legislaţia în vigoare, cu excepţia chestiunilor ce fac competenţa exclusivă a adunării generale.

73. Membrii consiliului de administraţie se aleg la adunarea generală din rîndul membrilor asociaţiei pe un termen stabilit de statutul asociaţiei, dar nu mai mult decît pe trei ani.

74. În cazul în care proprietatea de stat sau municipală constituie mai mult de 10 la sută din suprafaţa tuturor unităților condominiale, persoana care reprezintă interesele proprietarului respectiv se include în mod automat în componenţa consiliului de administraţie.

75. Consiliului de administrație este condus de un preşedinte.

76.Consiliul de administraţie are următoarele atribuţii:

1. asigurarea executării deciziilor adunării generale;
2. convocarea adunării generale ordinare și extraordinare;
3. elaborarea și prezentarea adunării generale pentru aprobare a:

- raportului anual privind situația financiară a asociației și proiectul bugetului pe anul viitor;

- proiectului planului anual de activitate și proiectul planului pe termen mediu privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor imobiliare din condominiu;

- propunerilor privind cota contribuției la Fondul de întreținere și reparație, precum și propunerile privind efectuarea altor plăți necesare activității asociației;

- în caz de necesitate, a propunerii pentru executarea dreptului de gaj al Asociației în conformitate cu prezenta lege.

d) asigură respectarea legislaţiei şi prevederilor statutului asociaţiei;

e) exercită controlul asupra achitării în termen de către membrii asociaţiei a plăţilor obligatorii;

f) întocmeşte şi actualizează lista membrilor asociaţiei, ţine lucrările de secretariat, evidenţa contabilă şi întocmeşte dări de seamă;

g) organizează ţinerea adunării generale;

h) îndeplineşte alte obligaţii ce decurg din statutul asociaţiei de coproprietari.

i) înregistrarea la oficiul cadastral teritorial a imobilului şi teritoriului condominiului;

î) organizarea lucrărilor de deservire tehnică şi reparaţie a imobilului în condominiu cu forţele asociaţiei sau selectînd (prin concurs) organizaţia ori persoana fizică ce va efectua aceste lucrări;

j) întocmirea şi actualizarea listei membrilor asociaţiei, ţinerea lucrărilor de secretariat, evidenţei contabile, alcătuirea dărilor de seamă.

77. Şedinţa consiliului de administraţie se convoacă de către preşedinte, iar în lipsa lui - de către persoana delegată de președinte din membrii consiliului, în termenele stabilite de statutul asociaţiei. Despre data şedinţei membrii consiliului sînt anunţaţi cu cel puţin cu 3 zile înainte de şedinţă.

78. Şedinţa consiliului de administraţie este deliberativă dacă la ea este prezentă majoritatea membrilor lui. Deciziile consiliului de administrației se adoptă cu majoritatea voturilor membrilor prezenți la ședință.

79. Consiliul de administraţie este în drept să dispună de mijloacele asociaţiei aflate la contul bancar conform planului financiar aprobat de adunarea generală.

80. În exercitarea obligaţiilor sale, consiliul de administraţie are următoarele responsabilităţi:

1. să respecte şi să îndeplinească prevederile legii cu privire la locuințe, legii condominiului şi altor acte legislative şi normative ce ţin de activitatea asociaţiei, precum şi ale statutului asociaţiei;
2. să calculeze corect cuantumul plăţilor obligatorii şi a contribuţiilor pentru fiecare membru al asociaţiei în funcţie de suprafeţele unităților condominiale ce-i aparţin;
3. să controleze achitarea integrală şi în termen de către fiecare membru al asociaţiei a plăţilor obligatorii, serviciilor comunale şi altor servicii;
4. să solicite de la autorităţile administraţiei publice locale stabilirea hotarelor terenurilor condominiului şi transmiterea acestuia în administrarea asociaţiei în termenii stabiliţi de lege;
5. să apeleze la organele şi serviciile investite cu drepturi de control asupra respectării regulilor şi normelor de folosire, îmbunătăţire şi replanificare a unităților condominiale, a bunurilor proprietate comună în condominiu, în cazul cînd proprietarii pun în pericol integritatea structurală a clădirii, încăperilor altor proprietari, comunicaţiilor inginereşti, deteriorînd aspectul armonios şi unitar al întregului ansamblu de locuire;
6. să asigure executarea în termen şi calitativă a lucrărilor de deservire tehnică şi reparaţie a bunurilor imobiliare din condominiu, funcţionarea stabilă a sistemelor inginereşti de folosinţă comună din bloc;
7. să apeleze la furnizori pentru organizarea procurării, instalării, exploatării (întreţinerii şi reparaţiei) şi verificării metrologice a contoarelor de energie electrică, termică, gaz, apă potabilă şi caldă menajeră atît la bloc, cît şi în încăperile membrilor asociaţiei conform actelor legislative şi documentelor normative în vigoare;
8. să monitorizeze calitatea serviciilor comunale şi de altă natură prestate de furnizorii de servicii, livrarea lor în termen şi respectarea drepturilor consumatorilor;
9. să anunţe şi să organizeze concursuri de selectare a antreprenorilor pentru efectuarea reparaţiilor bunurilor imobiliare din condominiu, precum şi a administratorului condominiului (în caz de necesitate);
10. să încheie contracte privind prestarea serviciilor comunale, necomunale şi de altă natură pentru necesităţile asociaţiei, iar în caz de investire cu drepturi de către membrii asociaţiei – privind serviciile comunale, necomunale şi de altă natură pentru aceştia, încheind contracte şi cu locatarii;
11. să încheie contracte de dare în chirie/arendă a încăperilor ce se află la etajele demisolurilor şi tehnice din blocul locativ, ocupate de unele persoane;
12. să întocmească devizul anual de venituri şi cheltuieli pentru deservirea tehnică, reparaţia şi reconstrucţia bunurilor proprietate comună, să colecteze contribuţiile speciale şi defalcările în fondul de rezervă, precum şi pentru alte scopuri, prezentîndu-le spre aprobare adunării generale;
13. să respecte drepturile tuturor membrilor asociaţiei, să reprezinte şi să apere în modul stabilit interesele şi drepturile legitime ale acestora în alte instanţe, inclusiv în judecată;
14. să intenteze acţiuni în judecată împotriva antreprenorilor, administratorului, membrilor asociaţiei, altor persoane fizice şi juridice care nu-şi onorează obligaţiile contractuale, încalcă legislaţia şi prevederile statutului asociaţiei;
15. să administreze corect finanţele asociaţiei, se ţină la nivelul cuvenit contabilitatea, să prezinte în termen rapoartele financiare, statistice şi despre îndeplinirea bugetului asociaţiei.

##### XV. PREŞEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAŢIE

81. Preşedintele consiliului de administraţie se alege la adunarea generală a membrilor asociației pe un termen stabilit de statut, dar nu mai mult decît pe 3 ani.

82. Preşedintele consiliului de administraţie:

a) asigură executarea deciziilor adunării generale şi ale consiliului de administraţie;

b) angajează şi concediază personalul asociaţiei de coproprietari în conformitate cu legislaţia;

c) dă indicaţii şi dispoziţii, executorii pentru personalul asociaţiei de coproprietari;

d) elaborează şi prezintă spre aprobare adunării generale regulamentul de ordine interioară şi regulamentul cu privire la salarizarea personalului asociaţiei de coproprietari;

e) încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice;

f) reprezintă asociaţia de coproprietari în procesul de încheiere a contractelor şi răspunde pentru executarea lor;

g) reprezintă asociaţia de coproprietari în raporturile cu terţii, inclusiv în acţiunile judecătoreşti intentate de asociaţie împotriva unui proprietar de locuinţă (încăpere) care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de asociaţie sau în cele intentate de un proprietar de locuinţă care contestă o decizie a asociaţiei de coproprietari.

83. Președintele consiliului de administrație raportează despre activitatea desfășurată anual, la adunarea generală a asociației. Președintele consiliului de administrație poate fi solicitat de 25% din numărul total al membrilor asociației sau comisia de cenzori (audit) să prezinte în decursul anului un raport privind activitatea consiliului.

**XVI. COMISIA DE CENZORI (AUDIT)**

84. Comisia de cenzori (audit) se alege de către adunarea generală, din rîndul membrilor asociaţiei, pe un termen de cel mult 3 ani. În componenţa comisiei de cenzori nu pot fi incluşi membrii consiliului de administraţie. Comisia de cenzori, în număr de 3 şi mai mulţi membri, alege din componenţa sa preşedintele comisiei în cel mult 15 zile de la data desfășurării adunării generale, în care au fost aleși. Președintele comisiei de cenzori reglementează activitatea membrilor comisiei de cenzori.

85. Comisia de cenzori (audit):

a) efectuează controlul asupra procedurii de desfășurare a activității asociației în conformitate cu prezenta lege, alte reglementări legale, statutul asociaţiei și regulamentul intern;

b) efectuează revizii ale activităţii financiar-economice a asociaţiei de coproprietari cel puţin o dată pe an;

c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri şi cheltuieli, dării de seamă anuale şi mărimilor plăţilor obligatorii stabilite pentru membrii asociaţiei;

d) în cazul depistării neconformităților în cadrul controalelor efectuate propune măsuri pentru remedierea lor;

e) face la adunarea generală dare de seamă despre activitatea sa.

86. Membrii comisiei de cenzori (auditul) sînt în drept să participe la şedinţele consiliului de administraţie cu drept de vot consultativ.

87. Președintele sau membrii consiliului de cenzori pot fi revocați de adunarea generală, cu o majoritate absolută de voturi ale tuturor proprietarilor de unităţi condominiale şi concomitent adunarea generală trebuie să aleagă un nou membru al comisiei de cenzori.

88. Membrii comisiei de cenzori au dreptul de a inspecta toate documentele referitoare la administrarea condominiului.

###### **XVII. CONTROLUL ASUPRA ACTIVITĂŢII ASOCIAŢIEI**

89. Controlul asupra activităţii asociaţiilor de coproprietari se va exercita de autorităţile administraţiei publice cu funcţii de control general sau special, în limitele competenţei lor, pe aceleaşi baze ca şi a altor organizaţii necomerciale.

Exercitarea controlului asupra asociaţiilor de coproprietari nu trebuie să le afecteze activitatea. Cel mult o dată pe an poate fi efectuat concomitent, de către toate organele de control abilitate, un control complex.

90. Litigiile ce ţin de raporturile de proprietate în condominiu, modul de constituire, exploatare, înstrăinare a proprietăţii imobiliare şi de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietăţii imobiliare, precum şi de modul de înfiinţare, înregistrare, funcţionare şi lichidare a asociaţiei se soluţionează pe cale judiciară.

Tot pe cale judiciară se soluţionează şi litigiile apărute între consiliul de administraţie al asociaţiei de coproprietari şi membrii acesteia.

**XVIII. FUZIONAREA, SEPARAREA ŞI LICHIDAREA ASOCIAŢIEI**

91. Fuzionarea, separarea şi lichidarea asociaţiei se efectuează în temeiul şi în modul stabilite de legislaţia în vigoare şi prezentul statut.

92. Asociaţia poate să recurgă la fuzionare cu altă asociaţie/asociații sau la separare de la aceasta/acestea. În cadrul fuzionării, activele asociaţiei desfiinţate se transferă asociaţiei care rezultă în urma fuzionării; în cazul separării asociaţiilor, modul de separare a bunurilor se decide de către adunarea generală. Fondurile de reparație și întreținere instituite în cadrul fiecărei asociației nu se fuzionează. Decizia privind fuzionarea sau separarea asociației să adoptă la adunarea generală cu 2/3 de voturi ale proprietarilor de unități condominiale.

93. Asociaţia se lichidează prin decizia adunării generale în caz de nimicire fizică a complexului de bunuri imobiliare din condominiu.

94. În cazul lichidării asociaţiei, bunurile imobiliare şi alte bunuri rămase după achitarea cu bugetul, cu băncile şi alţi creditori se repartizează între membrii asociaţiei proporţional cotei de participare a fiecăruia la finanţarea deservirii tehnice şi reparaţiei proprietăţii comune şi altor cheltuieli.

95. Dizolvarea asociaţiei este precedată de lichidarea sa, cu excepția cazului când activele acesteia au fost transferate către o altă asociație, prin fuziunea sau separarea asociaţiei. Lichidatorul este ales de către adunarea generală sau este desemnat prin hotărârea instanței judiciare să lichideze asociația. 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 condominiale din mai multe clădiri, soldul este împărțit în mod egal, cu excepția cazului în care s-a convenit altfel de către proprietarii unităților condominiale.

96. Asociația încetează existenţa odată cu radierea sa din Registru de Stat.