**Proiect – 19.08.2014**

**PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**

**LEGE**

**CU PRIVIRE LA CONDOMINIU**

**Parlamentul adoptă prezenta lege organică.**

**Capitolul I**

**Dispoziţii generale**

**Articolul 1. Obiectul de reglementare şi scopul legii**

(1) Prezenta lege reglementează relaţiile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, administrare, înstrăinare a proprietăţii în condominiu şi de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu, modul de constituire, înregistrare, modificare şi desfiinţare a condominiului, precum şi modul de înfiinţare, înregistrare, funcţionare şi dizolvare a asociaţiilor de proprietari în condominiu.

(2) Scopul legii este de a asigura administrarea şi funcţionarea corespunzătoare a condominiului, apărarea drepturilor şi intereselor legitime ale proprietarilor de unităţi de proprietate în condominiu, inclusiv securitatea fizică şi financiară a acestora, precum şi siguranţa clădirilor, proprietăţilor individuale şi proprietăţii comune în condominiu.

**Articolul 2.** **Domeniul de aplicare**

Prezenta lege se aplică:

1. relaţiilor în condominiu, relaţiilor proprietarilor şcu Asociaţia, precum şi relaţiilor cu terţii;
2. în relaţiile ce ţin de administrarea, întreţinerea şi exploatarea proprietăţii comune în condominium;
3. în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului.

**Articolul 3.** **Noţiuni principale**

În sensul prezentei legi se definesc următoarele noţiuni:

***administratorul condominiului*** – persoană fizică sau juridică, alta decât Asociaţia de proprietari, calificată să exercite funcţiile de administrare, întreţinere şi exploatare a condominiului (în continuare – Administrator);

***asociaţia de proprietari în condominium*** - formă de asociere autonomă şi nonprofit a proprietarilor unităţilor de proprietate în condominium, cu statut de persoană juridică, formată în condiţiile prezentei legi (în continuare – Asociaţia);

***condominiu* -** proprietate imobiliară, constituită din proprietăţi individuale şi proprietatea comună pe cote-părţi forţată şi perpetuă  a proprietarilor în condominiu;

***cotă-parte*** – cota din proprietatea comună, care îi revine fiecărui proprietar şi este egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unei proprietăţi individuale şi suma suprafeţei totale a tuturor proprietăţilor individuale în condominiu;

***cota de contribuţie*** – suma corespunzătoare din cheltuielile comune, proporţională cu cota-parte în proprietatea comună, pe care fiecare proprietar este obligat sa o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;

***fond de reparaţie si dezvoltare* –** sursa comună de finanţare a activităţii de reparaţie, modernizare şi altor lucrări de dezvoltare a proprietăţii comune (în continuare – Fond);

***proprietar***– persoana fizică sau juridică, statul sau unităţile administrativ-teritoriale, titular al dreptului de proprietate a cel puţin asupra unei unităţi de proprietate în condominiu;

***proprietate individuală –*** locuinţă sau alte încăperi izolate cu altă destinaţie decît cea de locuinţă, parte dintr-un condominiu, deţinută în proprietate exclusivă şi care constituie bunul principal al proprietarului în condominiu;

***proprietate comună*** - părţile clădirii şi/sau terenului aferent acesteia, care nu sînt proprietăţi individuale şi sînt destinate folosinţei tuturor proprietarilor sau unora dintre aceştia, precum şi alte bunuri care, potrivit legii sau voinţei părţilor, sunt în folosinţă comună. Proprietatea comună constituie bunuri accesorii în raport cu proprietatea individuală;

***unitate de proprietate în condominiu*** – proprietatea individuală care constituie bunul principal împreună cu cota-parte din proprietatea comună, fiind înregistrate concomitent conform Legii cadastrului bunurilor imobile;

**Capitolul II**

**Constituirea, înregistrarea şi desfiinţarea condominiului**

 **Articolul 4. Constituirea şi înregistrarea condominiului**

1. Condominiul se constituie în cazul existenţei într-o clădire a proprietăţii individuale ce aparţine la cel puţin doi proprietari, precum şi a altor bunuri care pot fi folosite doar în comun de către proprietarii respectivi.
2. Condominiul poate fi constituit şi în cazul unor bunuri imobile folosite în scop locativ şi nelocativ, sau o combinaţie a acestora, amplasate pe un teren comun cu elemente comune de infrastructură.
3. Condominiul este supus înregistrării de stat la oficiul cadastral teritorial în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998. Condominiul se constituie şi se înregistrează obligatoriu concomitent cu:
4. înregistrarea dreptului de proprietate asupra a cel puţin a unei proprietăţi individuale aflate în proprietatea altei persoane decît proprietarul construcţiei;
5. înregistrarea dreptului de proprietate asupra unei unităţi de proprietate în condominiu în baza acordului de asociere;
6. înregistrarea de către proprietarul construcţiei a declaraţiei de formare a unităţilor de proprietate în condominiu şi a delimitării proprietăţii comune în condominiu.
7. În cazul bunurilor imobile viitoare, condominiul poate fi constituit prin declaraţia de constituire întocmită şi prezentată de proprietarul construcţiei, atunci cînd se solicită înregistrarea viitoarelor unităţi de proprietate în condominiu, conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

 **Articolul 5. Desfiinţarea condominiului**

1. Condominiul se desfiinţează:
2. în cazul în care toate unităţile de proprietate în condominiu au devenit proprietatea unui proprietar;
3. la încetarea proprietăţii comune pe cote-părţi prin ţdivizarea clădirii în natură în conformitate cu legislaţia;
4. pieirii fortuite sau distrugerii clădirii.

**Capitolul III**

**Relaţiile de proprietate în condominiu.**

**Drepturile şi obligaţiile proprietarilor**

 **Articolul 6. Componentele condominiului**

1. Constituie condominiu:
2. clădire cu două şi mai multe proprietăţi individuale şi proprietate comună, de regulă multietajată;
3. un ansamblu rezidenţial format din case individuale şi/sau construcţii cu altă destinaţie, amplasate izolat, înşiruit sau cuplat, în care există proprietăţi individuale şi proprietate comună pe cote-părţi, şi
4. orice alte bunuri imobile care au în componenţă terenuri, amenajări, şi/sau servicii comune, parcele de teren, construite/neconstruite, care fac obiect de drept al proprietăţii comune pe cote-părţi.

 **Articolul 7.** **Proprietatea comună în condominiu**

1. Constituie proprietate comună în condominiu următoarele:
2. terenul pe care este amplasată clădirea, compus atât din suprafaţa construită, cât şi cea neconstruită, precum şi alte terenuri necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, să asigure accesul şi exploatarea adecvată a clădirii. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislaţia şi documentaţia de urbanism;
3. fundaţia, curţile, grădinile, căile de acces;
4. clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părţile de infrastructură aferente, care traversează proprietăţile individuale şi proprietatea comună;
5. corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
6. locurile de trecere, scările şi casa scărilor şi coridoarele; pereţii perimetrali şi despărţitori dintre proprietăţi şi/sau spaţiile comune şi subsolul, destinate folosinţei în comun; coşurile de fum, holurile, instalaţiile de apă şi canalizare, electrice, de telecomunicaţii, de încălzire şi gaze de la branşament/racord până la punctul de distribuţie către părţile aflate în proprietate exclusivă; canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul, pivniţele, destinate folosinţei comune; boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul - partea de instalaţie de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deşeurilor menajere, structura de rezistenţă, faţadele, acoperişul, terasele;
7. alte spaţii din clădire care nu aparţin proprietarilor în exclusivitate şi concepute pentru a satisface nevoile sociale şi de viaţă ale proprietarilor, inclusiv spaţiul destinat pentru agrement, dezvoltarea culturală, teren de joacă pentru copii, educaţie fizică şi sport, precum şi pentru alte scopuri similare.
8. În caz de distrugere sau demolare a clădirii, terenul pe care era amplasată clădirea, inclusiv terenul destinat exploatării instalaţiilor de întreţinere a clădirii şi amenajarea teritoriului, se menţine în drept de proprietate comună a proprietarilor în conformitate cu cotă-parte din proprietatea comună la momentul distrugerii sau demolării. Coproprietarii posedă, folosesc şi dispun în continuare de acest teren în conformitate cu legislaţia.

 **Articolul 8. Cota-parte în proprietatea comună**

1. Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare – cotă-parte) este egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unei proprietăţi individuale şi suma suprafeţei totale a tuturor proprietăţilor individuale din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părţi trebuie să fie egală cu 100%, în caz contrar, proprietarii decid asupra recalculării acestora. În cazul în care proprietarii nu decid asupra recalculării, aceasta se efectuează prin intermediul instanţei de judecată, la cererea persoanei interesate. Mărimea cotei-părţi recalculate se înregistrează în registrul bunurilor imobile.
2. În cazul în care cota-parte aparţine mai multor proprietari, relaţiile de coproprietate între aceştia se reglementează potrivit dreptului comun.
3. Modalitatea de calculare a cotei-părţi prevăzute la alin.(1), este identică pentru toţi proprietarii care dispun de aceleaşi drepturi, indiferent de destinaţia proprietăţii individuale.
4. Mărimea cotei-părţi determină ponderea în luarea deciziilor la adunarea generală.

**Articolul 9.** **Dreptul de proprietate asupra cotei-părţi**

1. Dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună în condominiu este forţat şi perpetuu şi este determinat de dreptul asupra proprietăţii individuale.
2. La schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra unităţii de proprietate în condominiu, dreptul de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună trece la noul proprietar.
3. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra proprietăţii individuale se efectuează în mod obligatoriu împreună cu cota-parte din proprietatea comună, formând împreună o unitate de proprietate indivizibilă în condominiu.
4. La schimbarea proprietarului, unitatea de proprietate în condominiu îşi păstrează integritatea, inclusiv şi mărimea fizică a cotei-părţi din proprietatea comună deţinută de vechiul proprietar.
5. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei-părţi din proprietatea comună se efectuează în temeiul declaraţiei de formare a unităţilor de proprietate în condominiu şi a raportului de calculare şi stabilire a cotelor-părţi din proprietatea comună ce revin proprietarilor, întocmit de către oficiile cadastrale teritoriale, alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale sau de evaluare, inclusiv în temeiul unei hotărârii judecătoreşti, în caz de litigiu.

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

1. Terenurile din proprietatea statului sau a unităţilor administrativ – teritoriale, pe care sunt amplasate bunurile imobile în condominiu ce constituie cladiri locative, se transmit cu titlu gratuit de către autorităţile publice competente, în calitate de bunuri proprietate comună pe cote – părţi a proprietarilor. Suprafaţa terenului transmis se determină de către autoritatea publică competentă în conformitate cu documentaţia de urbanism aprobată.
2. În cazul în care lipsesc documentele ce stabilesc şi/sau confirmă hotarele terenului condominiului, proprietarul construcţiei, organele de conducere în condominiu (Preşedintele consiliului proprietarilor în lipsa Asociaţiei proprietarilor; Preşedintele Asociaţiei / Consiliului de Administraţie), sau, după caz, reprezentantul împuternicit al proprietarilor, solicită formarea terenului şi stabilirea hotarelor acestuia în modul stabilit de Legea nr. 354-XV din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.
3. Efectuarea evaluărilor şi lucrărilor cadastrale, inclusiv formarea terenului, întocmirea şi perfectarea documentelor cadastrale necesare, se efectuează din contul proprietarului terenului.
4. În termen de 30 de zile de la data adresării organelor de conducere în condominium sau a reprezentantului autorizat al proprietarilor, autoritatea publică locală este obligată, să asigure stabilirea hotarelor terenului condominiului.
5. Terenul proprietate privată, pe care este amplasat condominiul format în rezultatul realizării unui proiect de construcţie şi înregistrat în registrul bunurilor imobile, constituie proprietate comună în condominiu şi se transmite proprietarilor în modul stabilit de prezenta lege şi alte acte normative.
6. Încălcarea sau nerespectarea modului stabilit de exercitare a drepturilor de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra terenului, inclusiv folosirea acestuia în interesul personal al unui sau mai multor proprietari, sau transmiterea acestuia în folosinţa terţilor, atrage după sine răspunderea civilă, contravenţională sau penală, după caz.

 **Articolul 11. Reconstrucţia, extinderea şi renovarea proprietăţii comune**

1. Reconstrucţia, extinderea şi renovarea proprietăţii comune, ce are ca efect modificarea sau formarea unor noi unităţi de proprietate în condominiu, se efectuează cu votul proprietarilor care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi. Solicitantul acestor lucrări prezintă proprietarilor planurile de construcţie şi alte documente necesare pentru executarea lucrărilor din cont propriu.
2. Lucrările de îmbunătăţire a confortului clădirii, inclusiv a utilităţilor, a elementelor infrastructurii de folosinţă comună şi alte asemenea în limita parametrilor existenţi, se efectuează cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi.
3. Proprietarul poate îmbunătăţi sau modifica unitatea de proprietate în condominiu pe care o deţine, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a spaţiilor altor proprietari şi fără modificarea comunicaţiilor inginereşti. Proprietarul nu poate schimba aspectul şi parametrii tehnici a elementelor proprietate comună fără votul proprietarilor care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi.
4. Reconstrucţia şi modernizarea clădirilor, modificarea unităţilor de proprietate în condominiu se efectuează în conformitate cu documentaţia de proiect, aprobată şi verificată în modul stabilit de legislaţie.
5. Îndeplinirea lucrărilor de reconstrucţie a încăperilor locative şi nelocative, construcţia anexelor, a supraetajărilor, a mansardelor şi altor lucrări de reconstrucţie cu crearea de noi spaţii, presupune obligativitatea descrierii, calculării şi delimitării clare a proprietăţilor comune şi individuale noi în condominiu.
6. Lucrările de reconstrucţie a clădirii se execută pe bază de contract, care conţine clauze obligatorii privind:
7. identificarea proprietarilor, cu descrierea localizării fiecărei proprietăţi individuale şi indicarea mărimii suprafeţei totale a unităţii de proprietate în condominiu;
8. delimitarea şi descrierea elementelor proprietăţii comune; indicarea instalaţiilor şi utilajelor comune, care vor fi folosite doar de către o parte din proprietari, dacă este cazul;
9. re-calcularea cotelor-părţi în proprietatea comună care include şi terenul condominiului în modul stabilit de prezenta lege;
10. desemnarea persoanei împuternicite să reprezinte proprietarii;
11. modalitatea de finanţare a lucrărilor de reconstrucţie, contribuţiile la Fond şi termenii de plată a contribuţiilor stabilite;
12. estimarea volumelor de lucrări executate cu forţele proprii ale proprietarilor.
13. Pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, documentele de construcţie trebuie să conţină informaţii despre părţile comune şi individuale nou-construite, inclusiv suprafaţa şi locaţia acestora în proprietăţile individuale şi comune a proprietarilor.
14. Toţi proprietarii sunt obligaţi sa ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică şi eficienţa energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervenţiilor, se va menţine aspect armonios şi unitar al clădirii.
15. În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligaţi să ia măsuri de urgenţă pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota sa de contribuţie la finanţarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar şi/sau material al autorităţilor publice.

 **Articolul 12. Transferul dreptului de proprietate asupra unităţii de proprietate în condominiu**

1. În cazul înstrăinării unităţilor de proprietate în condominiu, noul proprietar devine succesor de drepturi şi preia toate drepturile şi obligaţiile fostului proprietar.
2. La înstrăinarea unităţilor de proprietate în condominiu, nu se aplică dreptul de preemţiune. Proprietarul poate beneficia de dreptul de preemţiune la cumpărarea unităţii de proprietate în condominiu numai în cazul în care există un contract între părţi sau în temeiul legii.
3. La autentificarea actelor de înstrăinare, proprietarul este obligat să facă dovadă în faţa notarului privind lipsa datoriilor faţă de Fond, serviciile comunale şi alte servicii printr-un certificat eliberat în acest sens de organele de conducere în condominiu sau Administrator. În cazul existenţei datoriilor, înstrăinarea unităţii de proprietate în condominiu se poate efectua numai dacă se prezintă un acord de preluare a datoriilor de către noul proprietar acceptat de către organele de conducere a condominiului şi cu introducerea în contract a clauzei obligatorii privind preluarea datoriilor respective de către noul proprietar.
4. Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unităţii de proprietate în condominiu va conţine în mod obligatoriu clauze privind:
5. identificarea clădirii în temeiul datelor din registrul bunurilor imobile, numărul cadastral al unităţii de proprietate în condominiu, suprafaţa, denumirea acesteia şi amplasarea ei în condominiu;
6. indicarea şi mărimea cotei-părţi a proprietarului în proprietatea comună conform extrasului din registrul bunurilor imobile, inclusiv determinarea cotei-părţi în proprietatea comună care aparţine doar unor proprietari în condominiu;
7. drepturile şi obligaţiile asupra unităţii de proprietate în condominiu care îi revin proprietarului, drepturile şi obligaţiile faţă de serviciile comunale şi necomunale prestate.
8. mărimea contribuţiei la Fond, aferente unităţii de proprietate în condominiu, din ultimul an fiscal;. planul proprietăţii individuale.
9. În decurs de 10 zile, noul proprietar al unităţii de proprietate în condominiu, este obligat să înştiinţeze organele de conducere în condominiu, după caz, Administratorul condominiului despre transmiterea dreptului de proprietate efectuat şi despre faptul intrării în proprietatea unităţii de proprietate în condominiu.

 **Articolul 13.** **Drepturile şi obligaţiile proprietarului**

1. Proprietarul este obligat din cont propriu să menţină în stare bună şi să repare la timp unitatea de proprietate în condominiu ce îi aparţine, în condiţiile şi cu respectarea legislaţiei privind calitatea în construcţii,.
2. Cu un preaviz de 3 zile, proprietarul este obligat:
3. să accepte accesul reprezentatului organelor de conducere în condominiu sau a Administratorului la proprietatea individuală, prestatorilor de servicii comunale şi necomunale pentru inspectarea, repararea şi înlocuirea elementelor din proprietatea comună, inclusiv a elementelor de infrastructură, reţelelor de comunicaţii electronice la care este acces numai din proprietate individuală respectivă. În cazurile de urgenţă, pentru prevenirea sau remedierea imediată a consecinţelor unei calamităţi naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;
4. să accepte accesul în proprietatea individuală a reprezentanţilor prestatorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării şi funcţionării contoarelor de apă, gaze naturale, energie termică, pentru preluarea informaţiei echipamentelor de măsurare respective;
5. În cazul în care proprietarul sau locatarul în condominiu a cauzat prejudicii altor proprietari, proprietarul este obligat să compenseze prejudiciul în conformitate cu legislaţia.
6. Proprietarul este obligat să achite contribuţia la Fond, precum şi plata pentru serviciile comunale şi necomunale ce ţin de folosirea unităţii de proprietate în condominiu.
7. Nefolosirea sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parţial, de cheltuielile comune pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune.
8. Proprietarii sînt obligaţi să folosească proprietatea individuală şi proprietăţile comune în condominiu în strictă conformitate cu destinaţia acestora.
9. Proprietarul are dreptul să transmită unitatea de proprietate în condominiu în locaţiune sau în alt mod de folosinţă astfel ca să nu aducă atingere drepturilor celorlalţi proprietari, cu înştiinţarea obligatorie a organelor de conducere în condominiu.
10. Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sînt obligaţi să ia măsurile prevăzute de legislaţie pentru reducerea riscului de prăbuşire a clădirii.

 **Articolul 14. Fondul de reparaţie şi dezvoltare**

1. Fondul de reparaţie şi dezvoltare (în continuare - Fond) se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat.
2. Proprietarul este obligat să achite contribuţia la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părţi. Mijloacele Fondului nu pot fi impozitate sub nici o formă.
3. Decizia privind cuantumul contribuţiei la Fond se ia anual, cu votul proprietarilor ce deţin cel puţin 2/3 cote-părţi exprimat la adunarea generală, sau prin acordul scris al proprietarilor care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi, sau mai mult de 50% cote-părţi exprimat la adunarea generală convocată repetat.
4. În caz de necesitate, pentru menţinerea funcţionalităţii condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi la adunarea generală convocată în scopul respectiv.
5. Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria proprietăţii comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile şi amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociaţiei de proprietari, din granturi şi donaţii, şi alte venituri.
6. Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi renovare a proprietăţii comune, în special pentru reabilitarea termică, creşterea calităţii ambiental-arhitecturale ale construcţiilor.
7. Se stabileşte următoarea listă de lucrări obligatorii pentru finanţare din Fond:
8. inventarierea, paşaportizarea şi efectuarea expertizelor tehnice a clădirii;
9. efectuarea auditului energetic a clădirii;
10. elaborarea documentaţiei de proiect pentru reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi renovare; avizarea, verificarea şi expertizarea proiectului de reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi renovare; obţinerea autorizaţiei de proiectare şi construire;
11. realizarea lucrărilor de reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi renovare;
12. serviciile de supraveghere tehnică;
13. achitarea creditelor contractate pentru finanţarea lucrărilor de reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi renovare;
14. îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viaţa şi sănătatea oamenilor, preîntîmpinarea şi lichidarea consecinţelor avariilor şi efectelor calamitaţilor naturale;
15. îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării stării de avariere a construcţiilor şi imposibilităţii lucrărilor de reconstrucţie sau alte situaţii similare.
16. Mijloacele financiare ale Fondului sunt păstrate pe un cont separat. Mijloacele Fondului se administrează de către organele de conducere în condominiu şi/sau Administratorul condominiului prin împuternicirea proprietarilor ce deţin cel puţin 2/3 cote-părţi, la adunarea generală a proprietarilor. În cazul înstrăinării unităţii de proprietate în condominiu, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare a Fondului.
17. Situaţia contabilă a mijloacelor Fondului, cu constatarea veniturilor şi cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobarea adunării generale a proprietarilor. Rapoartele intermediare privind situaţia mijloacelor Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora, pe cheltuiala acestor proprietari.

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

1. Prestarea şi achitarea serviciilor comunale şi necomunale se efectuează în baza contractelor încheiate în scris între proprietari, locatari, asociaţie de proprietari, administratori, pe de o parte şi prestatorii de servicii pe de altă parte, cu excepţia cazurilor prevăzute de legislaţie.
2. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale necontorizate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către asociaţia de proprietari şi/sau administratori pentru fiecare proprietate individuală în funcţie de cota-parte şi alte modalităţi legale de calculare.
3. Proprietarii, precum şi locatarii în unităţile de proprietate în condominiu aflate proprietate de stat sau a unităţilor administrativ-teritoriale răspund pentru neachitarea în termen a plăţilor pentru serviciile comunale şi necomunale prestate, conform contractelor încheiate.
4. Neachitarea serviciilor comunale sau necomunale prestate nu poate fi servi temei pentru debranşarea totală a clădirii de la reţelele şi instalaţiile electrice, termice, de gaz, de alimentare cu apă şi canalizare.

 **Articolul 16. Garantarea executării obligaţiei de plată a proprietarilor în condominiu**

1. Asociaţia de proprietari sau totalitatea proprietarilor în condominium, în cazul în care nu există Asociaţie, deţin o garanţie legală asupra unităţilor de proprietate în condominiu ale tuturor proprietarilor în condominium. Această garanţie poate fi aplicată în vederea executării corespunzătoare a obligaţiei de plată a contribuţiilor, precum şi a oricăror altor obligaţii pecuniare a proprietarului faţă de ceilalţi proprietari în condominium.
2. În cazul în care proprietarul nu execută obligaţia de a achita contribuţia şi/sau oricare altă plată datorată proprietarilor în condominium, Asociaţia de proprietari sau alt reprezentant împuternicit al proprietarilor, în cazul în care nu există Asociaţie, are dreptul să instituie dreptul de ipotecă legală asupra unităţii de proprietate în condominiu a proprietarului debitor.
3. Dreptul de ipotecă legală se instituie în conformitate cu Legea cu privire la ipotecă.
4. Valoarea creanţei garantate prin instituirea ipotecii legale va fi egală cu valoarea datoriei proprietarului în întîrziere şi va include suma contribuţiilor, penalităţilor de întîrziere, amenzi, alte sume datorate Asociaţiei de proprietari sau proprietarilor în condominium.
5. După 30 de zile în care plata oricărei sume datorate Asociaţiei de proprietari (sau proprietarilor în cazul în care nu există Asociaţie) a ajuns la scadenţă, Asociaţia de proprietari sau reprezentantul proprietarilor trimite o notificare proprietarului debitor cu indicarea sumei datoriei şi consecinţele neachitării. În cazul în care încălcarea continuă pe parcursul a 60 de zile de la data notificării, Asociaţia de proprietari sau reprezentantul proprietarilor, în cazul în care nu există Asociaţia, are dreptul de a stabili ipotecă legală asupra unităţii de proprietate în condominiu a proprietarului debitor.
6. Proprietarul în condominium are dreptul să conteste în instanţa de judecată instituirea dreptului de ipotecă asupra unităţii sale de proprietate în condominiu, precum si mărimea creanţei.
7. Executarea forţată a dreptului de ipotecă va avea loc cu respectarea procedurii stabilite de Legea cu privire la ipotecă.

**Capitolul IV**

**Administrarea condominiului**

 **Articolul 17. Modalităţi de administrare**

1. Administrarea condominiului se efectuează obligatoriu prin una din următoarele modalităţi:
2. de către proprietari nemijlocit, în cazul în care condominiul include cel mult 12 unităţi de proprietate în condominiu în cazul în care nu se decide înfiinţarea Asociaţiei sau contractarea unui Administrator;
3. de către Asociaţie, în cazul în care proprietarii decid înfiinţarea Asociaţiei;
4. de către o persoană fizică sau juridică calificată să exercite administrarea condominiului.
5. Proprietarii trebuie să selecteze o formă de administrare în termen de pînă la trei luni de zile din data adoptării prezentei legi. În cazul în care proprietarii nu au decis asupra modului de administrare, Administratorul este selectat şi desemnat de către autorităţile administraţiei publice locale, în teritoriul căreia este situat condominiul, prin concurs transparent, accesibil persoanelor fizice sau juridice calificate în administrarea condominiului.
6. Administrarea condominiului de către Asociaţie sau Administrator include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii în scopul de a asigura următoarele:
7. exploatarea, întreţinerea, reparaţia, renovarea, modernizarea şi reconstrucţia proprietăţii comune;
8. prestarea serviciilor ce ţin de folosirea unităţii de proprietate în condominiu, cu excepţia celor prestate în baza contractelor directe încheiate cu prestatorii;
9. deschiderea şi menţinerea unui cont bancar special pentru Fond din numele proprietarilor cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele Fondului şi utilizarea acestora;
10. achitarea contribuţiei în Fond şi achitarea serviciilor ce ţin de folosirea unităţii de proprietate în condominiu, întreţinerea, reparaţia şi modernizarea proprietăţii comune, compensarea prejudiciilor cauzate în procesul administrării condominiului;
11. transmiterea în locaţiune a proprietăţii comune;
12. angajarea personalului necesar pentru gestionarea condominiului;
13. alte activităţi ce ţin de administrarea şi funcţionarea condominiului ce nu contravin legii.
14. Deciziile privind modul sau schimbarea modului de administrare se ia la adunarea generală cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi. Hotărîrea privind modul de administrare a condominiului devine obligatorie pentru toţi proprietarii în condominiu.
15. În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de o altă persoană fizică sau juridică decît Asociaţia, drepturile şi obligaţiile Administratorului se stabilesc în contractul de administrare încheiat între Administrator şi reprezentantul împuternicit al proprietarilor. Administratorul şi proprietarii sînt obligaţi să respecte clauzele contractului de administrare.
16. În cazul în care proprietarii au decis contractarea Administratorului, se organizează un concurs de selectare a acestuia. Modul de organizare şi desfăşurare a concursului se stabileşte prin decizia Adunării generale a proprietarilor în condominiu (în continuare – Adunarea generală), adoptată cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi. Adunarea generală desemnează Administratorul cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în conformitate cu prevederile articolului 30 din prezenta lege.

 **Articolul 18. Administrarea condominiului nemijlocit de către proprietari**

1. În cazul în care proprietarii care deţin mai mult de 50% cote-părţi decid să administreze condominiul de sine stătător, atunci ei sînt obligaţi să aleagă la aceeaşi adunare, cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi, Consiliul proprietarilor în condominiu (în continuare – Consiliul proprietarilor) din rîndul proprietarilor de unităţi de proprietate în condominiu. Înregistrarea de stat sau luarea la evidenţă de către autorităţile administraţiei publice locale a Consiliului Proprietarilor nu se efectuează.
2. Consiliul proprietarilor se alege la adunarea generală la fiecare trei ani, dacă alt termen nu este stabilit prin decizia acesteia.
3. Numărul membrilor Consiliului proprietarilor trebuie să fie impar, dar nu mai puţin de 3 persoane.
4. Consiliul proprietarilor trebuie să aleagă, cu majoritatea simplă de voturi, Preşedintele Consiliului, din rîndul membrilor săi.
5. În termen de 5 zile lucrătoare, Preşedintele Consiliului informează în scris autoritatea administraţiei publice locale despre faptul înfiinţării Consiliului proprietarilor.
6. Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puţin trimestrial, sau mai des, inclusiv la cererea proprietarilor din condominiu, în caz de necesitate.
7. Consiliul proprietarilor întocmesc proces-verbal la fiecare şedinţă şi le afişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziţia proprietarilor în alt mod.
8. Consiliul proprietarilor îşi exercită funcţiile pînă la realegerea sa, sau în cazul în care se adoptă decizia de înfiinţare a Asociaţiei.
9. În cazul în care Consiliul proprietarilor nu execută sau execută necorespunzător atribuţiile ce îi revin, Consiliul poate fi demis de către adunarea generală înainte de termen, cu realegerea unui alt Consiliu.
10. Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuţii:
11. asigură executarea deciziilor adunării generale;
12. propune spre discuţie adunării generale orice chestiune ce ţine de administrarea proprietăţii comune;
13. prezintă proprietarilor propuneri de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune;
14. prezintă proprietarilor, pînă la examinarea acestora în cadrul adunării generale, proiecte şi planuri de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune, propuneri pe marginea eventualelor contracte, ce urmează a fi examinate de proprietari;
15. exercită supravegherea şi controlul modului în care se execută contractele de prestări servicii comunale şi necomunale, a lucrărilor de administrare şi gestionare a condominiului, inclusiv a muncii angajaţilor responsabili de starea sanitară şi întreţinerea proprietăţii comune;
16. prezintă rapoarte periodice privind activitatea efectuată şi le afişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziţia proprietarilor în alt mod;
17. elaborează un raport financiar-contabil anual privind veniturile şi cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent şi-l prezintă la Adunarea generală spre aprobare nu mai tîrziu de data de 31 martie a fiecărui an;
18. elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor şi-l prezintă spre examinare şi aprobare la Adunarea generală anuală.
19. Preşedintele Consiliului proprietarilor efectuează administrarea curentă a Consiliului şi este subordonat adunării generale.
20. Preşedintele Consiliului proprietarilor exercită următoarele atribuţii:
21. negociază contracte privind executarea lucrărilor şi prestarea serviciilor, inclusiv cu potenţialii prestatori de servicii comunale şi necomunale şi informează adunarea generală despre rezultatele negocierilor;
22. încheie contractul de administrare, în condiţiile aprobate de adunarea generală;
23. contractează lucrări şi servicii necesare pentru funcţionarea corespunzătoare a condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale şi necomunale. Proprietarii au dreptul să ceară, iar Preşedintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 7 zile lucrătoare, copiile tuturor contractelor încheiate din numele şi în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;
24. efectuează controlul asupra modului în care se execută contractele încheiate din numele şi în beneficiul proprietarilor, indicate la lit.c);
25. semnează, actele de predare-primire a bunurilor, serviciilor şi lucrărilor, contractate din numele şi în beneficiul proprietarilor;
26. reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în instanţele judecătoreşti în calitate de reclamant sau pîrît în toate dosarele ce ţin de administrarea condominiului, prestarea de servicii comunale şi necomunale în cadrul condominiului respectiv.
27. În caz de necesitate, adunarea generală sau Consiliul proprietarilor poate constitui, cu drept de organe colegiale consultative, comisii ale proprietarilor din condominiu, în vederea elaborării şi prezentării de propuneri privind colectarea mijloacelor financiare pentru întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune şi mărimea acestora; selectarea prestatorilor de servicii şi încheierea contractelor de prestări servicii comunale şi necomunale, precum şi în alte chestiuni ce ţin de administrarea şi funcţionarea condominiului.
28. În cazul în care pe parcursul a trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii nu au reuşit să organizeze administrarea condominiului în conformitate cu alin. (1), Administratorul este desemnat de către autoritatea administraţiei publice locale în teritoriul căreia este situat condominiul în modul stabilit de prezenta lege.

 **Capitolul V**

**Constituirea şi înregistrarea a asociaţiei de proprietari în condominiu**

**Articolul 19. Asociaţia de proprietari**

1. Asociaţia de proprietari în condominiu este organizaţie necomerciala, nonprofit, cu drept de persoană juridică, înfiinţată în conformitate cu prevederile prezentei legi şi altor acte normative, în scopul de a asigura administrarea şi funcţionarea corespunzătoare a condominiului, inclusiv întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune.
2. Asociaţia este în drept să desfăşoare orice gen de activitate ce ţine de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege şi statutul său. Pentru practicarea unor activităţi economice care nu rezultă nemijlocit din scopurile prevăzute de prezenta lege şi statutul său, Asociaţia poate înfiinţa societăţi comerciale şi cooperative.
3. Într-un condominiu poate fi înfiinţată doar o singură Asociaţie. O Asociaţie poate fi constituită doar pentru un condominiu.
4. Asociaţia se înfiinţează prin decizia adunării generale de constituire a Asociaţiei sau prin acordul de asociere în modul stabilit de prezenta lege şi alte acte normative.
5. Adunarea se convoacă la decizia grupului de iniţiatori pentru constituirea Asociaţiei. Grupul de iniţiatori trebuie să asigure înştiinţarea în scris a tuturor proprietarilor despre locul şi timpul convocării Adunării cu cel puţin 14 zile calendaristice înainte de data convocării. Adunarea este deliberativă, dacă la ea sînt prezenţi, inclusiv pe bază de procură sau alt document de reprezentare, proprietarii care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi. Decizia de constituire a Asociaţiei se ia cu votul proprietarilor care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi. În cazul în care Adunarea respectivă nu întruneşte cvorumul, ea se convoacă repetat în termen de 14 zile calendaristice, şi se consideră deliberativă dacă la ea sînt prezenţi proprietarii, care deţin mai mult de 50% cote-părţi, caz în care decizia de constituire a Asociaţiei se adoptă cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu. În cazul în care Adunarea convocată repetat nu întruneşte cvorumul, în termen de cel mult trei luni se convoacă o nouă Adunare, sau, la decizia grupului de iniţiatori, imediat se iniţiază procedura de înfiinţare a Asociaţiei în temeiul acordului de asociere (anexa nr. 1 la prezenta lege).
6. Semnarea acordului de asociere este asigurată de către proprietarul clădirii, în cazul indicat la alin. (8), sau a grupului de iniţiatori în cazul indicat la alin. (5). Grupul de iniţiatori întocmeşte lista proprietarilor ca parte componentă a acordului de asociere, în care se indică datele personale ale proprietarilor. Lista va permite aplicarea semnăturii individuale a fiecărui proprietar sau a reprezentantului împuternicit al acestuia, valabilă pentru constituirea Asociaţiei. În fiecare caz se va preciza calitatea de proprietar, de coproprietar sau reprezentant împuternicit al proprietarului. În cazul proprietarilor unei unităţi de proprietate în condominiu, daca nu este prezentată procura de reprezentare în formă autentică, se va solicita semnătura fiecăruia dintre aceşti proprietari. În cazul persoanei juridice se va folosi ştampila şi semnătura reprezentantului acesteia. Grupul de iniţiatori asigură semnarea acordului de asociere prin contact direct cu proprietarii în zilele de lucru, şi în caz de necesitate, în zilele de odihnă.
7. Concomitent cu adoptarea deciziei de înfiinţare a Asociaţiei, Adunarea alege Preşedintele Asociaţiei, Consiliul de administraţie, Comisia de Cenzori, Cenzorul, după caz, şi aprobă statutul Asociaţiei.
8. În cazul construcţiilor date în exploatare, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de unităţi de proprietate în condominiu amplasate pe un anumit teren, la iniţiativa proprietarului construcţiei sau autorităţilor administraţiei publice locale, unde Asociaţia se constituie concomitent cu transmiterea primei unităţi de proprietate în condominiu de către proprietarul clădirii, în baza acordului de asociere, semnat la iniţiativa proprietarului clădirii cu primul şi fiecare proprietar ulterior.
9. Deciziile Adunării generale de constituire a Asociaţiei se consemnează într-un proces-verbal, semnat de către preşedintele şi secretarul Adunării, aleşi din numărul proprietarilor şi de către proprietarii prezenţi la Adunare.
10. Neparticiparea la Adunarea generală de constituire a Asociaţiei, votarea împotriva înfiinţării Asociaţiei sau refuzul de a semna acordul de asociere nu scuteşte proprietarul de obligaţia privind achitarea contribuţiei la Fond, serviciilor comunale şi necomunale şi altor plăţi obligatorii stabilite de legislaţie şi organele de conducere a Asociaţiei.
11. Asociaţia este supusă înregistrării de stat la Camera înregistrării de Stat în conformitate cu Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali. Pentru înregistrarea Asociaţiei se prezintă procesul-verbal al Adunării generale de constituire a Asociaţiei, semnat de către preşedintele şi secretarul şedinţei, precum şi de către toţi proprietarii prezenţi la Adunare, acordul de asociere, în cazul înfiinţării Asociaţiei în baza acordului, şi statutul Asociaţiei. Asociaţia se consideră constituită din momentul înregistrării de stat.

**Articolul 20. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu**

1. Asociaţia se înfiinţează în conformitate cu prezenta lege şi efectuează activităţi prevăzute de prezenta lege, alte acte legislative şi statutul său, precum:
2. administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucţia, reabilitarea, modernizarea, renovarea şi închirierea proprietăţii comune;
3. încheierea contractelor de prestare a serviciilor în interesul şi beneficiul membrilor Asociaţiei;
4. prezentarea dărilor de seamă privind activităţile financiare pentru anul precedent şi proiectului de buget pentru următorul an la Adunarea generală anuală a proprietarilor în condominiu.
5. Asociaţia organizează deservirea şi întreţinerea proprietăţii comune, inclusiv prin organizarea licitaţiilor (concursurilor), la care pot participa persoane fizice şi juridice, licenţiate sau autorizate în modul stabilit. Persoanele fizice şi juridice care au cîştigat licitaţia (concursul) execută lucrările sau alte activităţi prevăzute de contractele încheiate cu Asociaţia.
6. Asociaţia, împreună cu operatorii economici, prestatori de servicii de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă şi canalizare, organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea şi întreţinerea, repararea şi înlocuirea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale şi de apă, în modul stabilit de legislaţie.
7. Asociaţia are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activităţii organelor de conducere şi angajaţilor Asociaţiei. Contribuţia în acest cont este alocată de către proprietari în conformitate cu decizia luată la Adunarea Generală de proprietarii care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi. Cuantumul contribuţiei se raportează la mărimea cotei-părţi deţinute de proprietar.
8. Preşedintele şi Consiliul de administraţie administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum şi alte mijloace generate din alte activităţi, depuse în contul bancar al Asociaţiei, inclusiv ale Fondului şi execută drepturile şi obligaţiile deponenţilor, în conformitate cu prevederile legislaţiei bancare.
9. Asociaţia are dreptul să încheie contracte de împrumut pentru reparaţia, renovarea, modernizarea şi reconstrucţia proprietăţii comune prin decizia Adunării generale, adoptată cu votul proprietarilor, prezenţi sau reprezentaţi prin procură, care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi.
10. Asociaţia poartă răspundere pentru obligaţiile pecuniare în limita mărimii mijloacelor din contul Asociaţiei, inclusiv ale Fondului. Răspunderea pentru plata cheltuielilor suplimentare asociate cu administrarea condominiului le aparţine proprietarilor, în funcţie de mărimea cotei-părţi, doar în cazul în care asemenea cheltuieli au fost aprobate prin decizia Adunării generale cu votul proprietarilor, care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi.
11. În procesul administrării condominiului, Asociaţia acţionează în numele proprietarilor şi îi reprezintă în instanţele de judecată, în raport cu autorităţile administraţiei publice centrale şi locale şi alte terţe persoane.
12. Asociaţia poate să formeze uniuni ale asociaţiilor, conform Legii cu privire la asociaţiile obşteşti.
13. Asociaţia se dizolvă doar în caz de desfiinţare a condominiului, potrivit articolului 5 al prezentei legi.
14. Asociaţia îşi încetează activitatea şi se consideră lichidată concomitent cu radierea sa din Registrul de Stat.

 **Articolul 21.** **Calitatea de membru al Asociaţiei**

1. Membri ai Asociaţiei sînt toţi proprietarii din condominiul respectiv care:
2. la Adunarea generală de constituire a Asociaţiei au votat, conform alineatelor (5) şi (7) ale articolului 20, pentru înfiinţarea Asociaţiei;
3. au semnat Acordul de asociere, conform alineatelor (9) şi (10) ale articolului 20;
4. au devenit membri al Asociaţiei după înfiinţarea acesteia, conform alineatului (2) din prezentul articol;
5. au devenit membri ai Asociaţiei conform articolului 20, aliniatul (8).
6. Persoanele care devin proprietari de unităţi de proprietate în condominiu se consemnează în calitatea de membru a Asociaţiei, prin semnarea Acordului de asociere.
7. Drepturile membrilor minori ai Asociaţiei sau cu capacitate juridică redusă le reprezintă părinţii, tutorii sau curatorii acestora în modul stabilit de lege.
8. Calitatea de membru a Asociaţiei încetează în cazul decesului acestuia, lichidării persoanei juridice - proprietar de unitate de proprietate în condominiu, înstrăinării unităţii de proprietate în condominiu, dizolvării Asociaţiei.
9. Membrul Asociaţiei nu poate fi exclus din Asociaţie.

 **Articolul 22. Organele de conducere şi control ale Asociaţiei**

1. Organele de conducere şi control aleAsociaţiei sunt, în funcţie de ierarhia acestora:
2. Adunarea generală a proprietarilor;
3. Consiliul de administraţie;
4. Preşedintele Asociaţiei, care concomitent este şi preşedintele Consiliului de administraţie;
5. Comisia de cenzori (Cenzorul) a Asociaţiei.
6. Pentru Asociaţiile cu un număr mai mic de 12 membri, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Preşedintelui şi a unui cenzor, fără de a alege Consiliul de administraţie sau a Comisia de cenzori. În acest caz, Preşedintele Asociaţiei va exercita şi atribuţiile Consiliului prevăzute de statut şi de prezenta lege, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuţiile comisiei de cenzori.

 **Articolul 23.** **Adunarea generală a Asociaţiei**

1. Adunarea generală a proprietarilor este organul suprem de conducere a Asociaţiei şi este formată din toţi proprietarii în condominium.
2. Adunarea generală exercită următoarele atribuţii:
3. aprobă modificări şi completări la statutul Asociaţiei;
4. aprobă bugetul anual şi contribuţia la Fond;
5. aprobă rapoartele financiare anuale;
6. stabileşte mărimea remuneraţiei membrilor organelor de conducere a Asociaţiei şi persoanelor angajate;
7. aprobă planul anual şi pe termen mediu (2-3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucţia, modernizarea, renovarea, reabilitarea şi a altor activităţi de dezvoltare a condominiului;
8. decide cu privire la utilizarea mijloacelor Fondului şi altor surse financiare provenite din alte activităţi ale Asociaţiei;
9. alege şi demite Preşedintele Asociaţiei;
10. în caz de încălcare sau nerespectare a statutului Asociaţiei, demite şi alege membrii Consiliului de administraţie şi ai Comisiei de cenzori (Cenzorul). Membrul Consiliului sau al Comisiei de cenzori (Cenzorul) poate fi revocat cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi la Adunarea generală ordinară sau, la propunerea proprietarilor care deţin mai mult de 10% cote-părţi.
11. decide cu privire la contractarea împrumuturilor pentru dezvoltarea proprietăţii comune şi garantarea acestora cu votul proprietarilor care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi;
12. decide cu privire la modificarea proprietăţii comune, inclusiv de reconstrucţie, supraetajare sau mansardare, şi altor lucrări de dezvoltare a proprietăţii comune;
13. decide cu privire la modul de administrare, organizează concursul pentru selectarea Administratorului, precum şi schimbarea formei de administrare;
14. aprobă executarea dreptului de ipotecă asupra proprietăţilor debitorilor, potrivit legislaţiei cu privire la ipotecă şi prezentei legi;
15. aprobă condiţiile de transmitere în locaţiune a proprietăţii comune;
16. decide cu privire la adoptarea unor norme interne care să reglementeze relaţiile privind proprietatea comună şi între proprietari;
17. decide asupra condiţiilor contractelor de prestare a serviciilor, inclusiv asupra condiţiilor de achitare a serviciilor comunale şi necomunale, încheiate atît cu prestatorii de servicii, cît şi cu proprietarii.
18. decide cu privire la obiectele şi măsurile ce ţin nemijlocit de necesităţile de întreţinere şi reparaţie a proprietăţii comune, prestării serviciilor de folosinţă a unităţilor de proprietate în condominiu, precum şi pentru necesităţile de serviciu şi sociale ale angajaţilor Asociaţiei.
19. decide asupra altor chestiuni ce ţin de activitatea Asociaţiei şi administrarea proprietăţii comune.
20. Adunarea generală este convocată cel puţin anual de către Consiliul de administraţie al Asociaţiei, sau la solicitarea Comisiei de cenzori (cenzor) sau la cerinţa proprietarilor care deţin cel puţin 25% cote-părţi. În cazul în care Consiliul de administraţie nu convoacă Adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepţionarea unei astfel de cereri a proprietarilor, Adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.
21. Anunţul privind desfăşurarea Adunării generale este transmis în scris, personal sau prin poştă fiecărui proprietar cu cel puţin 10 zile înainte de data propusă pentru adunare. Anunţul va include data şi locul desfăşurării Adunării generale şi ordinea de zi.
22. Proprietarii participă la Adunarea generală, în persoană sau prin reprezentant împuternicit prin procură sau alt document de reprezentare, semnată de proprietar şi autentificată notarial. Persoana delegată trebuie să se identifice cu originalul procurii la începutul şedinţei Adunării generale.
23. Adunarea generală se consideră deliberativă dacă sînt prezenţi (inclusiv prin procură) proprietarii care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi. În lipsa cvorumului se stabileşte data la care Adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile şi nu mai tîrziu de 30 de zile de la data fixată iniţial. Adunarea generală convocată repetat este considerată deliberativă dacă sînt prezenţi, în persoană sau prin procură, proprietarii care deţin mai mult de 50% cote-părţi în proprietatea din condominiu.
24. Adunarea generală este condusă de Preşedintele Asociaţiei sau de către o altă persoană aleasă în calitate de preşedinte al şedinţei prin votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi. Procesul-verbal al Adunării generale se ţine de către secretarul ales prin votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi.
25. Adunarea generala decide cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi prin vot. Rezultatul votului se comunică tuturor proprietarilor de către secretarul şedinţei respective în termen de 5 zile lucrătoare de la data desfăşurării Adunării generale, prin afişarea copiei procesului–verbal al Adunării la fiecare scară cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare.
26. În termen de 2 zile, procesul-verbal al Adunării se prezintă în două exemplare Consiliului de administraţie şi Comisiei de cenzori. Procesul-verbal se semnează de către Preşedintele Asociaţiei şi secretarul şedinţei. Consiliul de administraţie păstrează procesul-verbal împreună cu anexele la acesta, inclusiv documentele care probează înregistrarea prezenţei la Adunare, procurile şi, după caz, alte documente de referinţă.
27. Deciziile ordinare ale Adunării generale se adoptă cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi, cu excepţia chestiunilor de importanţă majoră prevăzute în prezenta lege, caz în care, acestea se adoptă cu votul proprietarilor care deţin 2/3 şi mai multe cote-părţi. Deciziile Adunării generale sînt obligatorii pentru toţi proprietarii din condominiu.
28. Adunarea generală poate avea loc inclusiv prin corespondenţă. În acest caz Preşedintele Asociaţiei transmite proprietarilor ordinea de zi, materialele necesare şi buletinul de vot. În termenul stabilit, membrii remit Asociaţiei buletinele cu voturile exercitate şi semnate. Ulterior, Consiliul de administraţie întocmeşte procesul-verbal şi aduce la cunoştinţa proprietarilor deciziile adoptate. Modalitatea de votare este aceiaşi – fiecare proprietar votează cu cota-parte deţinută.

 **Articolul 24.** **Consiliul de administraţie**

1. Consiliul de administraţie al Asociaţiei (în continuare - Consiliul) reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în perioada dintre adunările generale şi, în limitele atribuţiilor sale, exercită conducerea generală şi controlul asupra activităţii Asociaţiei. Consiliul este subordonat Adunării generale ale proprietarilor.
2. Membrii Consiliului şi Preşedintele Asociaţiei sunt aleşi din rîndul proprietarilor de către Adunarea generală de constituire cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu, pe o perioadă de trei ani. Consiliul se constituie din număr impar dar nu mai puţin de trei membri.
3. Consiliul exercită următoarele atribuţii:
4. convoacă Adunarea generală şi asigură organizarea şi desfăşurarea acesteia;
5. prezintă Adunării generale spre aprobare raportul anual privind situaţia financiară a Asociaţiei şi proiectul bugetului pe anul viitor;
6. prezintă Adunării generale spre aprobare proiectul planului anual de activitate şi proiectul planului pe termen mediu privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucţia, reabilitarea, repararea şi închirierea proprietăţii comune din condominiu;
7. propune mărimea contribuţiei la Fond, precum şi privind efectuarea altor plăţi necesare activităţii Asociaţiei;
8. în caz de necesitate, propune executarea dreptului de ipotecă asupra proprietăţii individuale, în conformitate cu legislaţia cu privire la ipotecă şi prezenta lege;
9. asigură executarea deciziilor Adunării generale;
10. asigură respectarea legislaţiei şi prevederilor statutului Asociaţiei, adoptat de proprietari;
11. monitorizează colectarea plăţilor obligatorii a proprietarilor, şi, în caz de neachitare, întreprinde măsuri pentru perceperea datoriilor prin înregistrarea ipotecii legale asupra proprietăţii individuale a debitorului sau alte proceduri legale, inclusiv judiciare.
12. întocmeşte şi actualizează lista proprietarilor, ţine lucrările de secretariat, evidenţa contabilă şi întocmeşte dări de seamă;
13. aprobă transmiterea în locaţiune (arendă) a proprietăţii comune în condominiu;
14. propune spre examinare Adunării generale orice alte chestiuni ce ţin de competenţa Adunării generale.
15. îndeplineşte alte obligaţii ce decurg din Statutul Asociaţiei.
16. Şedinţa Consiliului se convoacă cel puţin trimestrial, de către Preşedintele Asociaţiei, iar în lipsa acestuia - de către membrul Consiliului împuternicit de Preşedinte.
17. Şedinţa Consiliului este deliberativă dacă la aceasta sînt prezenţi mai mult de 50% din membri. Deciziile Consiliului se adoptă cu votul a mai mult de 50% din membrii prezenţi la şedinţă.
18. Consiliul este în drept să administreze mijloacele Fondului ;i contului cheltuieli a Asociaţiei, conform bugetului aprobat de Adunarea generală.
19. În cazul în care Adunarea generală a revocat un membru al Consiliului şi concomitent nu a ales un nou membru, sau în cazul în care un membru al Consiliului a demisionat din funcţia sa, sau a decedat, sau nu este în stare să-şi exercite funcţia din alte motive, funcţia acestuia este exercitată de către ceilalţi membri ai Consiliului pînă la alegerea unui nou membru al Consiliului.

 **Articolul 25.** **Preşedintele Asociaţiei**

1. Preşedintele Asociaţiei este ales de către şi din rîndul proprietarilor la Adunarea generală de constituire a Asociaţiei, pe un termen de pînă la trei ani.
2. Preşedintele asociaţiei exercită următoarele atribuţii:
3. asigură executarea deciziilor Adunării generale şi ale Consiliului;
4. angajează şi concediază angajaţii Asociaţiei în conformitate cu legislaţia;
5. dă indicaţii şi emite dispoziţii, obligatorii pentru angajaţii Asociaţiei;
6. elaborează şi prezintă spre aprobarea Adunării generale regulamentul de ordine interioară şi regulamentul cu privire la salarizarea angajaţilor Asociaţiei;
7. asigură organizarea exploatării şi reparaţia proprietăţii comune din condominiu;
8. reprezintă Asociaţia în procesul de negociere a contractelor cu persoanele fizice şi juridice.
9. încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice calificate şi monitorizează executarea acestora;
10. încheie contracte cu furnizorii de servicii comunale şi necomunale pentru necesităţile comune ale proprietarilor, organizează şi monitorizează executarea acestor contracte;
11. efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice sau juridice contractate pentru deservirea, reparaţia clădirii şi a infrastructurii inginereşti, precum şi a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;
12. poartă răspundere pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor încheiate;
13. reprezintă Asociaţia în raporturile cu terţii, inclusiv în acţiunile judecătoreşti intentate de Asociaţie împotriva proprietarului care nu şi-a îndeplinit obligaţiile faţă de Asociaţie sau în cele intentate de proprietarul care contestă o decizie a Asociaţiei, sau a terţilor;
14. acţionează în instanţele de judecată administratorii, antreprenorii, furnizorii de servicii comunale şi necomunale, inclusiv proprietarii în condominiu, pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor, depune alte cereri de chemare în judecată în cazul în care este afectată funcţionalitatea condominiului sau a Asociaţiei;
15. păstrează şi asigură completarea la zi a cărţii tehnice a construcţiilor şi păstrarea altor documente privind activitatea Asociaţiei;
16. exercită controlul asupra operaţiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale şi statistice, monitorizează lucrările de secretariat;
17. organizează şi conduce şedinţele Consiliului de administraţie şi a adunărilor generale;
18. examinează petiţiile parvenite de la proprietari şi ţine registrul petiţiilor recepţionate;
19. Preşedintele Asociaţiei, de comun acord cu Consiliul de administraţie, administrează mijloacele Fondului şi execută drepturile şi obligaţiile deponenţilor, în conformitate cu legislaţia bancară.
20. Preşedintele Asociaţiei poate fi revocat la Adunarea generală, în caz de încălcare sau nerespectare a prezentei legi şi/sau a statutului Asociaţiei, cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu. Concomitent cu revocarea, Adunarea generală alege un nou Preşedinte.
21. În cazul în care Adunarea generală revocă Preşedintele şi concomitent nu alege unul nou, inclusiv în cazul în care Preşedintele a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-şi exercite funcţia din alte motive în decurs de cel puţin 3 luni calendaristice consecutiv, funcţia acestuia este exercitată de către un membru delegat al Consiliului, până la alegerea unui nou Preşedinte.
22. Preşedintele Asociaţiei este responsabil pentru prejudiciile cauzate proprietarilor sau persoanelor terţe prin încălcarea sau nerespectarea obligaţiilor ce îi revin, prin depăşirea atribuţiilor sau exces de putere.

 **Articolul 26. Comisia de cenzori (Cenzorul)**

1. Membrii Comisiei de cenzori, după caz, Cenzorul, se aleg la Adunarea generală, cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi pe un termen de cel mult trei ani. Comisia de cenzori, după caz, Cenzorul, îşi efectuează activitatea sa independent şi se subordonează doar Adunării Generale. În componenţa Comisiei de cenzori nu pot fi incluşi membrii Consiliului de administraţie. Comisia de cenzori, în număr total impar de trei şi mai mulţi membri, alege Preşedintele Comisiei din componenţa sa în decurs de cel mult 15 zile de la data desfăşurării Adunării generale la care au fost aleşi. Preşedintele Comisiei de cenzori reglementează activitatea membrilor. Membrii Comisiei de cenzori, după caz, Cenzorul, trebuie să posede studii superioare de specialitate şi să cunoască problemele economico-financiare specifice condominiului.
2. Comisia de cenzori (Cenzorul) exercită următoarele atribuţii:
3. monitorizează activitatea Asociaţiei în conformitate cu prezenta lege şi alte acte normative, statutul şi regulamentul de ordine interioară al Asociaţiei. În acest scop, Comisia de cenzori (Cenzorul) este în drept să solicite şi să verifice documentele financiar-economice ale Asociaţiei şi să aplice măsuri pentru îmbunătăţirea activităţii Asociaţiei în domeniul respectiv;
4. cel puţin anual, efectuează revizia activităţii financiar-economice a Asociaţiei;
5. prezintă Adunării generale avize asupra devizului anual de venituri şi cheltuieli în contul Asociaţiei, dării de seamă anuale şi mărimilor contribuţiilor obligatorii stabilite pentru proprietarii;
6. raportează despre activitatea sa Adunării generale sau Consiliului de administraţie, la cerinţa acestuia;
7. Cel puţin un membru al Comisiei de cenzori, după caz, Cenzorul, este în drept să participe la şedinţele Consiliului de administraţie cu drept consultativ.
8. În conformitate cu programul aprobat, Comisia de cenzori (Cenzorul) verifică constatările financiar-economice, consemnând rezultatele în procese-verbale sau în note de constatare, pentru care se întocmesc propuneri de măsuri pentru remedierea iregularităţilor constatate. În cazul opiniilor divergente în cadrul Comisiei, acestea se vor consemna în procesul-verbal cu explicarea motivelor care au generat aceste iregularităţi.
9. În intervalele dintre Adunările generale, procesele-verbale ale Comisiei de cenzori se transmit Consiliului de administraţie spre informare.
10. Documentele Comisiei de cenzori (Cenzorului), procesele-verbale şi notele de constatare a verificărilor efectuate, sintezele, notele şi altele asemenea, inclusiv registrul proceselor-verbale, se păstrează la sediul Asociaţiei şi sînt disponibile pentru verificare proprietarilor interesaţi.
11. Preşedintele sau membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) pot fi revocaţi de Adunarea generală cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu, cu alegerea concomitentă a unui nou membru al Comisiei de cenzori (Cenzor).
12. Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea condominiului.

**Articolul 27. Asigurarea proprietăţii comune în condominiu**

1. Organele de conducere a condominiului, după caz, Administratorul, poate să asigure proprietatea comună de orice risc de prejudiciu fizic la decizia Adunării Generale cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu. Decizia privind selectarea asiguratorului se adoptă la aceiaşi Adunare generală.
2. La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă Asociaţiei sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor.
3. Suma asigurată se utilizează numai pentru restabilirea şi reparaţia proprietăţii comune prejudiciate de accident sau calamitate naturală, în cazul în care condominiul nu se desfiinţează. În cazul desfiinţării, beneficiarul sumei asigurate, Asociaţia sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor, repartizează suma asigurată între creditorii care au acordat credite, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor prevăzute de legislaţie se repartizează între proprietari conform cotelor-părţi ale acestora.

**Capitolul VI**

**Administrarea condominiului prin intermediul Administratorului**

 **Articolul 28. Administratorul condominiului**

1. Administrarea condominiului poate fi exercitată de un Administrator calificat, persoană fizică sau juridică, selectat prin concurs de către proprietari, şi desemnat la decizia proprietarilor în conformitate cu prezenta lege.
2. Pentru a fi desemnat, Administratorul ofertant va prezenta proprietarilor prin intermediul Consiliului de administraţie, după caz, Consiliului proprietarilor, oferta sa de activitate, care va conţine:
3. informaţia despre Administratorul ofertant, numărul de identificare, adresa poştală şi juridică, rechizitele bancare, raportul financiar pe anul precedent, date despre capitalul social şi altă informaţie;
4. proiectul contractului de administrare.
5. Administratorul este selectat prin votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi la Adunarea generală şi decid încheierea contractul de administrare la aceiaşi Adunare.
6. Administratorul exercită următoarele atribuţii:
7. elaborează planul anual şi pe termen lung de întreţinere curentă, reparaţie, renovare, modernizare şi reconstrucţie a proprietăţii comune, inclusiv întreţinerea terenului aferent condominiului;
8. conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreţinere, reparaţie, renovare, modernizare şi reconstrucţie a proprietăţii comune, inclusiv întreţinerea terenului şi prestează alte servicii convenite cu organele de conducere în condominiu;
9. efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către companiile contractate pentru întreţinerea, reparaţia, renovarea, modernizarea şi reconstrucţia proprietăţii comune;
10. monitorizează şi asigură achitarea contribuţiilor în Fond, plăţilor pentru serviciile comunale şi necomunale, inclusiv pentru serviciile de utilizare a unităţilor în condominiu, asigură achitarea plăţilor restante şi compensaţiilor pentru prejudiciile cauzate proprietăţii comune de către proprietari şi persoane terţe;
11. păstrează documentaţia tehnică, contabilă şi de altă natură referitoare la administrarea condominiului şi le prezintă reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;
12. asigură păstrarea şi actualizarea documentaţiei tehnice a clădirii, efectuează monitorizarea operaţiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale şi statistice şi activităţii de secretariat;
13. prezintă informaţii privind datoriile proprietarilor faţă de Fond, alte plăţi de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru iniţierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau perceperea sumelor datorate prin alte mijloace juridice şi civile legale.
14. încheie contracte cu prestatorii de servicii comunale şi necomunale pentru necesităţile comune ale proprietarilor; organizează şi monitorizează executarea acestor contracte;
15. examinează petiţiile parvenite de la proprietari şi ţine registrul petiţiilor recepţionate;
16. execută alte obligaţii prevăzute de contractul de administrare şi/sau convenite cu organele de conducere în condominiu.
17. Administratorul este responsabil faţă de proprietari pentru daunele cauzate ca urmare a eşecului de exercitare a obligaţiilor sale în conformitate cu legea şi contractul de administrare.
18. Proprietarii nu port răspundere pentru datoriile Administratorului, în caz de faliment, sau pentru cheltuielile suportate ca rezultat al activităţii sale în alte clădiri/condominii.
19. Administratorul, la fiecare Adunare generală, prezintă rapoarte privind activitatea desfăşurată pînă la data de 31 martie, sau la solicitarea organelor de conducere în condominiu.

 **Articolul 29. Contractul de administrare**

1. Preşedintele Asociaţiei, Preşedintele Consiliului proprietarilor în lipsa Asociaţiei, încheie cu Administratorul contractul de administrare pe o perioadă determinată, în baza deciziei Adunării generale a proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu. Contractul de administrare devine obligatoriu pentru Administrator, organele de conducere în condominiu şi toţi proprietarii.
2. Contractul de administrare se încheie în scris şi este semnat de Preşedintele Asociaţiei, Preşedintele Consiliului proprietarilor în lipsa Asociaţiei, pe de o parte, şi Administratorul condominiului, pe de altă parte. Contractul poate fi modificat sau reziliat prin hotărârea Adunării generale, adoptată cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote-părţi în condominiu.
3. Contractul de administrare trebuie să includă:
4. drepturile şi obligaţiile reciproce ale Administratorului, Asociaţiei şi proprietarilor în condominiu;
5. scopul şi atribuţiile stabilite pentru administrarea condominiului;
6. cerinţele privind administrarea mijloacelor Fondului şi volumul tranzacţiilor efectuate fără votul organelor de conducere în condominiu;
7. cuantumul plăţilor pentru serviciile de administrare;
8. indicatorii de performanţă în executarea administrării.
9. durata contractului (termenul minim este un an fiscal);
10. lista activităţilor prevăzute spre executare de către Administrator în limita bugetului alocat pentru administrare;
11. condiţiile în care contractul poate fi modificat sau reziliat.
12. Contractul-model de administrare se aprobă de Guvern.

 **Capitolul VII**

**Responsabilităţi, control şi soluţionarea litigiilor**

 **Articolul 30. Răspunderea pentru încălcarea sau nerespectarea prezentei legi**

Încălcarea sau nerespectarea prezentei legi atrage după sine răspunderea civilă, contravenţională sau penală, în conformitate cu legea.

 **Articolul 31. Controlul asupra activităţii Asociaţiei şi a Administratorului**

1. Controlul activităţii Asociaţiei şi, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociaţiei) se efectuează de către autorităţile publice cu funcţii de control general sau special, în conformitate cu legea.
2. Controlul asupra reparaţiei şi reconstrucţiei clădirilor, a proprietăţii comune, precum şi a proprietăţilor individuale în condominiu se efectuează de organul împuternicit de Guvern, responsabil pentru respectarea normativelor de ocrotire a sănătăţii, calităţii şi securităţii în construcţii, în modul stabilit de legislaţie.

 **Articolul 32. Soluţionarea litigiilor**

 Litigiile care apar în procesul constituirii, înregistrării, administrării, modificării şi desfiinţării condominiului; în procesul înfiinţării, înregistrării, funcţionării şi lichidării Asociaţiilor; exploatării, reparaţiei, înstrăinării unităţilor în condominiu şi transmiterii drepturilor asupra acestora, precum şi litigiile apărute între şi cu participarea organelor de conducere în condominiu, proprietarilor în condominiu şi Administratorului se soluţionează pe cale amiabilă între părţile implicate. În cazul în care soluţionarea litigiului pe cale amiabilă devine imposibilă, acesta se soluţionează pe cale judiciară, în modul stabilit de lege.

**Capitolul VIII**

**Dispoziţii tranzitorii şi finale**

 **Articolul 33.** **Reorganizarea asociaţiilor de proprietari ai locuinţelor privatizate şi cooperativelor de construcţie a locuinţelor**

În termen de pînă la şase luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, cooperativele de locuinţe, cooperativele de construcţie a locuinţelor şi asociaţiile de proprietari a locuinţelor privatizate se reorganizează în asociaţie de proprietari în condominiu şi se reînregistrează la Camera Înregistrării de Stat în modul stabilit de prezenta lege şi alte acte normative.

 **Articolul 34. Dispoziţii finale şi tranzitorii**

1. Guvernul, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei Legi:
2. va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislaţiei în vigoare în corespundere cu prezenta lege;
3. va aduce actele sale normative în concordanţă cu prezenta lege.
4. va elabora în comun cu autorităţile publice locale şi va aproba un program de stat privind asigurarea înregistrării proprietăţii în toate blocurile locative, care întrunesc calităţile unui condominiu; va identifica sursele de finanţare a acţiunilor programului şi va suplimenta statele de personal a autorităţilor implicate în activităţile de implementarea prezentei legi, cu numărul necesar de unităţi.
5. va asigura identificarea, inventarierea, evaluarea şi evidenţa proprietăţii comune adiacente clădirilor locative care întrunesc calităţile unui condominiu, în care statul este înregistrat în calitate de proprietar al acestora.
6. va asigura, în comun cu autorităţile administraţiei publice locale, calcularea şi stabilirea mărimilor cotelor –părţi care revin fiecărui proprietar în proprietatea comună în condominiu.
7. va asigura, în comun cu autorităţile administraţiei publice locale, şi proprietarii de încăperi izolate, transmiterea parţilor comune în proprietatea pe cote-părţi fiecărui proprietar, cu înregistrarea de stat a acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.
8. Autorităţile administraţiei publice locale, în termen de 6 luni:
9. vor conlucra cu Guvernul în vederea elaborării şi aprobării programului de stat privind asigurarea înregistrării proprietăţii în toate blocurile locative, care întrunesc calităţile unui condominiu.
10. va asigura identificarea, inventarierea, evaluarea şi evidenţa proprietăţii comune din clădirile locative care întrunesc calităţile unui condominiu în care statul, unităţile administrativ-teritoriale sunt înregistrate în calitate de proprietari ai acestora. Va asigura calcularea şi stabilirea mărimilor cotelor –părţi care revin fiecărui proprietar a proprietăţilor individuale din cadrul acestor clădiri.
11. va asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate din clădirile locative transmiterea proprietăţii comune în proprietatea pe cote-părţi fiecărui proprietar cu înregistrarea de stat a acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.
12. va întreprinde toate măsurile necesare susţinerii proprietarilor în procesul de organizare a adunărilor generale de constituire a asociaţiilor, de selectare şi desemnare a Administratorului în cazurile cînd proprietarii nu reuşesc să decidă asupra modului de administrare a condominiului.
13. Finanţarea lucrărilor în domeniul locativ-comunal, din bugetele publice se va aproba, reieşind din prevederile prezentei legi, exclusiv pentru contribuţiile la cheltuielile comune ale condominiilor, în care există proprietate a statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, sau prin programe speciale aprobate pentru reabilitare, reparaţii, pentru clădirile, care au fost supuse înregistrării conform legii.
14. Pînă la aducerea actelor legislative în vigoare în conformitate cu prezenta lege, acestea se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi.
15. La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

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

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