

*Asociația este "ÎNREGISTRATĂ" la
Camera Înregistrării de Stat*

Nr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

din _____

Registrator _____/_____/

APROBAT:

*la Adunarea Generală de constituire a
Asociației de Coproprietari în
Condominiu Nr. xxxxxx*

Proces – verbal Nr.xx din xx.xx.xxxx

STATUTUL
Asociației de Coproprietari în Condominiu
Nr. xxxx

1 DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. *Asociația de Coproprietari în Condominiu Nr. 55/185, denumită în continuare "Asociație" este constituită în conformitate cu Legea condominiului în fondul locativ, Legea privatizării fondului de locuințe și alte acte legislative și normative care reglementează relațiile de drept, precum și alte relații în problemele proprietății asupra locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință (în continuare - încăperi), proprietății comune indivize și altor bunuri imobiliare din condominiu în fondul locativ.*
- 1.2. *Denumirea asociației:*
- deplină: - Asociația de Coproprietari în Condominiu Nr. xxxx.*
abreviată: - A.C.C. Nr. xxxx.
- 1.3. *Sediul Asociației este:*
<AdresaJuridica>
- 1.4. *Asociația este creată din inițiativa proprietarilor de încăperi și altor bunuri imobiliare domiciliuți MD-xxxx, str. xxxxxxxxx, mun. xxxxxx, Republica Moldova, în cadrul adunării constituante în scopul:*
- *păstrării, întreținerii, exploatării și reparației bunurilor imobile din condominiu;*
 - *asigurării membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii din împuternicirea proprietarilor;*
 - *realizării de către proprietari de locuințe și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință a drepturilor de a posedea, folosi și administra proprietatea comună în condominiu;*
 - *repartizării între coproprietari a cheltuielilor comune în condominiu;*
 - *asigurării la nivelul convenit a stării tehnice, antiincendiare și ecologice a patrimoniului comun;*
 - *asigurării proprietarilor de locuințe și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință, chiriașilor și arendașilor de încăperi locative și cu altă destinație decât aceea de locuință (dacă va fi împuternicită de aceștia) cu servicii comunale și alte servicii ce decurg din activitatea de întreținere a imobilului;*
 - *asigurării respectării de către proprietarii locuințelor și membrilor familiilor lor, chiriașilor și arendașilor încăperilor locuibile și cu altă destinație decât aceea de locuință a regulilor de exploatare a acestor încăperi, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente, precum și a proprietății de uz comun;*
 - *realizării măsurilor de amenajare a terenurilor transmise condominiului;*
 - *exercitării (la necesitate) a funcțiilor de beneficiar la îndeplinirea lucrărilor de exploatare, reparație, reconstrucție și construcție a încăperilor și clădirilor în condominiu;*
 - *încheierii și îndeplinirii contractelor și acordurilor cu persoane juridice și fizice în conformitate cu activitățile sale;*
 - *obținerii și folosirii pentru necesitățile asociației de coproprietari a creditelor bancare, inclusiv prin gajarea imobilului - proprietății comune a asociației;*
 - *desfășurării activităților economice în conformitate cu prezentul Statut și legislația în vigoare;*
 - *reprezentării și apărării intereselor și drepturilor legitime comune ale proprietarilor de locuințe și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință în organele publice centrale și locale, în instanțele de judecată și în relațiile cu terțele părți.*
- 1.5. *Asociația are formă organizatorico - juridică **Alte forme de asociații**.*
- 1.6. *Asociația de la data înregistrării statutului dobândește dreptul de personalitate juridică, are bilanț autonom, conturi de decontare și de altă natură în bănci, poate fi reclamant și reclamată în instanțajudecătorească.*
- 1.7. *Asociația răspunde de obligațiunile sale cu bunurile ce-i aparțin. Asociația nu poartă răspundere pentru obligațiunile membrilor săi.*
- 1.8. *Asociația este creată fără limitarea termenului de activitate.*
- 1.9. *Asociația de coproprietari are ștampilă cu denumirea ei și alte atribute ce-i aparțin personalității juridice.*

II.

RAPORTURILE DE PROPRIETATE IN CONDOMINIU

Condominiul este alcătuit din clădire, o parte de clădire cu intrare separată (tronson de bloc al unei clădiri cu multe apartamente cu intrare și racordări la rețelele inginerești separate), terenul aferent, precum și anexele la clădiri, trotuarele pentru pietoni, drumurile și parcarile auto, plantațiile de înverzire de mulți ani și alte obiecte, ce se află pe terenul aferent cu excepția obiectelor din complexul energetic, telecomunicațiilor, apă și canalizare, precum și obiectelor cu destinație strategică (adăpost antiaerian, adăpostire contra radiație) sau edificiile compact amplasate cum ar fi: case de locuit pentru o familie, vile cu terenuri aferente sau fără de ele, garaje și alte obiecte unite într-un teren unic și elementele de infrastructură).

Proprietatea comună a condominiului include toate părțile proprietății care sînt în folosință comună: ca terenul pe care este construită clădirea (clădirile), pereții, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, subsolurile și etajele tehnice, tubulatura de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor) care deservește mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte (de indicat care) destinate pentru deservirea proprietății imobile a condominiului.

Proprietarii în condominiu posedă, folosesc și dispun de bunuri în conformitate cu normele legislației în vigoare.

Bunurile comune în condominiu se află în proprietate comună indiviză a proprietarilor de încăperi și altor bunuri imobiliare.

Proprietatea comună în condominiu nu poate fi înstrăinată separat de la dreptul de proprietate asupra încăperilor în condominiu.

Obiectele proprietății comune pot fi transferate contra plată pentru folosință altor persoane fizice și juridice în conformitate cu prevederile legislației.

Terenul aferent și altă proprietate comună a condominiului conform hotărîrii asociației pot fi grevate cu dreptul limitat de folosire (servitut) de către alte persoane. Servitutele se stabilesc cu acordul dintre persoana care solicită stabilirea acestora și a proprietarilor. În cazul în care nu se ajunge la înțelegere litigiu se soluționează pe cale judiciară.

Proprietarul bunurilor comune în diviziune din condominiu nu este în drept să solicite defalcarea unei părți ideale din teritoriu și a unei părți reale din bunurile comune.

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

Cota-parte de participare a fiecărui proprietar în bunurile imobiliare comune din condominiu este proporțională cotei de suprafață totală (m.p.) a încăperilor ce îi aparțin în condominiu, dacă hotărîrea adunării generale a proprietarilor, adoptată în conformitate cu procedura prevăzută în art. 26 din Legea condominiului în fondul locativ nu stabilește alta.

Cota-parte a proprietarului camerei (camerelor) în locuință comunală se determină reieșind din raportul dintre suprafața camerei și suprafața totală a locuinței.

Cu acordul proprietarilor, cota-parte poate fi diferită pentru diferite grupuri de proprietari, în funcție de tipul încăperilor ce le aparțin în condominiu.

Cota-parte a noului proprietar în bunurile comune este egală cotei-părți a proprietarului precedent.

În baza relațiilor "proprietar - asociația", "proprietar - chiriași", "proprietar - arendaș", "proprietar - prestator de servicii", "asociația - prestator de servicii" stau contractele bilaterale scrise.

În cazul în care proprietarul încheie contractul pentru prestarea serviciilor de sinestătător, aceasta se aduce la cunoștința conducerii Asociației. Această prevedere se răsfrînge și asupra cazului arendării încăperilor.

III. MIJLOACELE FINANCIARE ȘI FONDURILE ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

Mijloacele financiare ale asociației de coproprietari sînt constituit din:

- a) taxele de instituire și alte plăți obligatorii ale membrilor asociației;
- b) veniturile provenite din activitatea financiar-economică a asociației, orientată spre realizarea scopurilor, prevăzute la articolele 18-21 din Legea condominiului în fondul locativ;
- c) mijloacele din compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece și caldă, de canalizare, de încălzire, de alimentare cu energie electrică;
- d) mijloacele obținute de la bugetele de stat și locale, dacă este prevăzut de legea bugetului anuală;
- e) alte venituri legale.

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

Proprietatea asociației de coproprietari constituie proprietatea mobilă și imobilă comună din condominiu, dobîndită ca urmare a activității acesteia.

IV. ACHITAREA IMPOZITELOR, PLĂȚILOR OBLIGATORII, SERVICIILOR COMUNALE ȘI ALTOR SERVICII

Proprietarii, iar în cazul proprietății municipale sau de stat - chiriașii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de Legea condominiului în fondul locativ și de alte acte normative. Consiliul de administrație al Asociației asigură colectarea de la membrii săi a plăților pentru întreținerea și reparația încăperilor și altor elemente de uz comun a imobilului/imobilelor.

Proprietarii în condominiu plătesc impozitul pentru bunurile imobiliare, iar în cazul în care utilizează locuințele proprii pentru extragerea de venituri - și alte impozite stabilite de către legislație.

Proprietarii, iar în cazul proprietății municipale sau de stat - chiriașii achită serviciile comunale și alte servicii prestate lor în conformitate cu legislația și actele normative în vigoare.

Proprietarii încăperilor și altor bunurilor imobiliare, precum și chiriașii și arendașii încăperilor aflate în proprietate de stat sau municipală răspund de neachitarea în termen a plăților pentru încăperile ce le aparțin sau pe care le arendează, precum și pentru serviciile comunale, conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii sau cu asociația de coproprietari. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți conform contractului de închiriere sau arendă (plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune, pentru o parte de servicii comunale) direct la contul asociației. Încasarea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii, poate fi efectuată de asemenea în baza contractului încheiat între asociație și prestatorii de servicii, și contractul încheiat între proprietari (chiriași, arendași) și asociație.

Mărimea plăților obligatorii ale fiecărui proprietar pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia și se stabilește conform Normelor de defalcare a mijloacelor financiare pentru exploatarea tehnică și reparația fondului locativ. Pentru neachitarea în termen de 6 luni a plăților sus-menționate, proprietarii, iar în cazul proprietății municipale sau de stat chiriașii poartă răspundere în modul stabilit de legislație.

Adunarea generală anuală la aprobarea bugetului asociației determină obligațiunile fiecărui proprietar de încăpere la plățile obligatorii a acestora și stabilește termenul și procedura de achitare a lor.

Toți proprietarii de încăperi sunt obligați să achite plățile și cotizațiile speciale stabilite de adunarea generală în ordinea următoare:

- *cota parte în cheltuielile comune trebuie să fie achitată nu mai târziu de de data stabilită de adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari;*
- *dacă nu se prevede altă modalitate, atunci cotizațiile speciale urmează a fi achitate în aceeași perioadă că și cota parte la participare la cheltuielile comune;*
- *cheltuielile speciale introduse în bugetul Asociației se plătesc în termenul și ordinea stabilită pentru cota parte în cheltuielile comune.*

Neachitarea de către o parte de proprietari, iar în cazul proprietății municipale sau de stat - chiriași a serviciilor comunale prestate nu poate fi temei pentru debransarea totală de către Consiliul de administrație a blocului de locuințe de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

V. ACTIVITATEA ECONOMICĂ A ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

Asociația își desfășoară activitatea sa în conformitate cu Legea condominiului în fondul locativ, alte acte legislative și normative în vigoare și prezentul statut.

În primii trei ani de activitate asociația de coproprietari este scutită de orice impozite și plăți, cu condiția că mijloacele obținute în urma realizării acestor înlesniri vor fi depuse pe un cont special și folosite

integral pentru întreținerea și reparația bunurilor comune în condominiu și că aceste înlesniri sînt prevăzute în bugetul de stat pe anul respectiv.

Pentru realizarea scopurilor prevăzute în prezentul statut asociația desfașoară următoarele activități:

- a) gestionarea, deservirea, exploatare și reparație a bunurilor din condominiu;*
- b) reconstrucția și construcția (prin metoda de antrepriză sau în regie proprie) încăperilor suplimentare și obiectelor de uz comun în condominiu;*
- c) darea în arendă, chirie, sau vânzarea bunurilor imobiliare, ce fac parte din condominiu și se află în proprietatea asociației, în caz de necesitate financiară pentru întreținerea și îmbunătățirea stării proprietății comune în condominiu;*
- d) alte tipuri de activități prevăzute în statut și care nu contravin legislației în vigoare.*

Conform deciziei adunării generale a asociației venitul prevăzut de la activitatea economică se folosește pentru plata cheltuielilor economice sau se repartizează în fondurile speciale, pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. Venitul suplimentar poate fi repartizat pentru alte scopuri de activitate ale asociației, prevăzute de Legea condominiului și prezentul statut.

VI. DESERVIREA ȘI EXPLOATAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ÎN CONDOMINIU

Deservirea și exploatarea proprietății imobiliare în condominiu se va organiza prin licitație, la care pot participa persoane fizice și juridice deținătoare de licențe respective, eliberate în modul stabilit.

Personale fizice și juridice care au câștigat licitația execută, în baza contractelor încheiate cu consiliul de administrație al asociației, lucrările de întreținere și reparație a proprietății imobiliare, precum și de construcție a obiectelor suplimentare din condominiu.

Lucrările de reparație și construcție necomplicate pot fi executate de către proprietari sau de către asociații. La desfășurarea activităților supuse licențierii, asociația trebuie să dispună de licența respectivă.

Instalarea și exploatarea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică și termică, gaze și apă în condominiu se efectuează conform actelor legislative și documentelor normative în vigoare.

Publicitatea pe clădirile din condominiu poate fi instalată numai în baza contractului încheiat cu consiliul de administrație al asociației de coproprietari, contra plată.

VII. DREPTURILE ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

În cazul în care asociația, prin activitatea sa nu încalcă drepturile și interesele proprietarilor apărute de lege ea are dreptul:

- să încheie contracte de gestiune și/sau deservire a proprietății comune cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma de proprietate în conformitate cu legislația;*
- să organizeze deservirea de sine stătător a bunurilor imobiliare în condominiu;*
- să întocmească devizul anual de venituri și cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru exploatarea, reparația și reconstrucția proprietății comune, cotizații speciale și defalcări speciale în fondul de rezervă pentru lichidarea consecințelor calamităților naturale posibile, precum și cheltuielile pentru alte scopuri prevăzute de Legea condominiului în fondul locativ și de prezentul statut;*
- să stabilească pentru fiecare proprietar cuantumul plăților obligatorii conform cotei-părți de participare;*
- să efectueze lucrări și să presteze servicii membrilor asociației;*
- să beneficieze de credite bancare în modul și cu condițiile prevăzute de legislație;*
- să aibă în proprietate încăperi în condominiu;*
- să plătească serviciile prestate și lucrările executate în baza contractelor încheiate;*
- să vîndă, să schimbe și să dea în arendă organizațiilor comerciale, necomerciale și cetățenilor, inventarul, utilajul și alte valori materiale, precum și să treacă la pierderi de la balanța asociației dacă acestea sînt uzate fizic sau învechite moral, în modul stabilit de legislație;*
- în conformitate cu normele și regulile de construcție să execute suprazidirea, reconstrucția sau demolarea obiectelor din proprietatea comună sau încăperilor din condominiu;*
- să primească în folosință pe termen nelimitat sau să dobîndească în proprietate terenuri pentru construcția și exploatarea ulterioară a blocurilor locative, șoproanelor și altor construcții;*

- să efectueze alte acțiuni și tranzacții ce corespund scopurilor asociației, în conformitate cu legislația;
- să intențeze acțiuni în judecată în vederea stingerii plăților obligatorii în cazul neexecutării de către proprietari (chiriași, arendași) a obligațiilor sale, vizînd susținerea cheltuielilor comune;
- să ceară, în modul stabilit de legislație, de la proprietari (chiriași, arendași) repararea integrală a pagubelor pricinuite în urma neachitării plăților obligatorii pentru serviciile comunale, întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu, precum și neparticipării la alte cheltuieli comune;
- în cazul în care asociația de sine stătător efectuează deservirea tehnică a sistemelor inginerești interioare să ceară de la întreprinderile prestatoare de servicii, compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a acestor sisteme, cum ar fi sistemele de alimentare cu apă rece și caldă, canalizare, încălzire, energie electrică;
- să accepte instalarea contra plată pe clădirea asociația a panourilor de publicitate;
- să asigure proprietatea ce-i aparține de orice risc de prejudiciu fizic;
- să se asocieze cu alte asociație pentru administrarea colectivă a proprietății comune în condominiu, cu transmiterea asociației de coproprietari unite drepturile de administrare a proprietății comune sau o parte de drepturi.

VIII. OBLIGAȚIILE ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

8.1. *Asociația de coproprietari este obligată:*

- să asigure executarea prevederilor Legii condominiului în fondul locativ și Legii privatizării fondului de locuințe, altor acte legislative, precum și a prezentului statut;
- să îndeplinească obligațiunile contractuale în modul stabilit de legislație;
- să asigure executarea de către toți membrii asociației de coproprietari a obligațiilor lor privind întreținerea și reparația bunurilor imobiliare din condominiu;
- să asigure îndeplinirea de către toți proprietarii, iar în cazul proprietății municipale sau de stat - de către chiriașii a obligațiunilor privind achitarea la timp a plăților obligatorii;
- să asigure starea tehnico-sanitară respectivă a bunurilor comune din condominiu;
- să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietatea comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru întreținerea și reparația bunurilor comune din condominiu;
- să prezinte, în cazurile prevăzute de legislație și de prezentul statut, interesele membrilor asociației în raporturile cu persoanele fizice și juridice;
- să asigure îndeplinirea de către toți proprietarii (arendașii și chiriașii) a obligațiunilor privind achitarea la timp a plăților obligatorii, în conformitate cu legislație;
- să organizeze deservirea și exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu (inclusiv reparația capitală, construcția, reconstrucția și modernizarea clădirilor) în conformitate cu prevederile Legii condominiului în fondul locativ, prezentului statut, altor acte normative;
- să stopeze acțiunile terțelor părți care împiedică sau creează dificultăți la realizarea de către coproprietarii asociației a drepturilor de posedare, folosire și dispunere a bunurilor imobiliare comune din condominiu.

IX. CALITATEA DE MEMBRU AL ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

- 9.1. *Membri ai asociației sînt proprietarii încăperilor și altor bunuri din condominiu conform listei.*
- 9.2. *Membri ai asociației devin în mod automat persoanele juridice-întreprinderile de stat și/sau municipale, cărora le aparține dreptul de regie sau de administrare operativă a încăperilor din condominiu.*
- 9.3. *Calitatea de membru al asociației se dobîndește din momentul înregistrării de stat a asociației în modul stabilit.*
- 9.4. *Persoanele care procură încăperi în condominiu după înființarea asociației devin membri ai acesteia imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra încăperii.*
- 9.5. *Interesele membrilor minori ai asociației le reprezintă părinții, tutorii sau curatorii lor în modul stabilit de legislație.*

- 9.6. *Calitatea de membru al asociației încetează în cazul decesului membrului asociației, lichidării persoanei juridice, înstrăinării bunurilor sau în alte temeiuri.*
- 9.7. *În cazul decesului proprietarului încăperii - persoanei fizice sau reorganizării persoanei juridice, succesorii de drepturi (moștenitorii) devin membri ai asociației din momentul dobândirii de către aceștia a dreptului de proprietate asupra încăperii din condominiu.*
- 9.8. *În cazul decesului proprietarului încăperii - persoanei fizice și lipsei de moștenitori legali sau testamentari, soarta încăperii se hotărăște în conformitate cu normele dreptului de moștenire.*
- 9.9. *În cazul în care asociația este constituită din mai mult de 40 membri, pentru participarea la adunarea generală se alege câte un reprezentant din partea a 5 membri ai asociației.*

X. DREPTURILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

10.1. Membrul asociației de coproprietari are dreptul:

- *să participe personal, sau prin intermediul împuternicitului său la activitatea asociației, să aleagă și să fie ales în organele de administrare ale asociației;*
- *să facă propuneri privind îmbunătățirea activității asociației și înlăturarea neajunsurilor în activitatea ei și a organelor de administrare;*
- *să primească informații despre activitatea asociației, starea patrimoniului acesteia și cheituielile efectuate;*
- *să achite prin intermediul contului asociației plățile pentru serviciile prestate, impozitele pentru imobilul de folosință comună;*
- *să efectueze activitatea de antreprenariat în încăperile cu altă destinație decât cea de locuință, ce-i aparțin cu condiția respectării cerințelor legislației, normelor sanitare, antiincendiare, etc. fără a leza drepturile altor membri din cadrul asociației;*
- *să transmită încăperea ce-i aparține în chirie sau arendă în modul stabilit de legislație;*
- *să aducă îmbunătățiri sau replanificări încăperii sale fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor membri, a comunicațiilor ingineresti;*
- *să asigure de sinestătător la compania de asigurări încăperea ce-i aparține;*
- *să realizeze alte drepturi prevăzute de legislație și prezentul statut.*

XI. OBLIGAȚIUNILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

11.1. Membrul asociației de coproprietari este obligat:

- *să asigure buna întreținere și reparație la timp a locuinței (încăperii) ce-i aparține din contul personal;*
- *să nu deterioreze sau să pună în pericol proprietatea comună, precum și proprietatea oricărui alt membru al asociației;*
- *să accepte, cu un preaviz de 5 zile, accesul în încăperea reprezentanților asociației de coproprietari atunci când este necesară o inspecție, reparație ori o înlocuire a elementelor proprietății comune, accesul la care este numai din respectiva locuință (încăperea). În cazurile intervenției urgente pentru preîntâmpinarea avariei ori lichidarea consecințelor în urma acesteia, preavizul nu este necesar;*
- *să compenseze pagubele pricinuite în conformitate cu legislația în vigoare, în cazul în care proprietarul sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune bunurilor altor proprietari sau proprietății comune din condominiu;*
- *să participe la cheltuielile pentru întreținerea și reparația bunurilor imobiliare comune din condominiu în modul stabilit de Legea condominiului în fondul locativ, alte acte legislative și normative în vigoare și de prezentul statut, chiar și în cazul neutilizării a încăperii ce-i aparține în condominiu;*
- *să utilizeze încăperile, proprietatea comună numai conform destinației și în limitele stabilite de Legea condominiului în fondul locativ și prezentul statut;*
- *să nu schimbe aspectul proprietății comune, fără autorizarea prealabilă a asociației;*
- *să nu reamplaseze pereții despărțitori din încăperea care fac parte din structura de rezistență a clădirii fără acordul asociației;*

- să nu efectueze replanificarea încăperii fără documentația de proiect, aprobată și verificată în modul stabilit și fără acordul asociației;
- să achite la timp toate plățile pentru serviciile comunale și alte servicii prestate, impozitele și plățile pentru întreținerea și reparația bunurilor imobiliare comune din condominiu, alte plăți stabilite de asociație;
- să respecte ordinea și regulile interioare stabilite în asociație;
- să îndeplinească alte obligațiuni ce rezultă din statutul și deciziile asociației.

XII. ORGANELE DE ADMINISTRARE ȘI CONTROL ALE ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

- 12.1. *Organele de administrare ale asociației de coproprietari sînt:*
- a) adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari;*
 - b) consiliul de administrație al asociației coproprietarilor.*
- 12.2. *Adunarea generală a membrilor asociației (reprezentanților) este organul superior de administrare a asociației coproprietarilor. Administrarea curentă în asociație este efectuată de Consiliul de administrație al acesteia.*
- 12.3. *Organul de control al asociației este Comisia de cenzori (cenzor).*

XIII. ADUNAREA GENERALĂ A MEMBRILOR (REPREZENTANȚILOR) ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

- 13.1. *Adunarea generală anuală a membrilor (reprezentanților) asociației se convoacă cel tîrziu în termen de 60 zile după încheierea exercițiului financiar. Adunarea generală extraordinară poate fi convocată din inițiativa Consiliului de administrație, membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari care dispun cel puțin 30 % de voturi din numărul total de voturi, precum și la cererea comisiei de cenzori (cenzorului) și a autorității administrației publice locale.*
- 13.2. *Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației este alcătuită din toți proprietarii de încăperi și altor bunuri imobile.*
- 13.3. *Avizul privind convocarea adunării generale se înmânează fiecărui proprietar contra semnătură, sau prin poștă (scrisoare recomandată) de către Consiliu sau persoanele, la inițiativa cărora se convoacă adunarea generală. Avizul se expediază cel tîrziu cu 10 zile înainte de a avea loc adunarea.*
- 13.4. *În aviz se arată din inițiativa cui se convoacă adunarea generală, locul și timpul convocării, ordinea de zi.*
- 13.5. *Adunarea generală este deliberativă, dacă la ea sînt reprezentate cel puțin de 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, adunarea va fi reconvoacă. Adunarea poate fi reconvoacă nu mai devreme de 48 ore și nu mai tîrziu de 30 zile de la data fixată inițial. Adunarea generală reconvoacă este în drept să adopte decizii cu cel puțin 51% din numărul total de voturi.*
- 13.6. *Numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de încăperi ce-i aparțin. Fiecare proprietar de încăperi este deținător unui singur vot. Un vot dețin și proprietarii locuinței comunale.*
- 13.7. *În cazul în care în proprietatea de stat sau municipală se află mai mult de 30 la sută din suprafața totală a încăperilor din condominiu, proprietarul acestor încăperi sau organul autorizat de el, poate decide distribuirea între proprietari proporțional cotei de participare a părții care depășește 30% din voturile ce îi aparțin la adunarea generală.*
- 13.8. *Adunarea generală este condusă de președintele adunării, care se alege prin majoritatea voturilor celor prezenți. Pentru întocmirea procesului-verbal al adunării se alege secretarul adunării.*
- 13.9. *Adunarea generală alege modul de administrare a condominiului în conformitate cu articolul 15 din Legea condominiului în fondul locativ.*
- 13.10. *În cazul adoptării de către adunarea generală a deciziei privind transmiterea funcțiilor de administrare a condominiului altei persoane fizice sau juridice, această transmitere se efectuează numai în baza unui contract, încheiat în conformitate cu legislația.*

- 13.11. *Deciziile adunării generale se adoptă cu majoritatea simplă de voturi ale membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari prezenți, cu excepția cazurilor prevăzute în articolul 10 (1) al Legii condominiului în fondul locativ și sînt obligatorii pentru toți proprietarii.*
- 13.12. *Deciziile adunării generale se reflectă în procese-verbale, care se semnează de către președintele și secretarul adunării.*
- 13.13. *De competența adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari țin:*
- *adoptarea deciziei privind organizarea, reorganizarea și lichidarea asociației;*
 - *aprobarea statutului asociației de coproprietari, operarea și modificările și completările ce nu contravin statutului-tip și legislației în vigoare;*
 - *adoptarea deciziei privind înstrăinarea, darea în arendă, gajarea sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociației către proprietari sau terți;*
 - *acordarea servitutilor sau altor drepturi de folosire asupra proprietății comune din condominiu;*
 - *adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale, utilaj necesar pentru construcția, reconstrucția, inclusiv lărgirea (înălțarea), construirea acareturilor și altor construcții, reparația bunurilor imobiliare din condominiu;*
 - *adoptarea deciziilor privind solicitarea împrumuturilor, inclusiv creditelor bancare;*
 - *aprobarea devizului bugetului anual de venituri și cheltuieli, precum și a fondului de mijloace circulante și modificarea acestuia, aprobarea dării de seamă privind executarea bugetului vizat de comisia de cenzori (auditor);*
 - *introducerea restricțiilor de utilizare a proprietății comune, conform legislației;*
 - *adoptarea deciziei privind solicitarea serviciilor unei firme de audit pentru efectuarea reviziei activității financiare a asociației de coproprietari;*
 - *adoptarea deciziei (cu 2/3 de voturi) vizînd îmbunătățirea confortului și eficienței termice a clădirii, inclusiv instalarea boilerelor cu apă caldă, încălzirii centrale, ascensoarelor și altor dotări de amploare similară;*
 - *adoptarea deciziei privind construcția, reconstrucția și modernizarea clădirilor, replanificarea încăperilor respectînd cerințele din actele normative în vigoare;*
 - *alegerea consiliului de administrație și a comisiei de cenzori (cenzor);*
 - *stabilirea pentru fiecare proprietar a cuantumului plăților obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia;*
 - *constituirea fondurilor speciale ale asociației de coproprietari inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilirea și reparația proprietății condominiului;*
 - *examinarea petițiilor privind activitatea consiliului de administrație, a președintelui și comisiei de cenzori a asociației;*
 - *adoptarea la cerea consiliului de administrație sau președintelui acestuia a Regulamentului de ordine interioară a asociației și a Regulamentului cu privire la salarizarea personalului asociației și modificarea acestora;*
 - *determinarea cuantumului remunerării membrilor consiliului de administrație;*
 - *adoptarea deciziei (cu 2/3 de voturi) vizînd îmbunătățirea confortului și eficienței termice a clădirii;*
 - *soluționarea altor chestiuni ce țin de activitatea asociației.*
- 13.14. *Adunarea generală, de asemenea este în drept să soluționeze chestiunile ce țin de competența consiliului de administrație.*

XIV. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

- 14.1. *Organul executiv al asociației de coproprietari este consiliul de administrație care se subordonează adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației. Consiliul de administrație este în drept să adopte hotărîri în toate domeniile de activitate ale asociației, cu excepția chestiunilor ce țin de competența exclusivă a adunării generale.*
- 14.2. *Membrii consiliului de administrație se aleg din rîndul membrilor asociației la adunarea generală pe un termen stabilit de statutul asociației, dar nu mai mult decît pe trei ani.*

- 14.3. În cazul în care proprietatea de stat sau municipală constituie mai mult de 30 la sută din suprafața tuturor încăperilor din condominiu, persoana care reprezintă interesele proprietarului respectiv se include în mod automat în componența consiliului de administrație.
- 14.4. Consiliul de administrație alege din componența sa președintele și vicepreședintele consiliului.
- 14.5. Atribuțiile Consiliului de administrație sînt:
- asigurarea executării deciziilor adunării generale;
 - asigurarea respectării legislației vigoare și prevederilor statutului asociației;
 - înregistrarea la oficiul cadastral teritoria] construcțiile și teritoriul condominiului;
 - selectarea organizației (prin concurs) de desei-vire și exploatare a imobilului în condominiu, sau investirea cu dreptul pentru efectuarea selectării pe președintele consiliului;
 - executarea controlului asupra achitării în termen de către membrii asociației a plăților obligatorii;
 - întocmirea devizelor anuale de venituri și cheltuieli, dări de seamă și prezentarea lor spre aprobare adunării generale;
 - întocmirea și actualizarea listei membrilor asociației, ținerea lucrărilor de secretariat, evidenței contabile, alcătuirea dărilor de seamă;
 - convocarea și organizarea adunării generale;
 - executarea altor obligațiuni ce reies din statutul asociației de coproprietari.
- 14.6. Ședința consiliului de administrație se convoacă de către președinte, iar în lipsa lui de către vicepreședinte, nu mai rar decît o dată în trimestru. Despre data ședinței membrii consiliului sînt anunțați cel puțin cu 3 zile înainte de ședință.
- 14.7. Ședința consiliului de administrație este deliberativă dacă la ea sînt prezenți majoritatea membrilor lui.
- 14.8. Consiliul de administrație este în drept să dispună de mijloacele asociației ce se află la contul bancar, conform planului financiar aprobat de adunarea generală.
- 14.9. Consiliul de administrație al asociației de coproprietari, exercitînd obligațiunile sale are următoarele responsabilități:
- să respecte și să îndeplinească prevederile Codului locativ, Legii condominiului în fondul locativ, Legii privatizării fondului de locuințe, hotărîrilor Guvernului Republicii Moldova ce țin de activitatea asociațiilor de coproprietari, statutului asociației și altor acte normative, deciziilor adunării generale a asociației;
 - să calculeze corect cuantumul plăților obligatorii și cotizațiile pentru fiecare membru al asociației conform cotei-părți în condominiu;
 - să controleze achitarea integră și la timp de către fiecare membru al asociației a plăților obligatorii, serviciilor comunale și altor servicii;
 - să solicite de la autoritățile administrației publice locale stabilirea hotarelor terenurilor condominiului și transmiterea acestuia în proprietatea comună a asociației de coproprietari în termenii stabiliți de lege;
 - să apeleze la organele și serviciile investite cu drepturi de control privind respectarea regulilor și normelor de folosire, îmbunătățire și replanificare a locuințelor (încăperilor), proprietății comune în condominiu, în cazuri cînd proprietarii admit punerea în pericol a integrității structurale a clădirii, încăperilor altor proprietari, comunicațiilor inginerești, aspectului armonios unitar al întregului ansamblu de locuire;
 - să asigure îndeplinirea la timp și calitativă a lucrărilor de întreținere, reparație și exploatare a bunurilor imobiliare din condominiu, funcționarea stabilă a sistemelor inginerești de folosință comună din bloc;
 - să organizeze instalarea contoarelor de energie electrică, termică, gaz, apă rece și caldă atît la bloc cît și în locuințe (încăperile) membrilor asociației coproprietarilor din contul acestora, sau din contul asociației în cazul cînd aceasta are venit de la activitatea sa;
 - să monitorizeze prestarea serviciilor comunale și altor servicii de către prestatorii de servicii privind calitatea și asigurarea la timp cu aceste servicii și respectarea drepturilor consuinatorilor;
 - să anunțe și să organizeze concursuri pentru selectarea antreprenorilor pentru efectuarea reparațiilor bunurilor imobiliare a condominiului, precum și a administratorului în condominiu (în caz de necesitate);
 - să obțină autorizație (licență) în modul stabilit pentru cazul cînd asociația va practica genuri de activitate supuse licențierii;

- k) să încheie contracte privind prestarea sei-viciilor comunale și altor servicii pentru necesitățile asociației, iar în caz de investire cu drepturi de către membrii asociației -privind serviciile comunale și alte servicii pentru acestea, încheind contractul și cu locatarii;
- l) să încheie contracte de dare în arendă a încăperilor ce aparțin asociației;
- m) să întocmească devizul anul de venituri și cheltuieli privind întreținerea, exploatarea, reparația și reconstrucția proprietății comune, să colecteze cotizațiile speciale și defalcările în fondul de rezervă, precum și pentru alte scopuri, prezentându-le spre aprobare adunării generaie;
- n) să respecte drepturile tuturor membrilor asociației, să reprezinte și să apere m modul stabilit interesele și drepturile legitime ale acestora în alte instanțe, inclusiv în judecată;
- o) să intenteze acțiuni în judecată împotriva antreprenorilor, administratorului, membrilor asociației, altor persoane fizice și juridice care nu-și onorează obligațiunile contractuale, încalcă legislația și prevederile statutului asociației;
- p) să solicite de la întreprinderile prestatoare de servicii comunale și alte servicii compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a sistemelor inginerești, care se deservesc de asociație;
- q) să administreze corect finanțele asociației, se țină la nivelul convenit contabilitatea, să prezinte la timp rapoartele financiare și despre îndeplinirea bugetului asociației;
- r) să întocmească lista membrilor asociației. Să țină lucrul de secretariat, evidența adresărilor membrilor asociației și altor persoane;
- s) să convoace și să organizeze adunările generale ale asociației;
- t) să îndeplinească alte obligațiuni ce reiese din Legea condominiului în fondul locativ, statutul asociației, deciziile adunării generale și ale organelor puterii de stat și locale.

XV. PREȘEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

- 15.1. Președintele consiliului de administrație se alege de către membrii consiliului, dar nu mai mult decăt pe trei ani.
- 15.2. Președintele consiliului de administrație:
- a) asigură executarea deciziilor adunării generale și ale consiliului de administrație;
 - b) angajează și concediază personalul asociației de coproprietari;
 - c) dă indicații și dispoziții, obligatorii pentru tot personalul asociației de coproprietari;
 - d) elaborează și prezintă spre aprobare adunării generale regulamentul de ordine interioară și regulamentul cu privire la salarizarea personalului asociației de coproprietari;
 - e) administrează condominiul sau încheie contracte de administrare cu alte persoane fizice sau juridice;
 - f) reprezintă asociația de coproprietari în procesul de încheiere a contractelor și răspunde pentru executarea lor;
 - g) reprezintă asociația de coproprietari în raporturile cu terțe părți, inclusiv în acțiunile judecătorești intentate de asociație împotriva unui proprietar de locuință (încăpere), care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în cele intentate de un proprietar de locuință care contestă o decizie a asociației de coproprietari.

XVI. COMISIA DE CENZORI (CENZOR) A ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

- 16.1. Comisia de cenzori (cenzorul) se alege de către adunarea generală din rîndurile membrilor asociației pe un termen de cel mult 2 ani. În componența comisiei de cenzori nu pot fi incluși membrii Consiliului de administrație al asociației de coproprietari.
- 16.2. Comisia de cenzori, în număr de 3 și mai mulți membri alege din componența sa președintele comisiei.
- 16.3. Comisia de cenzori (cenzorul):
- a) efectuează reviziile activității financiar-economice a asociației de coproprietari cel puțin de odată pe an;
 - b) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli, dării de seamă anuale și mărimile plăților obligatorii stabilite pentru membrii asociației;
 - c) face la adunarea darea de seamă despre activitatea sa.
- 16.4. Membrii comisiei de cenzori (cenzor) sînt în drept să participe la ședințele Consiliului de administrație cu drept de vot consultativ.

XVII. REORGANIZAREA ȘI LICHIDAREA ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI

17.1. Reorganizarea și lichidarea asociației de coproprietari se efectuează în temeiul și în modul stabilite de legislația în vigoare și prezentul statut.

17.2. Asociația de coproprietari se lichidează prin decizia adunării generale în caz de nimicire fizică a complexului de bunuri imobiliare din condominiu.

În cazul lichidării asociației de coproprietari bunurile imobiliare și alte bunuri rămase după achitarea cu bugetul, cu băncile și alți creditori, se repartizează între membrii asociației de coproprietari în modul stabilit de prezentul statut asociației (proporțional cotei părți de participare la finanțarea reparației și întreținerii proprietății comune).