Anexa nr. 1

la Legea cu privire la condominiu

# ACORD DE ASOCIERE

# privind

# înfiinţarea Asociaţiei de coproprietari în condominiu

# Str. ……………………………………………….Nr………….. Bloc………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(localitatea)

# (model)

1. **Asocierea**
2. Prin prezentul acord de asociere privind înfiinţarea Asociaţiei de coproprietari în condominiu (în continuare - Acord), noi, proprietarii de unităţi condominiale (bunuri imobile în condominiu) din condominiul (clădirea) situat în localitatea \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_str.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

am hotărît să ne asociem în Asociaţie de Coproprietari în Condominiu (în continuare - Asociaţia).

1. Asocierea este determinată de existenţa proprietăţii imobiliare cu regim mixt, constituită din proprietăţi individuale şi proprietatea comună pe cote-părţi, cu caracter forţat şi perpetuu, pe care le deţinem în cadrul condominiului. Asociaţia constituie formă de asociere autonomă şi nonprofit, cu statut de persoana juridică, a proprietarilor de unităţi condominiale din condominiu, înfiinţată exclusiv pentru administrarea condominiului.
2. **Descrierea proprietăţii**
3. Condominiul are următoarele caracteristici:
4. clădire (se indică: destinaţia, locativă, cu sau fără încăperi comerciale şi alte încăperi destinate unor activităţi lucrative etc.);
5. se arată înălţimea (numărul de etaje); suprafaţa subsolului, demisolului sau etajului tehnic. Subsolurile sînt etaje tehnice sau destinate unor activităţi lucrative, depozite, adăposturi antiaeriane etc.;
6. structura în funcţie de destinaţie a proprietăţii:

*numărul de unităţi condominiale – cu o suprafaţă totală de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m2,*

*destinate locuirii, din care:*

* *cu 1 cameră /garsonieră:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*
* *cu 2 camere: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*
* *cu 3 camere: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*
* *cu 4 camere: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*
* *etc.;*

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

1. structura clădirii: (de exemplu: pereţi din panouri mari, piatră, cu pereţi interiori neportanţi, planşee din beton armat sau din lemn., cu acoperiş din ţiglă, ardezii etc.);
2. clădirea a fost data în exploatare în anul\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ şi este /nu este inclusă în lista monumentelor istorice;
3. clădirea este conectată la: reţelele de încălzire centrală sau la centrala termică autonomă, apă potabilă şi caldă menajeră, canalizare, gaz natural sau lichefiat, telefonie, electricitate etc.
4. terenul condominiului (suprafaţa) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2.
5. Proprietatea, în cadrul Asociaţiei, se constituie din proprietate individuală şi bunuri proprietate comună pe cote-părţi indiviză, cu caracter forţat şi perpetuu, ambele formînd unitatea condominială. Mărimea cotei-părţi se stabileşte în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu şi alte acte normative.
6. Proprietatea individuală aparţine exclusiv proprietarului şi este un bun al său, asupra căruia acesta poate decide ă liber, în limitele stabilite de lege, dreptul de vecinătate, normele antiincendiare, sanitare, de urbanism, ecologice, ordinea de drept şi bunele moravuri. Dreptului de proprietate asupra unei unităţi condominiale din condominiu îi corespunde şi o cotă-parte proporţională din bunurile proprietate comună din condominiu, stabilită conform cotelor înscrise în anexa la prezentul Acord.
7. Bunurile proprietate comună includ părţile comune ale bunului imobil în condominiu şi terenul condominiului destinate utilizării în comun de către toţi proprietarii de unităţi condominiale din condominiu, precum şi alte bunuri care, în conformitate cu legea sau voinţa părţilor, sunt în folosinţă comună. Părţile comune din condominiu constituie obiecte ale coproprietăţii indivize, forţate şi perpetue, destinate a fi utilizate în comun de către toţi proprietarii de unităţi condominiale din condominiu. Proprietatea comună în condominiu include următoarele:
8. terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafaţa construită, cât şi din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, pentru a asigura accesul, exploatarea normală a clădirii şi funcţionarea adecvată a condominiului, cu suprafaţa totală de \_\_\_\_\_\_\_ m2;
9. fundaţia, curţile, grădinile, căile de acces;
10. clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părţile de canalizare aferente, coloanele verticale sau orizontale, care traversează proprietăţile private;
11. corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
12. locurile de trecere, scările, casa scărilor şi coridoarele; pereţii perimetrali şi despărţitori dintre proprietăţi şi/sau spaţiile comune; subsolul destinat folosinţei comune; coşurile de fum; holurile; instalaţiile de apă şi canalizare, electrice, de telecomunicaţii, de încălzire şi de 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;
13. alte bunuri care, potrivit legii sau voinţei părţilor, sunt destinate uzului comun şi pot fi folosite doar în comun, şi anume: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Toate bunurile proprietate comună din condominiu şi/sau destinate folosinţei comune se vor defini concret, după caz.

1. Fiecare unitate condominială împreună cu cota-parte a sa din bunurile proprietate comună din condominiu reprezintă un bun imobil principal în condominiu şi formează o unitate de proprietate care poatefiînstrăinată sau transferată în orice mod prevăzut de lege, numai ca un tot.
2. Unitatea condominială poate fi folosită, ipotecată sau înstrăinată de către proprietarul/proprietarii acesteia, ţinîndu-se seama de condiţia indicată la pct. 7 şi de legislaţia in vigoare.
3. Pentru identificarea, prin localizare şi suprafaţă, a fiecărui bloc la prezentul Acord se anexează planşele sau schiţele fiecărui etaj a lui, inclusiv ale terenului condominiului.

**III. Înregistrarea proprietăţii**

1. In cadrul condominiului, sunt \_\_\_\_\_\_\_ unităţi condominiale proprietate de stat (municipală, departamentală etc.) aflate în gestiunea \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Pentru fiecare unitate condominială, care a fost trecută în proprietate privata, şi la fiecare transfer de proprietate ulterior se vor face consemnările necesare, la oficiul cadastral teritorial, prin grija proprietarului / proprietarilor acesteia.
3. Persoanele care devin proprietari de bunuri imobile în condominiu, devin membri ai Asociaţiei imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra unităţii condominiale respective.
4. Fiecare proprietar va rămîne membru al Asociaţiei, pînă la pierderea calităţii de proprietar de bun imobil în cadrul condominiului respectiv.
5. Calitatea de membru al Asociaţiei încetează în cazul decesului membrului Asociaţiei, lichidării persoanei juridice, înstrăinării proprietăţii din condominiu . Un membru al asociaţiei nu se poate retrage şi nu poate fi exclus din Asociaţie

**IV. Restricţii privind folosinţa şi reconstrucţia proprietăţii din condominiu**

1. Fiecare proprietar din condominiu are dreptul de a folosi bunurile proprietate comună din condominiu, în modul stabilit de legislaţie, dar nici un proprietar nu poate folosi această proprietate astfel încît să lezeze drepturile sau interesele oricărui alt proprietar al acesteia, inclusiv cele stabilite prin prezentul Acord şi prin statutul Asociaţiei.
2. Bunurile proprietate comună din condominiu, indicate la pct. 6 , se află în grija tuturor proprietarilor de unităţi condominiale, care participă, proporţional, cu cota-parte din bunurile proprietate comună din condominiu la deservirea tehnică şi repararea ei.
3. Chiriaşii bunurilor imobile individuale în condominiu nu pot participa la managementul acestora sau la adoptarea deciziilor ale Asociaţiei, ci trebuie să se supună regulilor adoptate de către Asociaţie, în măsura în care, potrivit legislaţiei, acestea se aplică tuturor proprietarilor din condominiu.
4. Proprietarul bunului imobil individual în condominiu are dreptul să î-l dea în chirie, cu condiţia ca respectivul chiriaş va accepta folosirea acesteia în condiţiile prevăzute în prezentul Acord sau în orice reguli şi regulamente ale Asociaţiei, adoptate în modul stabilit de Legea cu privire, prezentul Acord, statutul Asociaţiei şi alte acte normative.
5. Proprietarul din condominiu este obligat să menţină bunului imobil individual în condominiu în bună stare şi este responsabil de daunele provocate din cauza neîndeplinirii obligaţiilor ce îi revin potrivit Legii cu privire la condominiu, prezentului Acord, statutului Asociaţiei şi altor acte normative. Proprietarul poate face lucrări de reconstrucţie sau reparaţie a bunului imobil în condominiu ce îi aparţine, doar daca aceste lucrări sînt realizate pe riscul şi pe cheltuiala proprie, precum şi dacă aceste lucrări nu contravin normelor dreptului de vecinătate, sanitare, antiincendiare, de urbanism, ecologice şi altor reglementări normative în vigoare.
6. Orice instalaţie suplimentară, inclusiv pe sau în cadrul bunurilor proprietate comună în condominiu, faţă de cele cuprinse în cartea tehnică a clădirii în favoarea unuia sau a mai multor proprietari (fire electrice, sisteme de recepţie colectivă a semnalului de televiziune, dispozitive de aer condiţionat, instalaţii telefonice etc.), sau pe pereţii exteriori şi interiori ai clădirii, prin străpungerea pereţilor, acoperişului, se poate realiza numai cu acordul preliminar în scris al organelor de conducere ale Asociaţiei şi cu respectarea strictă a normelor dreptului de vecinătate, de urbanism, sanitare, antiincendiare, ecologice şi altor reglementări normative în vigoare.
7. Cu un preaviz de 3 zile proprietarul este obligat să accepte accesul în proprietatea din condominiu al reprezentantului administratorului blocului de locuit (furnizorului), atunci cînd este necesar să se inspecteze, să repare sau să se înlocuiască elemente, comunicaţii din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva unitate condominială, precum şi pentru inspectările planificate sau neplanificate a stării tehnice a clădirilor conform documentelor normative în vigoare.

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

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

1. Publicitatea pe clădirile din condominiu poate fi instalată numai în baza contractului încheiat cu organul executiv al Asociaţiei, contra unei remuneraţii, cu condiţia respectării drepturilor membrilor Asociaţiei.

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

1. Asociaţia va răspunde de administrarea, deservirea tehnică şi reparaţia clădirii / şi altor proprietăţi comune, iar costurile aferente vor fi calculate proporţional cotei-părţi în proprietatea comună sau, după caz, conform numărului de persoane prevăzute în anexa la prezentul Acord.
2. Nici un proprietar din condominiu nu va fi absolvit de obligaţia de a contribui la cheltuielile comune, ca urmare a renunţării folosirii unei părţi din bunurile proprietate comună, a abandonării unităţii condominiale sau în alte situaţii.
3. Administrarea condominiului se va efectua conform Legii cu privire la condominiu şi prevederile prezentului Acord, precum şi a statutului Asociaţiei. .
4. Fiecare proprietar, chiriaş sau arendaş al unei proprietăţi din condominiu este obligat să respecte prevederile prezentului Acord, regulamentele, hotărîrile adoptate legal de către adunarea generală a membrilor (reprezentanţilor) Asociaţiei.

Nerespectarea acestor prevederi, va constitui temeiul acţiunii în instanţa de judecată din partea Asociaţiei împotriva contravenienţilor, pentru recuperarea daunelor.

1. Dacă o hotărîre a adunării generale a membrilor (reprezentanţilor) Asociaţiei sau prevederile prezentului Acord conduc la lezarea intereselor unei minorităţi a proprietarilor, orice proprietar poate să se adreseze instanţei de judecată, pentru invalidarea hotărîii sau a prevederii respective, în termen de trei luni de la adoptarea ei.

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

În procesele judiciare Asociaţia va fi reprezentă de Preşedintele consiliului de administraţie.

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

1. Prezentul Acord poate fi anulat sau modificat cu acordul proprietarilor (membri ai Asociaţiei) ce deţin 2/3 din cotele părţi în condominiu Asociaţiei.
2. Prezentul Acord se reziliază în cazul în care condominiul se desfiinţează în modul stabilit de lege.

**VII. Lista proprietarilor**

**care au semnat acordul de asociere**

Data: „\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(localitatea)

Acordul fiecărui proprietar se consemnează în tabelul de mai jos:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  crt. | Numărul unităţii condominiale | Etajul | Numele şi prenumele  proprietarului | Calitatea 1) | Semnătura  /ştampila2) | Data semnării |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |
| 4. |  |  |  |  |  |  |
| 5. |  |  |  |  |  |  |
| 6. |  |  |  |  |  |  |

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

*2) Ştampila se va folosi de către persoanele juridice.*

NOTE:

1. Persoanele semnatare ale Acordului trebuie să posede capacitate juridica deplina. Minorii sau alte persoane limitate în capacitatea de exerciţiu, deşi sînt membri ai Asociaţiei nu-şi exercită personal drepturile conferite de lege, ci prin reprezentanţii legali;
2. În cazul coproprietarilor unui bun imobil în condominiu, dacă nu este dată o delegare de reprezentare în formă autentică, se va solicita acordul fiecăruia dintre aceşti coproprietari.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Numărul unităţii condominiale** | **Suprafaţa bunului principal**  **(m2)** | **Cota-parte în proprietatea comună**  **(m2)** | **Suprafaţa unităţii condominiale**  **(m2)** | **Numărul de persoane** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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

Anexa nr. 2

la Legea cu privire la condominiu

|  |  |
| --- | --- |
| Înregistrat:  la Camera Înregistrării de Stat  nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_din\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (semnătura, ştampila) | Aprobat:  prin decizia adunării constitutive  a proprietarilor în condominiu domiciliaţi în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Procesul-verbal nr. din 201\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (semnătura) |

**STATUTUL-MODEL**

**al asociaţiei de proprietari**

**în condominiu**

**I. DISPOZIŢII GENERALE**

* 1. Asociaţia de proprietari în condominiu nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , denumită în continuare “Asociaţie”, este înfiinţată conform Legii cu privire la condominiu şi alte acte normative ce reglementează relaţiile în condominiu şi/sau în legătură cu administrarea şi funcţionarea condominiului.
  2. Denumirea deplină a Asociaţiei:

Asociaţia de proprietari în condominiu nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Abrevierea denumirii Asociaţiei: APC nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. Sediul asociaţiei: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  2. Asociaţia este înfiinţată din iniţiativa proprietarilor unităţilor de proprietate în condominiu, domiciliaţi în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(*localitatea, adresa imobilului/condominiului*)

în cadrul adunării generale de constituire, în scopul:

1. administrării, deservirii, exploatării, reconstrucţiei, reabilitării, modernizării, renovării şi închirierii proprietăţii comune în condominiu; ;
2. asigurării membrilor Asociaţiei cu servicii comunale şi necomunale şi de altă natură ce decurg din activitatea Asociaţiei conform împuternicirilor acordate de aceştia;
3. realizării de către proprietarii unităţilor de proprietate în în condominiu a drepturilor de a poseda, folosi şi administra bunurile proprietate comună în condominiu;
4. repartizării între proprietari a cheltuielilor comune în condominiu;
5. asigurării la nivelul cuvenit a stării tehnice, antiincendiare şi ecologice a proprietăţii comune;
6. asigurării respectării de către proprietari şi membrii familiilor lor, precum şi de către chiriaşii şi arendaşii unităţilor de proprietate în condominiu a regulilor şi normelor de deservire tehnică a clădirii şi a altor acte normative;
7. realizării măsurilor de amenajare a terenului condominiului;
8. exercitării (în caz de necesitate) a funcţiilor de beneficiar la îndeplinirea lucrărilor de deservire tehnică, reparaţie, reconstrucţie şi construcţie a proprietăţii individuale şi comune în condominiu;
9. încheierii şi realizării contractelor şi acordurilor cu persoane fizice şi juridice în domeniile sale de activitate;
10. deschiderii şi menţinerii unui cont bancar special pentru Fondul de reparaţie din numele proprietarilor, un cont propriu separat pentru remunerarea activităţii organelor de conducere şi angajaţilor Asociaţiei, achitarea cotelor de contribuţie în Fond, plăţilor şi restanţelor financiare pentru servicii ce ţin de: utilizarea unităţii condominiale, întreţinerea proprietăţii comune în condominiu şi compensaţii pentru daunele produse în cazul dacă acestea apar pe parcursul administrării condominiului;
11. obţinerii şi folosirii pentru necesităţile Asociaţiei a creditelor bancare, inclusiv prin ipotecarea proprietăţii comune în condominiu, în limitele şi modul stabilit de lege;
12. reprezentării şi apărării intereselor şi drepturilor legitime comune ale proprietarilor în relaţiile cu autorităţile publice centrale şi locale, în instanţele de judecată şi în relaţiile cu alte terţe părţi.
13. Asociaţia 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.
    1. Din data înregistrării statutului, Asociaţia dobîndeşte dreptul de persoană juridică, are balanţă autonomă, conturi de decontare şi de altă natură în bănci, poate fi reclamantă sau pîrît în instanţa judecătorească.
    2. Asociaţia răspunde de obligaţiile sale cu bunurile ce îi aparţin.
    3. Asociaţia nu poartă răspundere pentru obligaţiile membrilor săi, iar membrii Asociaţiei nu răspund pentru obligaţiile acesteia.
    4. Asociaţia este creată pe un termen nelimitat.
    5. Asociaţia are ştampilă cu denumirea ei şi alte atribute necesare persoanei juridice.

## II. RAPORTURILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU

* 1. Condominiul este alcătuit din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(*se indică numărul unităţilor de proprietate în condominiu, clădirea/construcţiile, precum şi terenul condominiului, anexele la clădiri, trotuarele, drumurile şi parcările auto, plantaţiile de înverzire multianuale şi alte obiecte amplasate pe terenul condominiului, cu excepţia obiectelor aparţinînd complexului energetic, telecomunicaţiilor, gospodăriei de apă şi canalizare, precum şi a obiectelor cu destinaţie strategică (adăpost antiaerian, adăpost contra radiaţiilor), aflate în proprietatea terţilor şi care nu fac parte din bunurile condominiului*).

* 1. Proprietatea comună în condominiu include:

1. 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 adecvatăa clădirii. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislaţia şi documentaţia de urbanism;
2. fundaţia, curţile, grădinile, căile de acces;
3. clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părţile de infrastructură aferente, care traversează proprietăţile individuale şi proprietatea comună;
4. corpurile de clădiri destinate serviciilor comune;
5. 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;
6. alte spaţii din clădire care nu aparţin proprietarilor în exclusivitateşi 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.
7. ;
   1. Proprietarii posedă, folosesc şi dispun de bunurile ce le aparţin în limitele şi modul stabilit de Legea cu privire la condominiu şi alte acte normative, cu respectarea strictă a normelor dreptului de vecinătate, de urbanism, sanitare, antiincendiare, ecologice şi a bunelor moravuri.
   2. Bunurile comuneîn condominiu se află în proprietate comună pe cote–părţi, forţată şi perpetuă a proprietarilor .
   3. Proprietatea comună în condominiu nu poate fi separată de dreptul de proprietate asupra proprietăţii individuale şi nu poate fi înstrăinată altfel decît concomitent şi împreună cu proprietatea individuală respectivă.
   4. Sistemele de alimentare cu apă potabilă, apă caldă menajeră şi energie termică din interiorul clădirilor se transmit, prin acordul comun al părţilor, în gestiune furnizorilor/operatorilor de servicii publice de gospodărie comunală, conform contractelor încheiate de Asociaţie, administratorul condominiului sau de către proprietari, după caz, în modul stabilit de lege.
   5. Proprietarul nu este în drept să solicite separarea cotei-părţi ce îi aparţine în terenul condominiului şi/sau a oricărei alte proprietăţi comune în condominiu.
   6. Bunurile proprietate a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale în condominiu pot fi privatizate în modul stabilit de lege.
   7. Cota-parte a fiecărui proprietar 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 va fi egală cu 100%, în caz contrar proprietarii decid asupra recalculării cotelor-părţi. Dacă proprietarii nu decid asupra recalculării, recalcularea se efectuează prin intermediul instanţei de judecată, la cererea persoanei interesate.
   8. Cu acordul prealabil în scris al proprietarilor, cota-parte poate fi diferită pentru diferite grupuri de proprietari, în funcţie de tipul proprietăţii individuale ce le aparţin în condominiu.
   9. Cota-parte a noului proprietar de unitate condominială în proprietatea comună din condominiu este echivalentă cotei-părţi a proprietarului precedent.
   10. Raporturile “proprietar – Asociaţia”, “proprietar – chiriaş”, “proprietar – arendaş”, “proprietar – prestator de servicii”, “Asociaţia - prestator de servicii” sunt definite în contractele bilaterale încheiate în modul stabilit de lege.
   11. În cazul în care, în conformitate cu legea, proprietarul încheie contractul de prestare a serviciilor comunale şi necomunale de sine stătător, din nume propriu, acest fapt, în termen de cel mult zece zile lucrătoare, se aduce la cunoştinţa Preşedintelui Asociaţiei. Această prevedere este valabilă şi în cazului locaţiunii/arendării proprietăţii individuale.

# III. MIJLOACELE FINANCIARE ŞI FONDURILE ASOCIAŢIEI

* 1. Mijloacele financiare ale Asociaţiei se constituite din:

1. plăţile obligatorii ale membrilor Asociaţiei, inclusiv mijloacele Fondului de reparaţie şi dezvoltare;
2. veniturile provenite din activitatea Asociaţiei, prevăzută în articolul 22 din Legea cu privire la condominiu;
3. veniturile obţinute din locaţiunea/arendarea suprafeţelor ocupate de comunicaţii inginereşti de tranzit şi acelor, în care se află instalaţii utilizate pentru prestarea de servicii altor obiecte, ce nu fac parte din condominiul respectiv;
4. alte venituri legale.
   1. Prin decizia adunării generale a proprietarilor, Asociaţia poate plasa o parte din mijloacele financiare disponibile în obligaţii, certificate, acţiuni şi alte valori mobiliare şi poate constitui fonduri speciale, ale căror mijloace sînt destinate realizării scopurilor prevăzute în statut. Modul de constituire a fondurilor speciale se stabileşte de adunarea generală a proprietarilor.

**IV.** **ACHITAREA COTELOR DE CONTRIBUŢII, SERVICIILOR**

**COMUNALE ŞI NECOMUNALE ŞI ALTOR SERVICII**

* 1. Proprietarii, participă la cheltuielile pentru deservirea tehnică şi reparaţia proprietăţii comune în condominiu în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu şi alte acte normative.
  2. Proprietarul este obligat să achite contribuţia la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părţi., serviciile comunale şi necomunale şi alte servicii prestate lor în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu şi alte acte normative.
  3. Proprietarii poartă răspundere juridică pentru neachitarea în termen a plăţilor ce le revin pentru unităţile de proprietate în condominiu ce le aparţin sau pe care le arendează în cadrul condominiului, precum şi pentru serviciile comunale şi necomunale prestate, conform contractelor încheiate cu furnizorii/operatorii de servicii, în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu, prezentul statut şi alte acte normative.
  4. Mărimea contribuţiei la Fond a fiecărui proprietar pentru întreţinerea şi reparaţia bunurilor comună în condominiu este proporţională cotei-părţi a acestuia şi se stabileşte conform Normelor de defalcare a mijloacelor financiare pentru deservirea tehnică şi reparaţia clădirii, daca adunarea generală a proprietarilor nu decide altfel.
  5. Pentru neachitarea în termen de 3 luni a plăţilor sus-menţionate, proprietarii poartă răspundere juridică în modul stabilit de legislaţie.
  6. La aprobarea bugetului Asociaţiei, adunarea generală anuală a proprietarilor determină obligaţiile fiecărui proprietar privind plăţile obligatorii ale acestora şi stabileşte mărimea, termenul şi procedura de achitare a acestora.
  7. Toţi proprietarii sînt obligaţi să achite plăţile şi contribuţiile la Fond stabilite de adunarea generală, în modul următor:

1. Cota de contribuţie la Fond trebuie să fie achitată cel tîrziu la \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;
2. dacă nu se prevede altă modalitate, atunci contribuţiile speciale urmează a fi achitate în aceiaşi perioadă ca şi cotă de contribuţie la Fond;
3. cheltuielile speciale introduse în bugetul Asociaţiei se plătesc în termenul şi modul stabilite pentru cota de contribuţie la Fond.
   1. Neachitarea de către o parte din proprietari, iar în cazul proprietăţii de stat sau a unităţilor administrativ-teritoriale – de către chiriaşi sau arendaşi a serviciilor comunale şi necomunale prestate nu poate fi temei pentru debranşarea totală a blocului locativ de către furnizorul de servicii sau gestionar de la reţelele şi instalaţiile electrice, termice, de gaz, de alimentare cu apă şi de canalizare, dar prezintă temei pentru debranşarea locuinţei (încăperii) rău plătitorului de la sistemele inginereşti respective.

#### V. ACTIVITATEA ASOCIAŢIEI

* 1. Asociaţia îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu Legea cu privire la condominiu, prezentul statut şi alte acte normative.
  2. Pentru realizarea scopurilor prevăzute în prezentul statut Asociaţia desfăşoară următoarele activităţi:
  3. administrarea, deservirea şi exploatarea proprietăţii comuneîn condominiu;
  4. reconstrucţia, reabilitarea şi repararea proprietăţii comune în condominiu;
  5. închirierea proprietăţii comune în condominiu.
  6. conform contractelor încheiate cu operatorii de servicii şi în temeiul hotărîrilor luate la adunarea generală în acest sens, Asociaţia asigură prestarea serviciilor comunale şi necomunale proprietarilor, precum şi în scopul menţinerii în stare funcţională adecvată a proprietăţii comune.
  7. alte tipuri de activităţi care sînt prevăzute în statut şi care nu contravin Legii cu privire la condominiu şi altor acte normative.
  8. Conform deciziei adunării generale a proprietarilor, venitul provenit din activitatea ei se foloseşte pentru acoperirea cheltuielilor generale sau se repartizează în fondurile speciale, pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de prezentul statut. Venitul suplimentar poate fi utilizat şi în alte scopuri prevăzute de Legea cu privire la condominiu şi prezentul statut.

#### VI. DESERVIREA TEHNICĂ ŞI REPARAŢIA PROPRIETĂŢII COMUNE

1. Deservirea tehnică şi reparaţia proprietăţii comune se va organiza prin licitaţie, la care pot participa persoane fizice şi juridice calificate, după caz, deţinătoare de licenţe, în modul stabilit de lege.
2. Persoanele fizice şi juridice care au cîştigat licitaţia execută, în baza contractelor, încheiate cu Asociaţia, lucrările de deservire tehnică şi reparaţie a bunurilor imobile din condominiu , precum şi de construcţie a unor obiecte noi în condominiu.
3. Lucrările de reparaţie şi construcţie necomplicate pot fi executate de către Proprietari sau Asociaţie. La desfăşurarea activităţilor supuse licenţierii, Asociaţia trebuie să dispună de licenţa respectivă.
4. Procurarea, instalarea şi exploatarea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică şi termică, gaze şi apă în condominiu se efectuează în modul stabilit de lege.
5. Panourile publicitare şi antenele pot fi instalate pe clădirile din condominiu numai în baza contractului încheiat cu Asociaţia, contra plată, fiind respectate drepturile membrilor Asociaţiei

#### VII. DREPTURILE ASOCIAŢIEI

1. În cazul în care Asociaţia prin activitatea sa nu încalcă drepturile şi interesele legitime ale proprietarilor, aceasta are dreptul:
2. să încheie contracte de administrare, deservire tehnică şi reparaţie a bunurilor proprietate comună din condominiu cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma ei de proprietate, în conformitate cu legislaţia;
3. să organizeze deservirea tehnică de sine stătător a proprietăţii comune în condominiu;
4. să întocmească devizul anual de venituri şi cheltuieli, inclusiv cheltuielile pentru deservirea tehnică, reparaţia şi reconstrucţia bunurilor proprietate comună din condominiu, să stabilească contribuţii şi defalcări speciale în Fond, inclusiv destinate lichidării eventualelor consecinţe ale calamităţilor naturale, precum şi cheltuielile pentru alte scopuri prevăzute de Legea cu privire la condominiu şi de prezentul statut;
5. să stabilească pentru fiecare Proprietar cuantumul plăţilor obligatorii, în baza tarifelor aprobate de adunarea generală proprietarilor. ;
6. să efectueze lucrări şi să presteze servicii proprietarilor, ce ţine de competenţa Asociaţiei;
7. să beneficieze de credite bancare, de împrumuturi, donaţii ale persoanelor fizice şi juridice, în modul stabilit e de legislaţie;
8. să achite serviciile prestate şi lucrările executate în baza contractelor încheiate;
9. să dea în chirie/arendă/locaţiune organizaţiilor comerciale, necomerciale şi cetăţenilor inventarul, utilajul şi alte valori materiale, precum şi să le treacă la pierderi, scoţîndu-le de la balanţa Asociaţiei, dacă acestea sînt uzate fizic sau uzate moral, în modul stabilit de legislaţie;
10. să obţină în conformitate cu legislaţia venituri din închiriearea suprafeţelor ocupate de comunicaţii inginereşti de tranzit şi în care se află instalaţii utilizate pentru prestarea de servicii altor obiecte ce nu fac parte din condominiul respectiv;
11. în conformitate cu decizia adunării generale a proprietarilor şi Normele şi regulile în construcţii să execute supraetajarea, reconstrucţia sau demolarea proprietăţii comune sau proprietăţii individuale;
12. să intenteze acţiuni în judecată în vederea stingerii plăţilor obligatorii în cazul neexecutării de către proprietari (chiriaşi, arendaşi) a obligaţiilor acestora de a contribui la cheltuielile comune;
13. să ceară, în modul stabilit de legislaţie, de la proprietari (chiriaşi, arendaşi) compensarea integrală a pagubelor pricinuite în urma neachitării contribuţiei la Fond, a plăţilor obligatorii pentru serviciile comunale, deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor proprietate comună din condominiu, precum şi prin neparticipare la alte cheltuieli comune;
14. să accepte instalarea contra plată pe clădirea din condominiu a panourilor publicitare, a antenelor retranslatoare şi de televiziune, precum şi a diferitor comunicaţii pentru antenele nominalizate pe pereţii interiori a blocului locativ;
15. să asigure proprietatea ce-i aparţine de orice risc de prejudiciu fizic;
16. să realizeze dreptul de ipotecă în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu şi alte acte normative;
17. să adere la uniunile teritoriale şi/sau naţionale ale asociaţiilor de coproprietari în condominiu, să adere la asociaţii patronale şi la alte asociaţii de profil din ţară şi din străinătate;
18. să efectueze alte acţiuni şi tranzacţii ce corespund scopurilor Asociaţiei, în conformitate cu legislaţia.

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

1. Asociaţia este obligată:
2. să asigure executarea Legii cu privire la condominiu şi altor acte normative, precum şi a prezentului statut;
3. să îndeplinească obligaţiile contractuale în modul stabilit de legislaţie;
4. să asigure executarea de către toţi proprietarii a obligaţiilor ce le revin privind întreţinerea şi reparaţia bunurilor imobile din condominiu;
5. să asigure îndeplinirea de către toţi proprietarii de bunuri imobile în condominiu, iar în cazul proprietăţii de stat sau a unităţilor administrativ-teritoriale – de către chiriaşi şi arendaşi a obligaţiilor privind achitarea la timp a plăţilor obligatorii;
6. să asigure starea tehnico-sanitară respectivă a proprietăţii comune;
7. să asigure respectarea intereselor tuturor proprietarilor şi altor locatari (în baza contractelor) la stabilirea condiţiilor şi modului de posedare, folosire şi dispunere de proprietatea comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru deservirea tehnică şi reparaţia acestora;
8. să prezinte, în cazurile prevăzute de legislaţie, inclusiv de prezentul statut, interesele proprietarilor în raporturile cu terţele persoane fizice şi juridice;
9. să organizeze deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor imobile din condominiu (inclusiv reparaţia capitală şi curentă, construcţia, reconstrucţia clădirilor) conform Legii cu privire la condominiu, prezentului statut şi altor acte normative;
10. să stopeze acţiunile terţilor care împiedică sau creează dificultăţi la realizarea de către Proprietari a drepturilor de posedare, folosire şi dispunere de bunurile proprietate comună din condominiu.

# IX. CALITATEA DE MEMBRU A ASOCIAŢIEI

1. Membri ai Asociaţiei sînt proprietarii unităţilor de proprietate în condominiu. Membrul Asociaţiei nu se poate retrage şi nu poate fi exclus din Asociaţie
2. Persoanele care devin proprietari în condominiu, după înfiinţarea Asociaţiei, devin membri ai acesteia imediat după dobândirea de către ei a dreptului de proprietate asupra unităţii condominiale în cadrul condominiului respectiv.
3. Interesele membrilor minori ai Asociaţiei le reprezintă părinţii, tutorii sau curatorii lor în modul stabilit de legislaţie.
4. Calitatea de membru a Asociaţiei încetează în cazul decesului membrului acesteia, lichidării persoanei juridice, precum şi în cazul înstrăinării unităţilor de proprietate în condominiu deţinute în proprietate în cadrul condominiului respectiv.
5. În cazul decesului proprietarului - persoană fizică sau reorganizării persoanei juridice, succesorii de drepturi (moştenitorii) devin membri ai Asociaţiei din momentul dobîndirii dreptului de proprietate asupra unităţii de proprietate în condominiu.
6. În cazul decesului proprietarului– persoană fizică şi lipsei moştenitorilor legali sau testamentari, soarta locuinţei (încăperii) se hotărăşte în conformitate cu normele dreptului de succesiune.

#### X. DREPTURILE MEMBRILOR ASOCIAŢIEI

1. Membrul Asociaţiei are dreptul:
2. să participe personal sau prin intermediul reprezentantului său la activitatea Asociaţiei, să aleagă şi să fie ales în organele de conducere ale acesteia;
3. să facă propuneri privind îmbunătăţirea activităţii Asociaţiei şi înlăturarea neajunsurilor în activitatea ei şi a organelor de conducere a acesteia;
4. să primească informaţii despre activitatea Asociaţiei, starea patrimoniului acesteia şi cheltuielile efectuate;
5. să achite prin intermediul contului Asociaţiei sau în alt mod stabilit de adunarea generală a proprietarilor plăţile pentru serviciile prestate (conform clauzelor contractuale) şi impozitele pentru proprietatea comună din condominiu;
6. în baza unui contract semnat cu Asociaţia, să desfăşoare activitate de întreprinzător în încăperile cu altă destinaţie decît cea de locuinţă, care aparţin Asociaţiei, cu condiţia respectării legii, dreptului de vecinătate, normelor de urbanism, sanitare, antiincendiare, ecologice şi bunelor moravuri, fără a leza drepturile altor membri ai Asociaţiei, achitării plăţilor obligatorii şi îndeplinirii tuturor obligaţiilor r faţă de aceasta;
7. să transmită proprietatea individuală ce-i aparţine în chirie sau arendă în modul stabilit de legislaţie;
8. să aducă îmbunătăţiri proprietăţii individuale fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor membri ai Asociaţiei, a comunicaţiilor inginereşti, precum şi cu respectarea strictă a legislaţiei în construcţii, a altor acte normative, a dreptului de vecinătate, a normelor de urbanism, antiincendiare, sanitare, ecologice, a ordinii de drept şi bunelor moravuri;
9. să-şi asigure unitatea de proprietate individuală ce-i aparţine la orice companie de asigurări;
10. să realizeze alte drepturi prevăzute de lege şi prezentul statut.

#### XI. OBLIGAŢIUNILE MEMBRILOR ASOCIAŢIEI

1. Membrul Asociaţiei este obligat:
2. să asigure din cont propriu buna întreţinere şi reparaţia la timp a proprietăţii individuale ce-i aparţine;
3. să nu deterioreze şi să pună în pericol proprietatea comună în condominiu, precum şi proprietatea oricărui alt membru a Asociaţiei;
4. să contribuie cu surse financiare la Fond , care se instituie în mod obligatoriu în cadrul Asociaţiei;
5. să participe la cheltuielile pentru deservirea tehnică şi reparaţia bunurilor imobile comune din condominiu în modul stabilit de Legea cu privire la condominiu, alte acte normative şi de prezentul statut, inclusiv în cazul neutilizării proprietăţii individuale ce-i aparţine în condominiu;
6. cu un preaviz în scris, de 3 zile, să accepte accesul la proprietatea individuală ce-i aparţine a reprezentantului administratorului condominiului (furnizorului de servicii) atunci, cînd este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elementele din bunurile proprietate comună din condominiu, la care se poate avea acces numai din respectiva proprietate individuală, precum şi inspectările planificate sau neplanificate a stării tehnice a clădirilor conform documentelor normative în vigoare. În cazurile de urgenţă, pentru a preîntîmpina o avarie ori a lichida imediat consecinţele ei, preavizul nu este necesar;
7. să compenseze în modul stabilit de legislaţie pagubele pricinuite (personal, de către membrii familiei sau de oricare altă persoană, care acţionează în numele său) bunurilor altor proprietari sau proprietăţii comune în condominiu;
8. să utilizeze proprietatea în strictă conformitate cu destinaţia ei şi în limitele stabilite de legislaţia cu privire la locuinţe, Legea cu privire la condominiu şi de prezentul statut;
9. să nu schimbe aspectul proprietăţii comune fără acordul proprietarilor şi altor organe abilitate;
10. să nu reamplaseze pereţii despărţitori din proprietatea individuală, care fac parte din structura de rezistenţă a clădirii;
11. să nu efectueze replanificarea proprietăţii fără documentaţia de proiect, aprobată şi verificată în modul stabilit, şi fără acordul Asociaţiei;
12. să achite la timp toate plăţile pentru serviciile comunale şi necomunale şi alte servicii prestate, impozitele şi plăţile pentru deservirea tehnică şi reparaţia proprietăţii comune, alte plăţi stabilite în condominiu;
13. să respecte ordinea de drept, bunele moravuri şi regulile interioare stabilite şi/sau unanim acceptate în condominiu;
14. sa participe la adoptarea deciziei privind modalitatea de administrare a condominiului.
15. să îndeplinească oricare alte obligaţii prevăzute de Legea cu privire la condominiu, alte acte normative, prezentul statut, stabilite prin deciziile organelor de conducere ale Asociaţiei.

XII. ORGANELE DE CONDUCERE

ŞI CONTROL ALE ASOCIAŢIEI

1. Organele de conducere ale asociaţiei sînt:
2. Adunarea generală a proprietarilor;
3. Consiliul de administraţie al Asociaţiei;
4. Preşedintele Asociaţiei, care simultan este şi preşedintele Consiliului de administraţie;
5. Comisia de cenzori (Cenzorul) a Asociaţiei.

Pentru Asociaţiile cu un număr mai mic de 12 membri, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Preşedinteluişi 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.

1. Adunarea generală a proprietarilor este organul superior de administrare al Asociaţiei.
2. Administrarea curentă în Asociaţie este efectuată de consiliul de administraţie al acesteia.
3. Organul de control al asociaţiei este comisia de cenzori (cenzorul).

##### XIII. ADUNAREA GENERALĂ A PROPRIETARILOR

1. Adunarea generală anuală a proprietarilor este organul suprem de conducere şi se convoacă cel mult peste 60 zile din data încheierii exerciţiului financiar. Adunarea generală, inclusiv extraordinară, este convocată de către Consiliul de administraţie al Asociaţiei cel puţin o dată pe an, sau când se solicită de către Comisia de cenzori sau la cerinţa a proprietarilor ce deţin cel puţin 25% din cotele părţi în condominiu. În cazul în care Consiliul de administraţie nu convocă Adunarea generală în termen de 15 zile lucrătoare de la recepţionarea unei astfel de cereri, Adunarea generală se convoacă de către proprietarii din condominiu în mod independent. Adunarea generală extraordinară se convoacă şi la cererea autorităţii administraţiei publice locale.
2. Adunarea generală a proprietarilor este formată din toţi proprietarii din condominiu.
3. Anunţul privind convocarea şi desfăşurarea adunării generale va fi trimis în formă scrisă fiecărui proprietar din condominiu cu cel puţin 10 zile înainte de data propusă pentru adunare.
4. În aviz se va indica din iniţiativa cui se convoacă adunarea generală, locul, data convocării şi ordinea de zi. Un proprietar din condominiu participă la adunarea generală, în persoană sau prin delegat autorizat prin procură scrisă cu semnătura proprietarului autentificată notarial. Persoana delegată trebuie să se identifice cu originalul procurii la începutul şedinţei adunării generale.
5. Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sunt prezenţi proprietarii ce deţin cel puţin 2/3 din cotele-părţi din condominiu. Dacă nu este întrunit cvorumul, 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 se consideră deliberativă dacă sînt prezenţi proprietarii care deţin cel puţin 50%+1 din cotele părţi din condominiu.
6. Fiecare membru al Asociaţiei votează cu cota–parte (cotele-părţi) deţinută(e) în proprietatea comună.
7. Organizatorul Adunării Generale întocmeşte lista membrilor prezenţi la Adunare, unde se indică baza juridică a deţinerii calităţii de membru a Asociaţiei, fiind semnată de proprietar , prezent la adunare. Lista membrilor prezenţi la adunare se anexează la procesul-verbal al adunării, semnat de preşedintele şi secretarul adunării.
8. La începutul Adunării generale, se alege secretarul adunării care va întocmi procesul verbal şi persoana care va verifica conţinutul acestuia. Adunarea generală va fi condusă de către persoana care a convocat adunarea generală: a) consiliul de administraţie; şi b) proprietarii din condominiu. În cazul în care adunarea generală a fost convocată de proprietarii care deţin cel puţin 25% din cotele părţi în condominiu proprietarii din condominiu, conducerea adunării se executa de către proprietarul care este ales de către proprietarii care au convocat adunarea.
9. Adunarea generală alege modul de administrare a condominiului în conformitate cu Legea cu privire la condominiu.
10. În cazul adoptării de către adunarea generală a deciziei privind transmiterea funcţiilor de administrare a condominiului altei persoane fizice sau juridice, această transmitere se efectuează numai în baza unui contract, încheiat în conformitate cu legislaţia.
11. Deciziile ordinare a adunării generale se adoptă cu acordul proprietarilor care deţin mai mult de 50% cote părţi, cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(1) al art. 11, alin.(4) şi (9) ale art. 14, alin. (5) şi (7) ale art. 22, alin.(1) al art. 31 din Legea cu privire la condominiu, şi sînt obligatorii pentru toţi proprietarii.
12. Deciziile adunării generale se reflectă în procese-verbale. Procesul verbal se semnează de către Preşedintele adunării generale şi/sau Preşedintele Asociaţiei, Secretarul adunării şi persoana care a verificat procesul verbal. Procesul verbal al adunării generale în termen de 2 zile se prezintă în două exemplare către Consiliul de administraţie şi Comisiei de cenzori ale Asociaţiei. Consiliul de administraţie al Asociaţiei păstrează procesul verbal, împreună cu anexele care reprezintă înregistrarea prezenţei la adunare, procurile şi documentele care ţin de obiectul adunării generale.
13. Adunarea generală poate avea loc prin corespondenţă. În acest caz Preşedintele asociaţiei transmite membrilor ordinea de zi, materialele necesare şi buletinul de vot. În termenul stabilit, proprietarii remit buletinele cu voturile exercitate şi semnate. Ulterior Consiliul de administraţie întocmeşte procesul verbal şi aduce la cunoştinţa membrilor deciziile adoptate. Modalitatea de votare este aceiaşi – fiecare membru votează cu cota – parte.
14. Adunarea generală exercită următoarele atribuţii:
15. constituie
16. aprobă modificări şi completări la statutul Asociaţiei;
17. aprobă bugetul anual şi contribuţia la Fond;
18. aprobă rapoartele financiare anuale;
19. stabileşte mărimea remuneraţiei membrilor organelor de conducere a Asociaţiei şi persoanelor angajate;
20. 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;
21. decide cu privire la utilizarea mijloacelor Fondului şi altor surse financiare provenite din alte activităţi ale Asociaţiei;
22. alege şi demite Preşedintele Asociaţiei;
23. 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.
24. decide cu privire la contractarea împrumuturilor pentru dezvoltarea proprietăţii comune şi garantarea acestora cu votul proprietarilor care deţin cel puţin 2/3 cote-părţi;
25. decide cu privire la modificarea proprietăţii comune, inclusiv de reconstrucţie, supraetajare sau mansardare, şi altor lucrări de dezvoltare a proprietăţii comune;
26. decide cu privire la modul de administrare, organizează concursul pentru selectarea Administratorului, precum şi schimbarea formei de administrare;
27. aprobă executarea dreptului de ipotecă asupra proprietăţilor debitorilor, potrivit legislaţiei cu privire la ipotecă şi prezentei legi;
28. aprobă condiţiile de transmitere în locaţiune a proprietăţii comune;
29. decide cu privire la adoptarea unor norme interne care să reglementeze relaţiile privind proprietatea comună şi între proprietari;
30. 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.
31. 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.
32. decide asupra altor chestiuni ce ţin de activitatea Asociaţiei şi administrarea proprietăţii comune.
33. .
34. Adunarea generală este, de asemenea, în drept să soluţioneze chestiunile ce intră în competenţa consiliului de administraţie.

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

1. Organul executiv al Asociaţiei este consiliul de administraţie (în continuare - Consiliul), care se subordonează adunării generale a proprietarilor. Consiliul reprezintă interesele proprietarilor în perioada dintre adunările generale şi, în limitele atribuţiilor sale, exercită conducerea generală şi controlul asupra activităţii societăţii.
2. Consiliul este în drept să adopte hotărîri în toate domeniile de activitate ale asociaţiei, respectînd legislaţia în vigoare, cu excepţia chestiunilor ce fac competenţa exclusivă a adunării generale.
3. Membrii Consiliului şi Preşedintele Asociaţiei sunt aleşi din rîndul membrilor Asociaţiei de către Adunarea generală cu acordul proprietarilor ce deţin cel puţin 50%+1 din cotele părţi în condominiu pe o perioadă de pînă la trei ani. Consiliul se constituie din cel puţin trei membri. Preşedintele Asociaţiei este şi preşedintele Consiliului de Administraţie.
4. .
5. Consiliului de administraţie este condus de preşedintele Asociaţiei.
6. Consiliul de administraţie are următoarele atribuţii:
7. convoacă Adunarea generală şi asigură organizarea şi desfăşurarea acesteia;
8. prezintă Adunării generale spre aprobare raportul anual privind situaţia financiară a Asociaţiei şi proiectul bugetului pe anul viitor;
9. 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;
10. propune mărimea contribuţiei la Fond, precum şi privind efectuarea altor plăţi necesare activităţii Asociaţiei;
11. în caz de necesitate, propune executarea dreptului de ipotecă asupra proprietăţii individuale, în conformitate cu legislaţia cu privire la ipotecă şi prezenta lege;
12. asigură executarea deciziilor Adunării generale;
13. asigură respectarea legislaţiei şi prevederilor statutului Asociaţiei, adoptat de proprietari;
14. 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.
15. întocmeşte şi actualizează lista proprietarilor, ţine lucrările de secretariat, evidenţa contabilă şi întocmeşte dări de seamă;
16. aprobă transmiterea în locaţiune (arendă) a proprietăţii comune în condominiu;
17. propune spre examinare Adunării generale orice alte chestiuni ce ţin de competenţa Adunării generale.
18. îndeplineşte alte obligaţii ce decurg din Statutul Asociaţiei
19. Şedinţa consiliului de administraţie se convoacă de către preşedintele Asociaţiei, iar în lipsa acestuia - de către persoana delegată de preşedinte din membrii Consiliului. Şedinţele consiliului  de administrare se convoacă după necesitate, însă nu mai rar de una dată în trimestru. Despre data şedinţei membrii consiliului sînt anunţaţi cu cel puţin cu 3 zile înainte de şedinţă.
20. Şedinţa Consiliului este deliberativă dacă la ea sînt prezenţi mai mult de 50% din numărul total al membrilor. Deciziile Consiliului se adoptă cu mai mult de 50% din voturile membrilor prezenţi la şedinţă.
21. Consiliul de administraţie este în drept să dispună de mijloacele Asociaţiei aflate la contul bancar conform planului financiar aprobat de adunarea generală.
22. Consiliul în comun cu Preşedintele asociaţiei prin împuternicirea membrilor asociaţiei administrează Fondul de reparaţie.
23. 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.
24. În exercitarea obligaţiilor sale, consiliul de administraţie are următoarele responsabilităţi:
25. să respecte şi să îndeplinească prevederile legii cu privire la locuinţe, Legii cu privire la condominiu şi altor acte legislative şi normative ce ţin de activitatea Asociaţiei, precum şi ale prezentului statut;
26. să calculeze corect cuantumul plăţilor obligatorii şi a contribuţiilor pentru fiecare proprietar în funcţie de cotele-părţi.
27. să controleze achitarea integrală şi în termen de către fiecare membru al Asociaţieiproprietar a plăţilor obligatorii, serviciilor comunale şi altor servicii;
28. să solicite de la autorităţile administraţiei publice locale stabilirea hotarelor terenul condominiului şi transmiterea acestuia în administrarea asociaţiei în termenii stabiliţi de lege;
29. să apeleze la organele şi serviciile investite cu drepturi de control asupra respectării regulilor şi normelor de folosire, îmbunătăţire şi replanificare a proprietăţii individuale, , a proprietăţii comune în condominiu, în cazul cînd proprietarii pun în pericol integritatea structurală a clădirii, încăperilor altor proprietari, comunicaţiilor inginereşti, deteriorînd aspectul armonios şi unitar al întregului ansamblu de locuire;
30. să asigure executarea în termen şi calitativă a lucrărilor de deservire tehnică şi reparaţie a proprietăţii comune, funcţionarea stabilă a sistemelor inginereşti de folosinţă comună din bloc;
31. să apeleze la furnizori pentru organizarea procurării, instalării, exploatării (întreţinerii şi reparaţiei) şi verificării metrologice a contoarelor de energie electrică, termică, gaz, apă potabilă şi caldă menajeră atît la bloc, cît şi în încăperile membrilor asociaţiei conform actelor legislative şi documentelor normative în vigoare;
32. să monitorizeze calitatea serviciilor comunale şi de altă natură prestate de furnizorii de servicii, livrarea lor în termen şi respectarea drepturilor consumatorilor;
33. să anunţe şi să organizeze concursuri de selectare a antreprenorilor pentru efectuarea reparaţiilor proprietăţii comune în condominiu, precum şi a administratorului condominiului (în caz de necesitate);
34. să încheie contracte privind prestarea serviciilor comunale, necomunale şi de altă natură pentru necesităţile asociaţiei, iar în caz de investire cu drepturi de către membrii asociaţiei – privind serviciile comunale, necomunale şi de altă natură pentru aceştia, încheind contracte şi cu locatarii;
35. să încheie contracte de dare în chirie/arendă a încăperilor ce se află la etajele demisolurilor şi tehnice din blocul locativ.;
36. să întocmească devizul anual de venituri şi cheltuieli pentru deservirea tehnică, reparaţia şi reconstrucţia bunurilor proprietate comună, să colecteze contribuţiile speciale şi defalcările în Fond, precum şi pentru alte scopuri, prezentîndu-le spre aprobare adunării generale;
37. să respecte drepturile tuturor proprietarilor, să reprezinte şi să apere în modul stabilit interesele şi drepturile legitime ale acestora în alte instanţe, inclusiv în judecată;
38. să intenteze acţiuni în judecată împotriva antreprenorilor, administratorului, membrilor asociaţiei, altor persoane fizice şi juridice care nu-şi onorează obligaţiile contractuale, încalcă legislaţia şi prevederile statutului asociaţiei;
39. să administreze corect finanţele Asociaţiei, se ţină la nivelul cuvenit contabilitatea, să prezinte în termen rapoartele financiare, statistice şi despre îndeplinirea bugetului asociaţiei.

##### XV. PREŞEDINTELE ASOCIAŢIEI

1. Preşedintele asociaţiei se alege de către şi din rîndul proprietarilor din condominiu la adunarea generală a membrilor asociaţiei pe un termen de 3 ani.
2. Preşedintele asociaţiei:
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 asupralucrărilor 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. exercităcontrolul 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 şi membrii Consiliului se revocă de către adunarea generală cu acordul proprietarilor ce deţin mai mult de 50% din cotele părţi din condominiu, convocată cu respectarea prevederilor art. 22 din lege. Concomitent, Adunarea generală alege un nou Preşedinte sau un nou membru al Consiliului de administraţie.
20. 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..
21. 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.
22. Preşedintele asociaţiei raportează despre activitatea desfăşurată anual, la adunarea generală a membrilor Asociaţiei. Preşedintele asociaţiei poate fi solicitat de proprietarii ce deţin 25% cote -părţi sau comisia de cenzori (cenzzor) să prezinte în decursul anului un raport privind activitatea sa sau a consiliului.

**XVI. 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

93. 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.

1. analiză.
2. 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.
3. Cel puţin un membru al Comisiei de cenzori, după caz, Cenzorul, este în drept să participe la şedinţele Consiliului de administraţie cu drept consultativ.
4. 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).
5. Membrii comisiei de cenzori sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea condominiului.

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

1. Controlul activităţii Asociaţiei se va efectua de către autorităţile administraţiei publice centrale şi locale cu funcţii de control general sau special, în limitele competenţelor lor.
2. Controlul asupra reconstrucţiei bunurilor imobile în condominiu se va efectua de organul împuternicit de Guvern conform legislaţiei cu privire la construcţii, Legii cu privire la condominiu şi altor acte normative.
3. Litigiile ce ţin de neachitarea la timp a contravalorii serviciilor prestate, raporturile de proprietate în condominiu, modul de constituire, exploatare, înstrăinare a proprietăţii imobiliare şi de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietăţii imobiliare, precum şi de modul de înfiinţare, înregistrare, funcţionare şi lichidare a Asociaţiei se soluţionează pe cale judiciară. Tot pe cale judiciară se soluţionează şi litigiile apărute între Consiliu şi membrii asociaţiei. .
4. Încălcarea sau nerespectarea Legii cu privire la condominiu şi prezentului Statut atrage, după caz, răspundere contravenţională, civilă sau penală, în conformitate cu legea.

**XVIII. LICHIDAREA ASOCIAŢIEI**

1. Asociaţia se lichidează prin decizia adunării generale a proprietarilor în caz de nimicire fizică a bunurilor imobile din condominiu, fără posibilitatea reală de restabilire a acestora.
2. În cazul lichidării Asociaţiei, proprietatea comună, rămasă după achitarea cu bugetul, cu băncile şi alţi creditori se repartizează între proprietari proporţional cotei-părţi în proprietea comună..
3. Dizolvarea Asociaţiei este precedată de lichidarea sa.. Lichidatorul este ales de către adunarea generală proprietarilor sau este desemnat prin hotărârea instanţei de judecată privind lichidarea Asociaţiei. Lichidatorul vinde activele Asociaţiei, iar soldul este transferat în contul noului administrator al clădirii, în calitate de venit al Fondului. În cazul în care Asociaţia a fost înfiinţată în scopul administrării unităţilor condominiale din mai multe clădiri, soldul este împărţit în mod egal, cu excepţia cazului în care s-a convenit altfel de către proprietarii unităţilor condominiale.
4. Asociaţia încetează existenţa odată cu radierea sa din Registru de Stat.