

Legea condominiului in fondul locativ

Legea Republicii Moldova
Nr. 913-XIV din 30 martie 2000
(Monitorul Oficial, 19 octombrie 2000, nr.130-132, p. I, art. 915)

Parlamentul adopta prezenta lege organica.

Prezenta lege stabileste raporturile de proprietate in condominiu, modul de creare, exploatare, instrainare a proprietatii imobiliare si de transmitere a drepturilor asupra ei in condominiu, modul de administrare a proprietatii imobiliare, precum si modul de infiintare, inregistrare, functionare si lichidare a asociatiilor de coproprietari in condominiu.

Capitolul I DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Notiuni principale

Notiunile utilizate in cuprinsul prezentei legi au urmatorul inteles:

condominiu - complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul in hotarele stabilite si blocurile (blocul) de locuinte, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, in care o parte, constituind locuintele, incaperile cu alta destinatie decit aceea de locuinta, se afla in proprietate privata, de stat sau municipala, iar restul este proprietate comuna indiviza.

Condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu, din initiativa proprietarilor, agentiilor teritoriale de privatizare sau autoritatilor administratiei publice locale;

proprietate comuna - partile dintr-o cladire, alte obiecte imobiliare aflate in proprietate, care nu sint apartamente sau incaperi cu alta destinatie decit aceea de locuinta si care sint destinate folosirii in comun de catre toti proprietarii din condominiu;

cota-parte - cota ce ii revine fiecarui proprietar din proprietatea comuna in diviziune, prin care se stabileste cota acestuia in totalul platilor obligatorii pentru intretinerea si reparatia bunurilor comune, in alte cheltuieli comune, precum si cota voturilor la adunarea generala a membrilor asociatiei de coproprietari in condominiu;

asociatia de coproprietari in condominiu - organizatie a proprietarilor de locuinte care s-au asociat pentru administrarea, intretinerea si exploatarea in comun a complexului de bunuri imobiliare in condominiu;

locuinta - constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, care satisface cerintele de locuire permanenta ale unei persoane sau familii;

proprietar - statul, autoritatea administratiei publice locale, persoana fizica sau juridica ori grupul de persoane care poseda, foloseste si dispune de bunurile imobiliare ce ii apartin in condominiu in conformitate cu legislatia.

Articolul 2. Legislatia cu privire la condominiu

Legislatia cu privire la condominiu face parte din legislatia civila si include prezenta lege, Codul civil, alte acte legislative ce reglementeaza raporturile de drept civil in domeniu.

Articolul 3. Efectul prezentei legi

(1) Efectul prezentei legi se extinde asupra:

- a) raporturilor de proprietate in condominiu;
- b) condominiilor care se infiinteaza in procesul reconstructiei

blocului de locuinte;

c) asociatiilor de coproprietari in condominiu (in continuare - asociatii de coproprietari), cooperativelor de locuinte, cooperativelor de constructie a locuintelor, in care cel putin unul din membri a achitat in intregime cota de asociat, precum si asupra altor asociatii de proprietari de bunuri imobiliare infiintate pentru exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu.

(2) Cooperativa de locuinte, cooperativa de constructie a locuintelor, membrii careia au achitat in intregime cota de asociat, se reorganizeaza in condominiu conform prevederilor prezentei legi si altor acte legislative si normative.

Capitolul II RAPORTURILE DE PROPRIETATE IN CONDOMINIU. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PROPRIETARILOR

Articolul 4. Obiectele in condominiu

(1) Condominiul include:

a) o cladire, sau o parte de cladire cu intrare separata, sau citeva cladiri ce apartin cel putin la doi proprietari, precum si anexele la cladiri, trotuarele, drumurile si parcarile auto, plantatiile multianuale si alte obiecte, ce se afla pe terenul aferent in hotarele stabilite, cu exceptia obiectelor din complexul energetic, telecomunicatiilor, retelelor de alimentare cu apa si canalizare, precum si a obiectivelor cu destinatie strategica (adaposturi antiaeriene, adaposturi contra radiatiilor);

b) citeva cladiri sau constructii amplasate compact, unite de un teren comun si elemente de infrastructura comune: case de locuit pentru o familie, case de vacanta, garaje sau alte obiecte.

(2) Condominiul poate fi alcatuit si din tronsonul de bloc al unei cladiri cu mai multe apartamente cu intrare separata, retele iningineresti separate, cu conditia ca reconstructia, reparatia sau demolarea acestui tronson de bloc nu va afecta integritatea altor parti ale acestei cladiri.

(3) Limite de separatie sint: la retelele de alimentare cu apa rece si calda - partea exterioara a zidului blocului de locuinte, la retelele de incalzire centrala - ultimele flanse de la a treia si a patra vana dupa blocul de elevator, iar la retelele de canalizare - primul camin de canalizare de la zidul cladirii.

Articolul 5. Proprietatea comuna

Proprietatea comuna in condominiu include toate partile proprietatii aflate in folosinta comuna: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperisul, terasele, cosurile de fum, casele scarilor, holurile, subsolurile, pivnitele si etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul si sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuintelor (incaperilor), care deservesc mai multe locuinte (incaperi), terenurile aferente in hotarele stabilite cu elemente de inverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietatii imobiliare a condominiului.

Articolul 6. Dreptul de proprietate in condominiu

(1) Proprietarii in condominiu poseda, folosesc si dispun de locuinte (incaperi) in conformitate cu normele in vigoare ale legislatiei.

(2) Locuinta (incaperea) in condominiu poate sa apartina citorva proprietari cu drept de proprietate comuna, interesele lor la adunarea generala fiind reprezentate printr-un singur vot. Un proprietar poate avea in proprietate in condominiu citeva locuinte (incaperi).

(3) Bunurile comune in condominiu se afla in proprietatea comuna in diviziune a proprietarilor de locuinte.

(4) Proprietatea comuna din condominiu nu poate fi instrainata separat

de dreptul de proprietate asupra locuintelor (incaperilor) din condominiu.

(5) Obiectele proprietatii comune pot fi transmise pentru folosinta contra plata altor persoane fizice sau juridice in cazurile si conditiile prevazute de statutul asociatiei de coproprietari.

(6) Terenul aferent si alta proprietate comuna din condominiu pot fi grevate cu dreptul de folosinta limitata (servitute) de catre alte persoane. Nu se permite interzicerea stabilirii servitutilor in cazul in care este necesara asigurarea accesului altor persoane la obiectele care au existat pina la adoptarea prezentei legi (care nu au alt acces la cladirile, blocurile in care locuiesc sau pe care le deservesc). Servitutile noi se stabilesc cu acordul dintre persoana care solicita stabilirea servitutei si proprietari. In cazul in care nu se ajunge la intelegere, litigiul se solutioneaza pe cale judiciara.

(7) Proprietarul proprietatii comune in diviziune din condominiu nu este in drept sa solicite defalcarea unei parti ideale din teritoriu si a unei parti reale din bunurile comune.

(8) Proprietatea statului (municipala) in condominiu poate fi privatizata in conformitate cu legislatia.

Articolul 7. Cota-parte in condominiu

(1) Cota-parte a fiecarui proprietar in bunurile imobiliare comune din condominiu este proportionala cotei constituite din suprafata totala (in metri patrati) a locuintelor (incaperilor) ce ii apartin in condominiu, daca decizia adunarii generale a proprietarilor, adoptata in conformitate cu procedura prevazuta la articolul 26 din prezenta lege, nu stabileste altfel.

(2) Cota-parte a proprietarului camerei (camerelor) in locuinta comunala se determina prin raportul dintre suprafata camerei (camerelor) si suprafata totala a locuintei.

(3) Cu acordul proprietarilor, cota-parte poate fi diferita pentru diferite grupuri de proprietari, in functie de tipul incaperilor ce le apartin in condominiu.

(4) Cota-parte a noului proprietar in bunurile comune este egala cotei-parti a proprietarului precedent.

Articolul 8. Stabilirea hotarelor teritoriului condominiului

(1) Hotarele teritoriului condominiului in ansamblul existent de constructii al localitatii se stabilesc de catre autoritatea administratiei publice locale, pornindu-se de la suprafata teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuinte, stabilita de planul general de constructie.

(2) Dimensiunile teritoriului pentru constructiile noi in condominiu se stabilesc in conformitate cu prescriptiile urbanistice pentru localitati.

Articolul 9. Transmiterea in proprietate a terenurilor din condominiu

(1) Terenurile pe care sint amplasate blocuri de locuinte si alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de catre autoritatea administratiei publice locale, in calitate de bunuri comune, in proprietatea comuna in diviziune a proprietarilor.

(2) Proprietarii (asociatia de coproprietari) sint in drept sa procure sau sa ia in arenda terenuri suplimentare adiacente teritoriului condominiului care, dupa ce vor fi legalizate, vor avea un singur hotar.

(3) Autoritatea administratiei publice locale, abilitata sa stabileasca hotarele si dimensiunile teritoriilor condominiilor, este obligata, in termen de 30 de zile de la data adresarii asociatiei de coproprietari, sa stabileasca, in conformitate cu articolul 8 alineatul (1) din prezenta lege, hotarele si dimensiunile teritoriului condominiului.

Articolul 10. Modificarea locuintelor (incaperilor)
in condominiu

(1) Asociatia de coproprietari, cu intrunirea a 2/3 din numarul total de voturi, poate adopta decizia privind imbunatatirea confortului cladirii, inclusiv instalarea boilerelor cu apa calda, incalzirii centrale, ascensoarelor etc. Indiferent de natura interventiilor, se va mentine aspectul armonios si unitar al intregii cladiri.

(2) Proprietarul poate aduce imbunatatiri sau modificari locuintei (incaperii) sale, fara a pune in pericol integritatea structurala a cladirii sau a incaperilor altor proprietari, si modificari comunicatiilor ingineresti pornind de la posibilitatile tehnice. Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietatii comune fara consimtamintul asociatiei de coproprietari.

(3) Zidurile dintre incaperile alaturate, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii, pot fi reamplasate prin acord intre proprietarii incaperilor respective si cu instiintarea asociatiei de coproprietari. Zidurile, peretii dintre incaperi si proprietatea comuna, care nu fac parte din structura de rezistenta a cladirii, pot fi reamplasate numai cu acordul asociatiei de coproprietari.

(4) Reconstructia si modernizarea cladirilor, modificarea locuintelor (incaperilor) se efectueaza in conformitate cu documentatia de proiect, aprobata in modul stabilit, in baza avizului expertizei tehnice, efectuate de specialisti atestati, la cererea asociatiei de coproprietari si cu acordul autoritatii administratiei publice locale.

Articolul 11. Apararea drepturilor cumparatorilor de locuinte
(incaperi) in condominiu

(1) In cazul instrainarii locuintelor (incaperilor), noul proprietar devine succesor de drepturi si preia toate drepturile si obligatiile fostului proprietar in condominiu.

(2) La instrainarea locuintelor (incaperilor), nu se aplica dreptul de preemtiune. Proprietarul in condominiu respectiv poate beneficia de dreptul de preemtiune la cumpararea locuintei (incaperii) numai in cazul in care exista un contract (acord) intre parti sau conform legii (testament, mostenire).

(3) La intocmirea contractului de vnzare-cumparare a locuintei (incaperii), partile stabilesc conditiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale si alte servicii. In caz contrar, cumparatorul este obligat sa achite datoriile neachitate.

Articolul 12. Obligatiile proprietarului privind intretinerea
si reparatia locuintelor (incaperilor) si
proprietatii comune

(1) Proprietarul din condominiu este obligat sa mentina in stare buna si sa repare la timp locuintele (incaperile) ce ii apartin pe propria sa cheltuiala. Proprietarului in condominiu i se interzice sa deterioreze sau sa puna in pericol bunurile comune, precum si bunurile oricarui alt proprietar.

(2) Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat sa accepte accesul in locuinta (incaperea) sa al reprezentantilor asociatiei de coproprietari atunci cind este necesar sa se inspecteze, sa se repare sau sa se inlocuiasca elemente din proprietatea comuna, la care se poate avea acces numai din respectiva locuinta (incapere). In cazurile de urgenta, pentru a preintimpina o avarie ori a lichida imediat consecintele ei, preavizul nu este necesar.

(3) In cazul in care proprietarul sau persoanele care locuiesc impreuna cu el au pricinuit pagube bunurilor altor proprietari sau bunurilor comune in condominiu, ei sint obligati sa compenseze pagubele in conformitate cu legislatia.

(4) Proprietarii participa la cheltuielile pentru intretinerea si reparatia proprietatii comune in condominiu in modul stabilit de prezenta lege si de alte acte legislative si normative.

(5) Nefolosirea de catre proprietar a locuintei (incaperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comuna nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau partial, de cheltuielile comune pentru intretinerea si reparatia proprietatii comune in condominiu.

(6) Proprietarii sint obligati sa utilizeze locuintele si proprietatea comuna numai conform destinatiei.

Articolul 13. Plata impozitelor

Proprietarii in condominiu platesc impozitul pe bunurile imobiliare, iar in cazul in care utilizeaza locuintele proprii pentru extragere de venituri - si alte impozite stabilite de legislatie.

Articolul 14. Plata serviciilor comunale si a altor servicii

(1) Proprietarii achita serviciile comunale si alte servicii prestate lor in conformitate cu legislatia si actele normative.

(2) Proprietarii locuintelor, precum si chiriasii si arendasii locuintelor aflate in proprietate de stat sau municipala raspund de neachitarea in termen a platilor pentru locuintele (incaperile) ce le apartin sau pe care le arendeaza, precum si pentru serviciile comunale, conform contractelor incheiate direct cu prestatorii de servicii. Adunarea generala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari poate prevedea posibilitatea varsarii unor plati (plati pentru intretinerea si reparatia proprietatii comune, o parte din plati pentru serviciile comunale), in conformitate cu contractul de inchiriere sau de arenda, direct la contul asociatiei. Incasarea platilor pentru serviciile comunale si alte servicii poate fi efectuata, de asemenea, in baza contractului incheiat intre asociatie si prestatorii de servicii si contractului incheiat intre proprietari (chiriasi, arendasi) si asociatie.

(3) Neachitarea de catre o parte de proprietari (chiriasi, arendasi) a serviciilor comunale prestate nu poate fi temei pentru debransarea totala a blocului de locuinte de la retelele si instalatiile electrice, termice, de gaz, retelele de alimentare cu apa si canalizare.

(4) Marimea platilor obligatorii ale fiecarui proprietar (chirias, arenda) pentru intretinerea si reparatia proprietatii comune din condominiu este proportionala cotei-partii a acestuia si se stabileste conform Normelor de defalcare a mijloacelor pentru exploatarea tehnica si reparatia fondului locativ.

Capitolul III ADMINISTRAREA CONDOMINIULUI

Articolul 15. Administrarea condominiului

(1) Pentru asigurarea exploatarei cladirii cu mai multe locuinte, utilizarea locuintelor si proprietatii comune in condominiu, efectuarea altor operatii legate de activitatea economico-financiara, proprietarii sint in drept de sine statator sa aleaga modul de administrare a proprietatii imobiliare.

(2) Administrarea condominiului poate fi efectuata:

a) de catre proprietari nemijlocit, in cazurile in care condominiul include cel mult patru proprietari carora le apartin cel mult patru locuinte (incaperi);

b) de catre asociatia de coproprietari de sine statator sau prin transmiterea acestor functii (partial sau integral), pe baza de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, in modul stabilit, sa indeplineasca aceste functii.

(3) Alegerea modului de administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari.

Capitolul IV INFIINTAREA SI INREGISTRAREA DE STAT A ASOCIATIEI DE COPROPRIETARI SI A CONDOMINIULUI

Articolul 16. Asociatia de coproprietari

(1) Asociatia de coproprietari se infiinteaza din cel putin doi proprietari pentru intretinerea, exploatarea si reparatia locuintelor (incaperilor) ce le apartin si a proprietatii comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociatiei cu servicii comunale si cu alte servicii, pentru reprezentarea si apararea intereselor acestora.

(2) Fondatori ai asociatiei de coproprietari pot fi proprietarii de locuinte (incaperi), indiferent de forma de proprietate, precum si agentiile teritoriale de privatizare sau autoritatile administratiei publice locale.

(3) Asociatia de coproprietari se infiinteaza pe o durata nelimitata daca statutul nu prevede altfel.

(4) Asociatia de coproprietari raspunde pentru obligatiile sale cu bunurile ce ii apartin si nu raspunde pentru obligatiile membrilor sai, precum membrii nu raspund pentru obligatiile asociatiei.

Articolul 17. Inregistrarea de stat a condominiului si a asociatiei de coproprietari

(1) Condominiul este supus inregistrarii de stat in conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 si numai dupa darea obiectelor in exploatare.

(2) Asociatia de coproprietari dobandeste drepturile persoanei juridice din momentul inregistrarii de stat la Camera Inregistrarii de Stat a Departamentului Tehnologiei Informationale (in redactia Legii Nr.417-XV din 26 iulie 2001).

(3) Concomitent cu inregistrarea asociatiei de coproprietari, va fi inregistrata separat si fiecare locuinta (incapere) privatizata impreuna cu cota-parte a fiecarui proprietar, care va constitui o parte separata a proprietatii imobiliare.

(4) Asociatia de proprietari ai locuintelor privatizate sau, dupa caz, cooperativa de constructie a locuintelor, care functioneaza in blocul de locuinte, urmeaza a fi reorganizata in asociatie de coproprietari in condominiu, cu inregistrarea ulterioara a acesteia si a condominiului.

Capitolul V ACTIVITATEA ASOCIATIEI DE COPROPRIETARI

Articolul 18. Activitatea economica

(1) Asociatia de coproprietari isi desfasoara activitatea in conformitate cu prezenta lege, alte acte legislative si normative, cu statutul sau si in modul stabilit pentru asociatiile de proprietari ai locuintelor privatizate.

(2) Asociatia de coproprietari poate desfasura urmatoarele activitati:
a) gestionarea, deservirea, exploatarea si repararea bunurilor imobiliare din condominiu;

b) reconstructia si constructia incaperilor suplimentare si obiectelor de uz comun in condominiu (prin metoda de antrepriza sau in regie proprie);

c) darea in arenda, cu chirie sau vinderea bunurilor imobiliare ce fac parte din condominiu si se afla in proprietatea asociatiei, in caz de necesitate de mijloace financiare pentru intretinerea si imbunatatirea starii proprietatii comune in condominiu.

(3) Venitul provenit din activitatea economica a asociatiei de coproprietari se foloseste, conform deciziei adunarii generale a membrilor (reprezentantilor) asociatiei, pentru plata cheltuielilor comune sau se repartizeaza in fonduri speciale pentru a fi utilizate in scopurile prevazute de statut. Venitul suplimentar poate fi repartizat pentru alte scopuri prevazute de prezenta lege si de statutul asociatiei.

(Conform Legii Nr.430-XV din 31 octombrie 2003 articolul 18 alineatul (2) se exclude, iar alineatele (3) si (4) devin alineatele (2) si (3).

Articolul 19. Deservirea si exploatarea proprietatii imobiliare in condominiu

(1) Deservirea si exploatarea proprietatii imobiliare din condominiu se organizeaza prin tender, la care participa persoanele fizice si juridice detinatoare de licente respective, eliberate in modul stabilit.

(2) Persoanele fizice si juridice care au cistigat tenderul executa, in baza contractelor incheiate cu consiliul de administratie al asociatiei de coproprietari, lucrarile de intretinere si reparatie a proprietatii imobiliare, precum si de constructie a obiectelor suplimentare din condominiu.

(3) Lucrarile de reparatie si de constructie necomplicate pot fi executate de catre proprietari sau de catre asociatia de coproprietari. La desfasurarea activitatilor supuse licentierii, asociatia trebuie sa dispuna de licenta respectiva.

(4) Instalarea si exploatarea aparatelor de evidenta a consumului de energie electrica si termica, gaze si apa in condominiu se efectueaza conform Legii nr.1525-XIII din 19 februarie 1998 cu privire la energetica.

(5) Publicitatea pe cladirile din condominiu poate fi instalata numai in baza contractului incheiat cu consiliul de administratie al asociatiei de coproprietari, contra plata.

Articolul 20. Drepturile asociatiei de coproprietari

(1) In cazul in care asociatia de coproprietari, prin activitatea sa, nu incalca drepturile si interesele proprietarilor aparate de lege, ea are dreptul:

a) sa incheie contracte de gestionare si/sau deservire a proprietatii comune, ce apartine asociatiei de coproprietari, cu orice persoana fizica sau juridica, indiferent de forma de proprietate, in conformitate cu legislatia;

b) sa organizeze deservirea de sine statatoare a bunurilor imobiliare in condominiu;

c) sa intocmeasca devizul anual de venituri si cheltuieli, inclusiv cheltuieli pentru exploatarea, reparatia si reconstructia proprietatii comune, defalcari speciale in fondul de rezerva pentru lichidarea consecintelor calamitatilor naturale posibile, precum si cheltuieli pentru alte scopuri, prevazute de prezenta lege si de statutul asociatiei;

d) sa stabileasca pentru fiecare proprietar quantumul platilor obligatorii conform cotei de participare;

e) sa execute lucrari si sa presteze servicii membrilor asociatiei;

f) sa beneficieze de credite bancare in modul si conditiile prevazute de legislatie;

g) sa aiba in proprietate incaperi in condominiu;

h) sa plateasca cu mijloacele de pe conturile sale serviciile prestate si lucrarile executate in baza contractelor incheiate;

i) sa vinda, sa schimbe, sa dea in arenda organizatiilor comerciale si necomerciale si cetatenilor utilajul, inventarul si alte valori materiale, precum si sa le treaca la pierderi de la balanta asociatiei, daca acestea sint uzate fizic sau inechite moral, in modul stabilit de legislatie;

j) in conformitate cu normele si regulile de constructie, sa execute suprazidirea, reconstructia cu/sau fara demolarea obiectelor din

proprietatea comuna sau incaperilor din condominiu;

k) sa primeasca in folosinta pe termen nelimitat sau sa dobindeasca in proprietate terenuri pentru constructia caselor de locuit, acareturilor si altor constructii si pentru exploatarea lor ulterioara;

l) sa efectueze alte actiuni si sa incheie tranzactii ce corespund scopurilor asociatiei, in conformitate cu legislatia;

m) in cazul neexecutarii de catre proprietari (chiriasi, arendasi) a obligatiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, sa sesizeze instanta de judecata in vederea stingerii platilor obligatorii;

n) in modul stabilit de legislatie, sa ceara de la proprietari (chiriasi, arendasi) repararea integrala a pagubelor pricinuite asociatiei in urma neachitarii platilor obligatorii pentru serviciile comunale, intretinerea si reparatia proprietatii comune din condominiu si neparticiparii la alte cheltuieli comune;

o) in cazul in care efectueaza de sine statator deservirea sistemelor, din interiorul cladirii, de alimentare cu apa rece si apa calda, de canalizare, incalzire si de alimentare cu energie electrica, sa ceara de la intreprinderile prestatoare de servicii compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnica a acestor sisteme.

Articolul 21. Obligatiile asociatiei de coproprietari

Asociatia de coproprietari este obligata:

a) sa asigure executarea prevederilor prezentei legi, altor acte normative si ale statutului asociatiei;

b) sa indeplineasca obligatiile contractuale in modul stabilit de legislatie;

c) sa asigure executarea de catre toti membrii asociatiei a obligatiilor lor privind intretinerea si reparatia bunurilor imobiliare din condominiu;

d) sa asigure starea tehnico-sanitara convenita a bunurilor comune din condominiu;

e) sa asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociatiei la stabilirea conditiilor si modului de posesie, folosire si dispunere de proprietatea comuna, la repartizarea intre proprietari a cheltuielilor pentru intretinerea si reparatia bunurilor comune din condominiu;

f) sa reprezinte, in cazurile prevazute de legislatie si de statutul asociatiei, interesele membrilor asociatiei in raporturile cu persoanele fizice si juridice.

Articolul 22. Calitatea de membru al asociatiei de coproprietari

(1) Membri ai asociatiei de coproprietari sint toti proprietarii locuintelor (incaperilor) din condominiu.

(2) Membri ai asociatiei de coproprietari devin, in mod automat, persoanele juridice, intreprinderi de stat si/sau municipale, carora le apartine dreptul de regie sau de administrare operativa a locuintelor (incaperilor) din condominiu.

(3) Calitatea de membru al asociatiei de coproprietari se dobindeste din momentul inregistrarii de stat a acesteia in modul stabilit.

(4) Persoanele care procura locuinte (incaperi) in condominiu, dupa infiintarea asociatiei de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat dupa dobindirea de catre ei a dreptului de proprietate asupra locuintei (incaperii).

(5) Interesele membrilor minori ai asociatiei de coproprietari le reprezinta parintii, tutorii sau curatorii lor in modul stabilit de legislatie.

(6) Calitatea de membru al asociatiei de coproprietari inceteaza in cazul decesului membrului asociatiei, lichidarii persoanei juridice, instrainarii bunurilor sau in alte temeiuri.

(7) In cazul decesului proprietarului locuintei (incaperii) persoana fizica sau reorganizarii persoanei juridice, succesorii de drepturi (mostenitorii) devin membri ai asociatiei de coproprietari din momentul dobinderii de catre acestia a dreptului de proprietate asupra locuintei (incaperii) din condominiu.

(8) In cazul decesului proprietarului locuintei (incaperii) persoana fizica si lipsei de mostenitori legali sau testamentari, soarta locuintei (incaperii) se hotaraste in conformitate cu normele dreptului de mostenire.

Articolul 23. Drepturile proprietarilor

(1) Proprietarii de locuinte sint in drept sa dea cu chirie sau in arenda locuintele in modul stabilit de legislatie.

(2) Proprietarii de incaperi cu alta destinatie decit aceea de locuinta sint in drept sa desfasoare activitate de intreprinzator in incaperile ce le apartin, fara sa lezeze drepturile altor proprietari, respectind cerintele actelor legislative si normative, normele sanitare, de aparare impotriva incendiilor si alte norme, prevederile statutului asociatiei de coproprietari.

(3) Statutul asociatiei de coproprietari poate prevedea restrictii la utilizarea incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta ale proprietarilor din condominiu numai in cazul in care aceasta tine de protectia drepturilor si intereselor altor proprietari.

Articolul 24. Organele de conducere ale asociatiei de coproprietari

Organele de conducere ale asociatiei de coproprietari sint:

a) adunarea generala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari;

b) consiliul de administratie al asociatiei de coproprietari.

Articolul 25. Reprezentantii membrilor asociatiei de coproprietari

In cazul in care asociatia de coproprietari este constituita din peste 40 de membri, pentru a participa la adunarile generale se alege cite un reprezentant din partea a 5 membri ai asociatiei.

Articolul 26. Adunarea generala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari

(1) Adunarea generala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari este organul superior de conducere al asociatiei si se convoaca in modul stabilit de statutul ei.

(2) Adunarea generala anuala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari se convoaca cel tirziu la 60 de zile dupa incheierea exercitiului financiar. Adunarea generala extraordinara poate fi convocata din initiativa consiliului de administratie, a membrilor (reprezentantilor) asociatiei care detin cel putin 30% de voturi din numarul total de voturi, precum si la cererea comisiei de cenzori (cenzorului) si a autoritatii administratiei publice locale.

(3) Numarul de voturi al fiecarui proprietar corespunde numarului de locuinte (incaperi) ce ii apartin.

(4) Fiecare proprietar de incaperi cu alta destinatie decit aceea de locuinta detine un singur vot. Un vot detin si proprietarii locuintei comunale.

(5) De competenta adunarii generale a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari tin:

a) aprobarea statutului asociatiei de coproprietari, operarea in statut a modificarilor si completarilor ce nu contravin statutului-tip si legislatiei;

b) adoptarea deciziilor privind instrainarea, darea in arenda, gajarea

sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociatiei catre coproprietari sau terti;

c) acordarea servitutilor sau altor drepturi de folosinta asupra proprietatii comune din condominiu;

d) adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale si utilaj necesar, privind constructia, restructurarea, inclusiv largirea (inaltarea), construirea acareturilor si altor constructii, reparatia bunurilor imobiliare din condominiu;

e) adoptarea deciziilor privind solicitarea imprumuturilor, inclusiv credite bancare;

f) aprobarea devizului anual de venituri si cheltuieli, precum si a fondului de mijloace circulante, si modificarea acestora, aprobarea darii de seama privind executarea devizului, vizata de comisia de cenzori (auditor);

g) introducerea restrictiilor de utilizare a proprietatii comune, conform legislatiei;

h) adoptarea deciziei privind solicitarea serviciilor unei firme de audit pentru efectuarea reviziei activitatii financiare a asociatiei de coproprietari;

i) alegerea consiliului de administratie si a comisiei de cenzori (cenzorul);

j) aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului platilor obligatorii in conformitate cu cota-parte a acestuia;

k) constituirea fondurilor speciale ale asociatiei, inclusiv a fondului de rezerva, a fondului pentru restabilirea si reparatia proprietatii condominiului;

l) examinarea petitiilor privind activitatea consiliului de administratie, presedintelui acestuia si comisiei de cenzori (cenzorului) a asociatiei de coproprietari;

m) aprobarea, la cererea consiliului de administratie sau a presedintelui acestuia, a regulamentului de ordine interioara a asociatiei, a regulamentului cu privire la salarizarea personalului asociatiei si modificarea acestora;

n) determinarea cuantumului remunerarii membrilor consiliului de administratie;

o) adoptarea deciziei privind reorganizarea sau lichidarea asociatiei;

p) solutionarea altor chestiuni ce tin de activitatea asociatiei.

(6) Adunarea generala este in drept, de asemenea, sa solutioneze chestiuni ce tin de competenta consiliului de administratie.

Articolul 27. Desfasurarea adunarii generale a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari

(1) Adunarea generala a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari este alcatuita din toti proprietarii de incaperi.

(2) In cazul in care in proprietatea de stat sau municipala se afla mai mult de 30% din suprafata totala a locuintelor (incaperilor) din condominiu, proprietarul acestor locuinte (incaperi) sau organul autorizat de el poate decide distribuirea intre ceilalti proprietari, proportional cotei de participare, a partii care depaseste 30% din voturile ce ii apartin la adunarea generala.

(3) Avizul privind convocarea adunarii generale, in care este indicat din initiativa cui ea se convoaca, locul si timpul intrunirii si ordinea de zi, se inmineaza fiecarui proprietar contra semnatura sau se expediază prin posta (scrisoare recomandata) de catre persoanele din a caror initiativa se convoaca adunarea generala. Avizul se expediază cel tirziu cu 10 zile inainte de data tinerii adunarii.

(4) Adunarea generala este deliberativa daca la ea sint reprezentate cel putin 2/3 din numarul total de voturi. Daca nu este intrunit cvorumul, se stabileste data la care adunarea generala va fi reconvoata. Adunarea

generala poate fi reconvocata nu mai devreme de 48 de ore si nu mai tirziu de 30 de zile de la data fixata initial. Adunarea generala reconvocata este in drept sa adopte decizii cu cel putin 51% din numarul total de voturi.

(5) Adunarea generala este condusa de presedintele adunarii, care se alege cu majoritatea voturilor celor prezenti. Pentru intocmirea procesului-verbal al adunarii se alege secretarul adunarii.

(6) Adunarea generala stabileste modul de administrare a condominiului in conformitate cu articolul 15 din prezenta lege.

(7) Daca adunarea generala decide transmiterea functiilor de administrare a condominiului altei persoane fizice sau juridice, aceasta transmitere se efectueaza numai in baza unui contract, incheiat in conformitate cu legislatia.

(8) Deciziile adunarii generale se adopta cu majoritatea simpla de voturi ale membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari prezenti, cu exceptia cazului prevazut la articolul 10 alineatul (1) din prezenta lege, si sint obligatorii pentru toti proprietarii.

(9) Deciziile adunarii generale se reflecta in procese-verbale, care se semneaza de catre presedintele si secretarul adunarii.

Articolul 28. Consiliul de administratie al asociatiei de coproprietari

(1) Organul executiv al asociatiei de coproprietari este consiliul de administratie subordonat adunarii generale a membrilor (reprezentantilor) asociatiei de coproprietari.

(2) Consiliul de administratie este in drept sa adopte decizii in toate chestiunile de activitate a asociatiei, cu exceptia chestiunilor ce tin de competenta exclusiva a adunarii generale.

(3) Membrii consiliului de administratie se aleg din rindul membrilor asociatiei de coproprietari la adunarea generala pe termenul stabilit de statutul asociatiei de coproprietari, dar nu mai mult decit pe 3 ani.

(4) In cazul in care proprietatea de stat sau municipala constituie mai mult de 30% din suprafata tuturor locuintelor (incaperilor) din condominiu, membrul asociatiei care reprezinta interesele proprietarului respectiv se include, in mod automat, in componenta consiliului de administratie.

Articolul 29. Atributiile consiliului de administratie al asociatiei de coproprietari

(1) Consiliul de administratie al asociatiei de coproprietari:

a) asigura executarea deciziilor adunarii generale;

b) asigura respectarea legislatiei si prevederilor statutului asociatiei;

c) exercita controlul asupra achitarii in termen de catre membrii asociatiei a platilor obligatorii;

d) intocmeste devizele anuale de venituri si cheltuieli, dari de seama si le prezinta spre aprobare adunarii generale;

e) intocmeste si actualizeaza lista membrilor asociatiei, tine lucrarile de secretariat, evidenta contabila si intocmeste dari de seama;

f) convoaca si organizeaza tinerea adunarii generale;

g) indeplineste alte obligatii ce decurg din statutul asociatiei de coproprietari.

(2) Sedinta consiliului de administratie se convoaca de catre presedinte, iar in lipsa lui - de catre vicepresedinte, in termenele stabilite de statutul asociatiei.

(3) Sedinta consiliului de administratie este deliberativa daca la ea sint prezenti majoritatea membrilor lui.

(4) Consiliul de administratie este in drept sa dispuna de mijloacele asociatiei de coproprietari, ce se afla la contul bancar, conform planului financiar aprobat de adunarea generala.

Articolul 30. Presedintele consiliului de administratie
al asociatiei de coproprietari

(1) Presedintele consiliului de administratie se alege de catre membrii consiliului pe termenul stabilit de statut, dar nu mai mult decit pe 3 ani.

(2) Presedintele consiliului de administratie:

a) asigura executarea deciziilor adunarii generale si ale consiliului de administratie;

b) angajeaza si concediaza personalul asociatiei de coproprietari in conformitate cu legislatia;

c) da indicatii si dispozitii, executorii pentru personalul asociatiei de coproprietari;

d) elaboreaza si prezinta spre aprobare adunarii generale regulamentul de ordine interioara si regulamentul cu privire la salarizarea personalului asociatiei de coproprietari;

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

f) reprezinta asociatia de coproprietari in procesul de incheiere a contractelor si raspunde pentru executarea lor;

g) reprezinta asociatia de coproprietari in raporturile cu tertii, inclusiv in actiunile judecatoresti intentate de asociatie impotriva unui proprietar de locuinta (incapere) care nu si-a indeplinit obligatiile fata de asociatie sau in cele intentate de un proprietar de locuinta care contesta o decizie a asociatiei de coproprietari.

Articolul 31. Comisia de cenzori (cenzorul) a asociatiei
de coproprietari

(1) Comisia de cenzori (cenzorul) se alege de catre adunarea generala, din rindul membrilor asociatiei, pe un termen de cel mult 2 ani. In componenta comisiei de cenzori nu pot fi inclusi membrii consiliului de administratie. Comisia de cenzori, in numar de 3 si mai multi membri, alege din componenta sa presedintele comisiei.

(2) Comisia de cenzori (cenzorul):

a) efectueaza revizii ale activitatii financiar-economice a asociatiei de coproprietari cel putin o data pe an;

b) prezinta adunarii generale avize asupra devizului anual de venituri si cheltuieli, darii de seama anuale si marimilor platilor obligatorii stabilite pentru membrii asociatiei;

c) face la adunarea generala dare de seama despre activitatea sa.

(3) Membrii comisiei de cenzori (cenzorul) sint in drept sa participe la sedintele consiliului de administratie cu drept de vot consultativ.

Articolul 32. Mijloacele financiare si bunurile asociatiei
de coproprietari

(1) Mijloacele financiare ale asociatiei de coproprietari se constituie din:

a) taxele de inregistrare si alte plati obligatorii ale membrilor asociatiei;

b) veniturile provenite din activitatea financiar-economica a asociatiei, orientata spre realizarea scopurilor prevazute la articolele 18-21 din prezenta lege;

c) mijloacele din compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnica a sistemelor interioare de alimentare cu apa rece si apa calda, de canalizare, de incalzire, de alimentare cu energie electrica;

d) alte venituri legale.

(2) Prin decizia adunarii generale, asociatia de coproprietari poate plasa in obligatii, certificate, actiuni si alte valori mobiliare o parte din mijloacele financiare disponibile, poate constitui fonduri speciale ale

caror mijloace sînt destinate realizării scopurilor prevăzute de statut. Modul de constituire a fondurilor speciale se stabilește de adunarea generală.

(3) Cheltuielile pentru acordarea de înlesniri la plata locuinței de stat și serviciilor comunale pentru unele categorii de cetățeni, ce locuiesc în blocurile de locuințe ale asociațiilor de coproprietari și se folosesc de aceste înlesniri în condițiile legii, se compensează asociațiilor din bugetul de stat și bugetele locale în conformitate cu legislația.

(4) Proprietatea asociației de coproprietari este constituită din proprietatea mobilă și imobilă comună din condominiu, dobîndită ca urmare a activității acesteia.

Articolul 33. Asigurarea bunurilor asociației de coproprietari

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

(2) Proprietarii de locuințe (incaperi) în condominiu efectuează de sine statutor asigurarea lor.

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

(4) Suma asigurată obținută se utilizează numai pentru restabilirea și repararea proprietății comune a condominiului ce a suferit de pe urma unui accident sau unei calamități naturale, dacă în urma acestora condominiul nu se lichidează. În cazul lichidării condominiului, beneficiarul sumei asigurate - asociația de coproprietari sau reprezentantul împuternicit - repartizează mijloacele între creditorii care au acordat credite pe gajul bunurilor imobiliare din condominiu, conform legislației. Mijloacele rămase după achitarea tuturor platilor stabilite de legislație se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora.

Articolul 34. Comasarea asociațiilor de coproprietari

(1) Două sau mai multe asociații de coproprietari se pot comasa pentru a înființa o asociație unică. Administrarea asociației comasate se efectuează în conformitate cu prezenta lege. Deciziile în asociația comasată se adoptă cu votul reprezentanților tuturor asociațiilor care fac parte din ea.

(2) Asociațiile de coproprietari pot transmite asociației comasate, care are statut de persoană juridică, drepturile de administrare a bunurilor comune sau o parte de drepturi, prevăzute de statutele acestora.

Articolul 35. Reorganizarea și lichidarea asociației de coproprietari

(1) Reorganizarea și lichidarea asociației de coproprietari se efectuează în modul și în termenul stabilite de legislație.

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

(3) În cazul lichidării asociației de coproprietari, bunurile imobiliare și alte bunuri, rămase după achitarea cu bugetul, cu bancile și cu alți creditori, se repartizează între membrii asociației de coproprietari în modul stabilit de statutul asociației.

Articolul 36. Răspunderea pentru nerespectarea prezentei legi

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

Capitolul VI
DISPOZITII FINALE

Articolul 37

(1) Guvernul, in termen de 6 luni:

a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislatiei in vigoare in corespundere cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative in concordanta cu prezenta lege.

(2) Pina la aducerea actelor legislative in vigoare in conformitate cu prezenta lege, ele se vor aplica in masura in care nu contravin prezentei legi.

PRESEDINTELE
PARLAMENTULUI

Dumitru DIACOV

ARHIVA

Articolul 18 alineatul (2):

(2) In primii trei ani de activitate, asociatia de coproprietari este scutita de orice impozite si plati, cu conditia ca mijloacele financiare obtinute in urma realizarii acestor inlesniri vor fi depuse pe un cont special si folosite integral pentru intretinerea si reparatia bunurilor comune in condominiu si ca aceste inlesniri sint prevazute in bugetul de stat pe anul respectiv.