

Inregistrat  
la Camera Inregistrarii de Stat

nr. \_\_\_\_ din " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(semnatura, stampila)

Aprobat  
prin decizia adunarii constituante  
a proprietarilor locuintelor  
privatizate, domiciliati \_\_\_\_\_  
(adresa)

Proces-verbal nr.  
din " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200

\_\_\_\_\_  
(semnatura presedintelui adunarii)

## **STATUTUL**

### ***Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate***

**Nr. xxxx**

## DISPOZITII GENERALE

1. Asociatia de Proprietari ai Locuintelor Privatizate

\_\_\_\_\_ ,

(denumirea asociatiei)

denumita in continuare "Asociatie", a fost creata din initiativa proprietarilor de locuinte privatizate, domiciliati

\_\_\_\_\_ ,

(adresa)

la adunarea constituenta in scopul bunei intretineri a spatiului locativ ocupat de ei, precum si a blocului de locuinte si a terenului aferent acestuia, asigurarii membrilor Asociatiei, altor proprietari ai incaperilor de locuit si incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta, chiriasilor si arendasilor cu servicii comunale si cu alte servicii, reprezentarii si apararii intereselor membrilor sai.

2. Asociatia functioneaza in temeiul Legii privatizarii fondului de locuinte nr.1324-XII din 10 martie 1993 si al altor acte normative ce reglementeaza raporturile de proprietate asupra locuintelor, intretinerea, exploatarea si deservirea lor. Intreaga activitate si toate raporturile Asociatiei se reglementeaza prin contracte respective (inclusiv prin contracte pentru intretinerea si deservirea locuintelor si terenurilor aferente blocurilor de locuinte, incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta ce apartin altor proprietari, pentru deservirea incaperilor arendate etc.).

3. Asociatia, de la data inregistrarii statutului, este persoana juridica, are bilant autonom, cont de decontare si alte conturi in institutia financiara, poate sa incheie, in nume propriu, contracte si acorduri, sa indeplineasca obligatii, sa fie reclamant si reclamat in instanta judecatoreasca.

4. Asociatia are stampila si attributele caracteristice persoanei juridice.

5. Sediul Asociatiei:

\_\_\_\_\_

---

## DREPTURILE SI OBLIGATIILE ASOCIATIEI

6. In conformitate cu scopurile indicate, Asociatia:

a) asigura intretinerea locuintelor, incaperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interne, precum si terenului aferent blocului de locuinte in stare tehnica si sanitara corespunzatoare;

b) stabileste de sine statator modul de intretinere si de deservire a locuintelor, stabileste organizatiile care vor deservi imobilul, inclusiv organizatiile de exploatare a locuintelor, intreprinderile pentru lucrari de intretinere a constructiilor si alti agenti economici, incheie contracte pentru intretinerea si deservirea locuintelor si terenului aferent blocului de locuinte;

c) asigura participarea proprietarilor de locuinte membri ai Asociatiei, altor proprietari ai incaperilor de locuit si ai incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta, chiriasilor si arendasilor la toate cheltuielile de intretinere si deservire a imobilului in functie de suprafata ocupata de catre acestia;

d) asigura incasarea la timp a contributiilor pentru intretinerea si deservirea imobilului;

e) receptioneaza si achita la timp platile pentru lucrarile de deservire si reparatie a imobilului; asigura plata lunara pentru deservirea si reparatia imobilului in modul stabilit de contract;

f) asigura respectarea de catre toti membrii Asociatiei, de catre ceilalti proprietari ai incaperilor de locuit si ai incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta, de catre chiriasi si arendasi a regulilor de exploatare a incaperilor de locuit, de intretinere a locuintelor si a terenurilor aferente blocurilor de locuinte;

g) in conformitate cu drepturile delegate ei, incheie contracte de prestare a serviciilor comunale consumatorilor din bloc, precum si a serviciilor comunale pentru necesitatile comune ale imobilului (asigurarea cu energie electrica pentru iluminatul caselor scarilor si pentru lift, asigurarea cu apa pentru spalarea anexelor de acumulare a gunoiului,

colectarea si evacuarea deseurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor), pe care le plateste in conformitate cu

indicatiile contoarelor si cu clauzele contractelor incheiate;

h) aplica sanctiuni fata de persoanele fizice si juridice in cazul

incalcarii de catre acestea a clauzelor contractelor;

i) arendeaza de la autoritatea administratiei publice locale, de la

unitati spatiu locativ pentru stramutarea membrilor Asociatiei in cazul

reparatiei capitale a imobilului, daca lucrarile nu pot fi executate fara

evacuarea temporara a locatarilor;

j) exercita atributiile de manager general - beneficiar al

constructiei in cazul in care Asociatia a fost constituita in bloc de

locuinte neterminat;

k) prezinta intreprinderilor prestatoare de servicii (asigurarea cu

apa rece si calda, cu energie electrica si termica, gaze, deservirea

lifturilor etc.) date despre toate locuintele si despre numarul de persoane

care locuiesc in ele; acorda intreprinderilor prestatoare de servicii

ajutor contra plata la incheierea contractelor cu locatarii din bloc si la

achitarea de catre acestia a platilor pentru serviciile prestate;

l) efectueaza orice alta activitate, permisa de legislatia in vigoare

cooperativei de consum;

m) utilizeaza imobilul aflat in gestiunea lui si terenul aferent

acestuia, transmis in folosinta Asociatiei; presteaza altor asociatii,

precum si proprietarilor de locuinte private si chiriasilor servicii de

deservire a blocurilor de locuinte, utilizeaza integral mijloacele obtinute

pentru intretinerea si reparatia imobilului gestionat, precum si pentru

salarizarea si pregatirea profesionala a personalului angajat;

n) determina de sine statator sferele in care vor fi folosite

creditele, donatiile, alte mijloace disponibile in vederea imbunatatirii

conditiilor locative ale proprietarilor de locuinte din imobilul gestionat;

o) raspunde, in conformitate cu legislatia in vigoare, de folosirea si

rambursarea creditelor obtinute;

p) participa la fondarea uniunilor si asociatiilor de proprietari ai

locuintelor la nivel teritorial si national;

q) colaboreaza cu asociatii similare din aceeasi localitate, din tara si din strainatate.

#### MIJLOACELE ASOCIATIEI

7. Mijloacele Asociatiei se compun din:

a) taxa de inscriere, mijloacele financiare varsate pentru terminarea constructiei blocului de locuinte in care a fost constituita Asociatia;

b) cotizatiile pentru intretinerea si exploatarea imobilului, incaperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare si terenurilor aferente blocului de locuinte;

c) cotizatiile pentru reparatia imobilului (inclusiv reparatia capitala);

d) creditele, donatiile, mijloacele obtinute din activitatea desfasurata de Asociatie;

e) cotele de participare ale autoritatilor administratiei publice locale (in functie de numarul de locuinte neprivatizate si de numarul de

persoane care locuiesc in aceste locuinte) la intretinerea si reparatia incaperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare, terenurilor aferente blocurilor de locuinte in conformitate cu contractele incheiate, precum si din defalcari din arenda incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta;

f) platile varsate, in conformitate cu normativele in vigoare, de catre intreprinderile prestatoare de servicii pentru deservirea de catre Asociatie a sistemelor ingineresti interioare si lucrul cu locatarii pentru achitarea in termen a serviciilor prestate;

g) alte incasari.

Toate mijloacele Asociatiei se varsa la conturile respective din institutia financiara.

Contributiile pentru intretinerea, exploatarea si reparatia imobilului (inclusiv reparatia capitala), incaperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare si terenurilor aferente blocurilor de locuinte se folosesc numai conform destinatiei.

8. Cuantumul taxelor de inscriere se stabileste la adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor).

9. Contributiile pentru intretinerea, exploatarea si reparatia

imobilului, incaperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare si terenurilor aferente blocului de locuinte se depun in marimi ce asigura acoperirea tuturor cheltuielilor socialmente necesare pentru aceste tipuri de lucrari si servicii, inclusiv defalcarile pentru reparatia capitala a imobilului.

Cuquantumul contributiilor se stabileste la adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor) si se fixeaza in contractul de intretinere si deservire a locuintelor si a terenurilor aferente blocului de locuinte.

10. Prin decizie a adunarii generale a membrilor Asociatiei (adunarii imputernicitilor) pot fi create fonduri speciale (pentru reparatia capitala si curenta a blocului de locuinte, instalarea aparatelor pentru masurarea cantitatilor consumate de resurse energetice, remunerarea si premiarea membrilor comitetului de conducere al Asociatiei, amenajarea terenurilor si crearea de spatii verzi, munca cultural-educativa, de fortificare prin sport etc.).

#### **DREPTURILE SI OBLIGATIILE MEMBRILOR ASOCIATIEI**

11. Membrul Asociatiei are dreptul:

- a) sa aleaga si sa fie ales in comitetul de conducere al Asociatiei si in comisia de cenzori;
- b) sa perceapa de la Asociatie costul reparatiilor necesare efectuate pe cont propriu in cazul in care Asociatia nu si-a indeplinit obligatiile asumate;
- c) pe durata reparatiilor capitale, sa primeasca spatiu locativ arendat de Asociatie, membrii Asociatiei achitind arenda pentru perioada de exploatare a acestui spatiu;
- d) sa se retraga din Asociatie, la cerere.

12. Membrul Asociatiei este obligat:

- a) sa indeplineasca prevederile statutului Asociatiei si deciziile adunarii generale a membrilor ei (adunarii imputernicitilor);
- b) sa achite la timp platile pentru locuinta cumparata in rate;
- c) sa foloseasca locuinta dupa destinatie, sa asigure integritatea ei, sa respecte regulile de exploatare a incaperilor de locuit, de intretinere a imobilului si a terenului aferent;

d) sa achite plata lunara pentru deservirea si intretinerea imobilului pina la data de 10 a lunii urmatoare.

13. Membrul Asociatiei exercita dreptul de proprietate asupra locuintei, precum si asupra locuintei neterminate, in conditiile legislatiei in vigoare.

14. In cazul absentei provizorii, membrul Asociatiei isi pastreaza drepturile si indeplineste obligatiile prevazute de statutul Asociatiei.

15. Membrul Asociatiei poate fi exclus din ea in cazul in care:

a) nu respecta statutul Asociatiei;

b) nu indeplineste obligatiile stabilite de adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor).

16. Proprietarului locuintei care s-a retras din Asociatie nu i se restituie taxa de inscriere si nici mijloacele depuse pentru reparatia imobilului (inclusiv reparatia capitala), precum si pentru alte scopuri prevazute de statutul Asociatiei si de deciziile organelor de administrare ale Asociatiei. De la persoana care s-a retras din Asociatie restantele de plata se percep in modul stabilit.

17. In cazul deteriorarii si distrugerii locuintei de catre proprietar si de membrii familiei lui, precum si in cazul incalcarii sistematice a regulilor de convietuire, care face imposibila pentru alti locatari coabitarea in acelasi imobil, vinovatii raspund in conformitate cu legislatia in vigoare.

#### **ORGANELE DE ADMINISTRARE ALE ASOCIATIEI**

18. Organul suprem al Asociatiei este adunarea generala a membrilor ei. Daca din Asociatie fac parte mai mult de 50 de membri, in locul adunarii generale poate fi convocata adunarea imputernicitilor.

Imputernicitii se aleg la adunarea generala - cite o persoana din partea a

3-4 membri ai Asociatiei pe un termen de 3 ani.

19. Adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor) hotaraste in urmatoarele probleme:

a) aprobarea statutului Asociatiei;

b) primirea in Asociatie si excluderea din ea;

c) alegerea comitetului de conducere si a comisiei de cenzori a Asociatiei;

d) stabilirea cuantumului taxei de inscriere;

e) primirea, utilizarea si rambursarea creditelor, beneficierea de asistenta tehnica, aprobarea devizului pentru reparatia capitala a imobilului;

f) formarea fondurilor Asociatiei, inclusiv speciale, si determinarea modului lor de cheltuire;

g) dezbaterile si aprobarea clauzelor contractelor pentru intretinerea si deservirea locuintelor si a terenurilor aferente blocului de locuinte;

h) examinarea plingerilor impotriva comitetului de conducere si comisiei de cenzori ale Asociatiei;

i) aprobarea dariei de seama a comitetului de conducere cu privire la activitatea economico-financiara a Asociatiei pe anul incheiat, raportului comisiei de cenzori cu privire la rezultatele controlului efectuat si aprobarea planului economico-financiar al Asociatiei pe anul urmator;

j) stabilirea modului si conditiilor de premiere a membrilor comitetului de conducere si a altor membri ai Asociatiei;

k) aderarea la uniuni si asociatii similare din aceeasi localitate, din tara si din strainatate, precum si retragerea din ele;

l) lichidarea Asociatiei;

m) alte probleme ce tin de competenta Asociatiei.

20. Adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor) se convoaca de comitetul de conducere cel putin o data pe an.

Adunările extraordinare se convoaca la cererea a cel puțin 1/3 din numărul total de membri ai Asociatiei, a comisiei de cenzori, precum și a autoritatii respective a administratiei publice locale.

21. Adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor) este deliberativa daca la ea asista cel puțin 2/3 din numărul total de membri ai Asociatiei (imputerniciti).

Deciziile adunării generale a membrilor Asociatiei (adunării imputernicitilor) se adopta cu votul majoritatii simple a membrilor Asociatiei (imputernicitilor) prezenti.

Adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor), convocata pentru solutionarea chestiunilor privind stabilirea taxei de inscriere, aprobarea clauzelor contractelor de intretinere si deservire a locuintelor si a terenurilor aferente blocurilor de locuinte, excluderea

din Asociatie, lichidarea Asociatiei, este deliberativa daca la ea participa cel putin 3/4 din numarul total de membri ai Asociatiei (imputernicitii). Decizia in acest sens se adopta cu votul a cel putin 3/4

din membrii Asociatiei (imputernicitii) prezenti.

22. Organul executiv al Asociatiei este comitetul de conducere care se subordoneaza adunarii generale.

23. Comitetul de conducere al Asociatiei, in numar de cel putin 3 persoane, se alege la adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor) pe un termen de 2 ani.

Comitetul de conducere alege, din componenta sa, presedintele si vicepresedintele.

Presedintele, vicepresedintele si membrii comitetului de conducere isi exercita obligatiile fara remuneratie sau contra unei remuneratii stabilite prin decizie a adunarii generale a membrilor Asociatiei (adunarii imputernicitilor).

24. Daca din Asociatie fac parte mai putin de 20 de membri, adunarea generala alege presedintele si vicepresedintele Asociatiei, care hotarasc problemele atribuite de statut competentei comitetului de conducere al Asociatiei.

25. Obligatiile comitetului de conducere al Asociatiei sint:

a) incheierea contractelor de intretinere si deservire a locuintelor si a terenurilor aferente blocurilor de locuinte, altor contracte legate de activitatea Asociatiei;

b) organizarea activitatii de productie si activitatii de prestare a serviciilor in conformitate cu legislatia privind cooperativa de consum;

c) intocmirea planurilor de lucru, devizelor si dailor de seama;

d) exercitarea controlului asupra intretinerii si reparatiei locuintelor, respectarii obligatiilor contractului de intretinere si deservire a locuintelor si a terenurilor aferente blocului de locuinte,

numirea unui reprezentant in comisia de primire in exploatare a imobilului dupa reparatia capitala;

e) angajarea muncitorilor si functionarilor pentru deservirea imobilului si a terenului aferent blocului de locuinte;

f) dispunerea de mijloacele Asociatiei in conformitate cu devizul de

venituri si cheltuieli, aprobat de adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor); intocmirea si prezentarea adunarii generale (adunarii imputernicitilor) a darii de seama cu privire la activitatea economico-financiara pe anul incheiat si a proiectului planului

economico-financiar al Asociatiei pe anul urmator;

g) reprezentarea intereselor Asociatiei in autoritatile administratiei publice locale si centrale, in unitatile economice si in instantele judecatoresti;

h) exercitarea controlului asupra incasarii de la membrii Asociatiei a cotizatiilor a caror marime a fost stabilita de adunarea generala (adunarea imputernicitilor), precum si a platilor pentru serviciile comunale si a altor plati; aplicarea, in modul stabilit, a masurilor fata de membrii Asociatiei in cazul in care acestia nu depun in termen contributiile si platile respective;

i) tinerea lucrarilor de secretariat si intocmirea darilor de seama contabile;

j) exercitarea altor obligatii ce rezulta din statutul Asociatiei.

26. Comisia de cenzori a Asociatiei este organul care controleaza si verifica activitatea comitetului de conducere al acesteia si se alege, in numar de cel putin 3 persoane, la adunarea generala a membrilor Asociatiei (adunarea imputernicitilor) pe un termen de 2 ani.

Comisia de cenzori alege, din componenta sa, presedintele comisiei.

Daca din Asociatie fac parte mai putin de 20 de membri, in locul comisiei de cenzori adunarea generala alege un cenzor.

Comisia de cenzori isi desfasoara activitatea in baza regulamentului sau, prezinta adunarii generale a membrilor Asociatiei (adunarii imputernicitilor) raportul anual cu privire la rezultatele controlului si propune masuri de imbunatatire a activitatii Asociatiei, iar in cazul stabilirii unor incalcari grave ale disciplinei financiare, cere convocarea adunarii generale extraordinare.

27. Litigiile dintre Asociatie si membrii ei, precum si dintre Asociatie si unitati si alti agenti economici, se examineaza in modul stabilit.

## **INCETAREA ACTIVITATII ASOCIATIEI**

28. Activitatea Asociatiei inceteaza in cazul demolarii blocului (blocurilor) de locuinte sau fuzionarii Asociatiei cu alta asociatie, precum si in alte cazuri prevazute de legislatia in vigoare.

29. Lichidarea Asociatiei se efectueaza in conformitate cu modul in vigoare de incetare a activitatii cooperativelor de consum.