

Asociația este "ÎNREGISTRATĂ" la
Agenția Servicii Publice

**Departamentul înregistrare și
licențiere a unităților de drept**

Nr. **IDNO**
din _____
Registrator

_____/_____

APROBAT:
Prin decizia adunării constituante
_DenumireCompleta

Proces – verbal Nr.1 din _____

(semnătura președintelui adunării)

S T A T U T U L
Asociației de proprietari ai locuințelor privatizate

(denumirea asociației)

DISPOZIȚII GENERALE

1. Asociația de proprietari ai locuințelor privatizate

_____ ,
(denumirea asociației)

denumită în continuare "Asociație", a fost creată din inițiativa proprietarilor de locuințe privatizate, domiciliati

_____ ,
(adresa)

la adunarea constituantă în scopul bunei întrețineri a spațiului locativ ocupat de ei, precum și a blocului de locuințe și a terenului aferent acestuia, asigurării membrilor Asociației, altor proprietari ai încăperilor de locuit și încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință, chiriașilor și arendașilor cu servicii comunale și cu alte servicii, reprezentării și apărării intereselor membrilor săi.

2. Asociația funcționează în temeiul Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10 martie 1993 și al altor acte normative ce reglementează raporturile de proprietate asupra locuințelor, întreținerea, exploatarea și deservirea lor. Întreaga activitate și toate raporturile Asociației se reglementează prin contracte respective (inclusiv prin contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor și terenurilor aferente blocurilor de locuințe, încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință ce aparțin altor proprietari, pentru deservirea încăperilor arendate etc.).

3. Asociația, de la data înregistrării statutului, este persoană juridică, are bilanț autonom, cont de decontare și alte conturi în instituția financiară, poate să încheie, în nume propriu, contracte și acorduri, să îndeplinească obligații, să fie reclamant și reclamat în instanța judecătorească.

4. Asociația are atributele caracteristice persoanei juridice.

5. Sediul Asociației: _____.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ASOCIAȚIEI

6. În conformitate cu scopurile indicate, Asociația:

a) asigură întreținerea locuințelor, încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interne, precum și terenului aferent blocului de locuințe în stare tehnică și sanitară corespunzătoare;

b) stabilește de sine stătător modul de întreținere și de deservire a locuințelor, stabilește organizațiile care vor deservi imobilul, inclusiv organizațiile de exploatare a locuințelor, întreprinderile pentru lucrări de întreținere a construcțiilor și alți agenți economici, încheie contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor și terenului aferent blocului de locuințe;

c) asigură participarea proprietarilor de locuințe membri ai Asociației, altor proprietari ai încăperilor de locuit și ai încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință, chiriașilor și arendașilor la toate cheltuielile de întreținere și deservire a imobilului în funcție de suprafața ocupată de către aceștia;

d) asigură încasarea la timp a contribuțiilor pentru întreținerea și deservirea imobilului;

e) recepționează și achită la timp plățile pentru lucrările de deservire și reparație a imobilului; asigură plata lunară pentru deservirea și reparația imobilului în modul stabilit de contract;

f) asigură respectarea de către toți membrii Asociației, de către ceilalți proprietari ai încăperilor de locuit și ai încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință, de către chiriași și arendași a regulilor de exploatare a încăperilor de locuit, de întreținere a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe;

g) în conformitate cu drepturile delegate ei, încheie contracte de prestare a serviciilor comunale consumatorilor din bloc, precum și a serviciilor comunale pentru necesitățile comune ale imobilului (asigurarea cu energie electrică pentru iluminatul caselor scărilor și pentru lift, asigurarea cu apă pentru spălarea anexelor de acumulare a gunoiului, colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor), pe care le plătește în conformitate cu indicațiile contoarelor și cu clauzele contractelor încheiate;

h) aplică sancțiuni față de persoanele fizice și juridice în cazul încălcării de către acestea a clauzelor contractelor;

i) arendează de la autoritatea administrației publice locale, de la unități spațiu locativ pentru strămutarea membrilor Asociației în cazul reparației capitale a imobilului, dacă lucrările nu pot fi executate fără evacuarea temporară a locatarilor;

j) exercită atribuțiile de manager general - beneficiar al construcției în cazul în care Asociația a fost constituită în bloc de locuințe neterminat;

k) prezintă întreprinderilor prestatoare de servicii (asigurarea cu apă rece și caldă, cu energie electrică și termică, gaze, deservirea lifturilor etc.) date despre toate locuințele și despre numărul de persoane care locuiesc în ele; acordă întreprinderilor prestatoare de servicii ajutor contra plată la încheierea contractelor cu locatarii din bloc și la achitarea de către aceștia a plăților pentru serviciile prestate;

l) efectuează orice altă activitate, permisă de legislația în vigoare cooperativei de consum;

m) utilizează imobilul aflat în gestiunea lui și terenul aferent acestuia, transmis în folosința Asociației; prestează altor asociații, precum și proprietarilor de locuințe private și chiriașilor servicii de deservire a blocurilor de locuințe, utilizează integral mijloacele obținute pentru întreținerea și reparația imobilului gestionat, precum și pentru salarizarea și pregătirea profesională a personalului angajat;

n) determină de sine stătător sferile în care vor fi folosite creditele, donațiile, alte mijloace disponibile în vederea îmbunătățirii condițiilor locative ale proprietarilor de locuințe din imobilul gestionat;

o) răspunde, în conformitate cu legislația în vigoare, de folosirea și rambursarea creditelor obținute;

p) participă la fondarea uniunilor și asociațiilor de proprietari ai locuințelor la nivel teritorial și național;

q) colaborează cu asociații similare din aceeași localitate, din țară și din străinătate.

MIJLOACELE ASOCIAȚIEI

7. Mijloacele Asociației se compun din:

a) taxa de înscriere, mijloacele financiare vărsate pentru terminarea construcției blocului de locuințe în care a fost constituită Asociația;

b) cotizațiile pentru întreținerea și exploatarea imobilului, încăperilor auxiliare, sistemelor inginerești interioare și terenurilor aferente blocului de locuințe;

c) cotizațiile pentru reparația imobilului (inclusiv reparația capitală);

d) creditele, donațiile, mijloacele obținute din activitatea desfășurată de Asociație;

e) cotele de participare ale autorităților administrației publice locale (în funcție de numărul de locuințe neprivatizate și de numărul de persoane care locuiesc în aceste locuințe) la întreținerea și reparația încăperilor auxiliare, sistemelor inginerești interioare, terenurilor aferente blocurilor de locuințe în conformitate cu contractele încheiate, precum și din defalcări din arenda încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință;

f) plățile vărsate, în conformitate cu normativele în vigoare, de către întreprinderile prestatoare de servicii pentru deservirea de către Asociație a sistemelor inginerești interioare și lucrul cu locatarii pentru achitarea în termen a serviciilor prestate;

g) alte încasări.

Toate mijloacele Asociației se varsă la conturile respective din instituția financiară.

Contribuțiile pentru întreținerea, exploatarea și reparația imobilului (inclusiv reparația capitală), încăperilor auxiliare, sistemelor inginerești interioare și terenurilor aferente blocurilor de locuințe se folosesc numai conform destinației.

8. Cuantumul taxelor de înscriere se stabilește la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților).

9. Contribuțiile pentru întreținerea, exploatarea și reparația imobilului, încăperilor auxiliare, sistemelor inginerești interioare și terenurilor aferente blocului de locuințe se depun în mărime ce

asigură acoperirea tuturor cheltuielilor socialmente necesare pentru aceste tipuri de lucrări și servicii, inclusiv defalcările pentru reparația capitală a imobilului.

Cuantumul contribuțiilor se stabilește la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) și se fixează în contractul de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocului de locuințe.

10. Prin decizie a adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților) pot fi create fonduri speciale (pentru reparația capitală și curentă a blocului de locuințe, instalarea aparatelor pentru măsurarea cantităților consumate de resurse energetice, remunerarea și premiarea membrilor comitetului de conducere al Asociației, amenajarea terenurilor și crearea de spații verzi, munca cultural-educativă, de fortificare prin sport etc.).

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI

11. Membrul Asociației are dreptul:

- a) să aleagă și să fie ales în comitetul de conducere al Asociației și în comisia de cenzori;
- b) să perceapă de la Asociație costul reparațiilor necesare efectuate pe cont propriu în cazul în care Asociația nu și-a îndeplinit obligațiile asumate;
- c) pe durata reparațiilor capitale, să primească spațiu locativ arendat de Asociație, membrii Asociației achitând arenda pentru perioada de exploatare a acestui spațiu;
- d) să se retragă din Asociație, la cerere.

12. Membrul Asociației este obligat:

- a) să îndeplinească prevederile statutului Asociației și deciziile adunării generale a membrilor ei (adunării împuterniciților);
- b) să achite la timp plățile pentru locuința cumpărată în rate;
- c) să folosească locuința după destinație, să asigure integritatea ei, să respecte regulile de exploatare a încăperilor de locuit, de întreținere a imobilului și a terenului aferent;
- d) să achite plata lunară pentru deservirea și întreținerea imobilului pînă la data de 10 a lunii următoare.

13. Membrul Asociației exercită dreptul de proprietate asupra locuinței, precum și asupra locuinței neterminată, în condițiile legislației în vigoare.

14. În cazul absenței provizorii, membrul Asociației își păstrează drepturile și îndeplinește obligațiile prevăzute de statutul Asociației.

15. Membrul Asociației poate fi exclus din ea în cazul în care:

- a) nu respectă statutul Asociației;
- b) nu îndeplinește obligațiile stabilite de adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților).

16. Proprietarului locuinței care s-a retras din Asociație nu i se restituie taxa de înscriere și nici mijloacele depuse pentru reparația imobilului (inclusiv reparația capitală), precum și pentru alte scopuri prevăzute de statutul Asociației și de deciziile organelor de administrare ale Asociației. De la persoana care s-a retras din Asociație restanțele de plată se percep în modul stabilit.

17. În cazul deteriorării și distrugerii locuinței de către proprietar și de membrii familiei lui, precum și în cazul încălcării sistematice a regulilor de conviețuire, care face imposibilă pentru alți locatari coabitarea în același imobil, vinovații răspund în conformitate cu legislația în vigoare.

ORGANELE DE ADMINISTRARE ALE ASOCIAȚIEI

18. Organul suprem al Asociației este adunarea generală a membrilor ei. Dacă din Asociație fac parte mai mult de 50 de membri, în locul adunării generale poate fi convocată adunarea împuterniciților. Împuterniciții se aleg la adunarea generală - câte o persoană din partea a 3-4 membri ai Asociației pe un termen de 3 ani.

19. Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) hotărăște următoarele probleme:

- a) aprobarea statutului Asociației;
- b) primirea în Asociație și excluderea din ea;
- c) alegerea comitetului de conducere și a comisiei de cenzori a Asociației;
- d) stabilirea cuantumului taxei de înscriere;
- e) primirea, utilizarea și rambursarea creditelor, beneficierea de asistență tehnică, aprobarea devizului pentru reparația capitală a imobilului;
- f) formarea fondurilor Asociației, inclusiv speciale, și determinarea modului lor de cheltuire;
- g) dezbaterile și aprobarea clauzelor contractelor pentru întreținerea și deservirea locuințelor și a terenurilor aferente blocului de locuințe;
- h) examinarea plîngerilor împotriva comitetului de conducere și comisiei de cenzori ale Asociației;
- i) aprobarea dării de seamă a comitetului de conducere cu privire la activitatea economico-financiară a Asociației pe anul încheiat, raportului comisiei de cenzori cu privire la rezultatele controlului efectuat și aprobarea planului economico-financiar al Asociației pe anul următor;
- j) stabilirea modului și condițiilor de primire a membrilor comitetului de conducere și a altor membri ai Asociației;
- k) aderarea la uniuni și asociații similare din aceeași localitate, din țară și din străinătate, precum și retragerea din ele;
- l) lichidarea Asociației;
- m) alte probleme ce țin de competența Asociației.

20. Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) se convoacă de comitetul de conducere cel puțin o dată pe an.

Adunările extraordinare se convoacă la cererea a cel puțin 1/3 din numărul total de membri ai Asociației, a comisiei de cenzori, precum și a autorității respective a administrației publice locale.

21. Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) este deliberativă dacă la ea asistă cel puțin 2/3 din numărul total de membri ai Asociației (împuterniciți).

Deciziile adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților) se adoptă cu votul majorității simple a membrilor Asociației (împuterniciților) prezenți.

Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților), convocată pentru soluționarea chestiunilor privind stabilirea taxei de înscriere, aprobarea clauzelor contractelor de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, excluderea din Asociație, lichidarea Asociației, este deliberativă dacă la ea participă cel puțin 3/4 din numărul total de membri ai Asociației (împuterniciți). Decizia în acest sens se adoptă cu votul a cel puțin 3/4 din membrii Asociației (împuterniciții) prezenți.

22. Organul executiv al Asociației este comitetul de conducere care se subordonează adunării generale.

23. Comitetul de conducere al Asociației, în număr de cel puțin 3 persoane, se alege la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) pe un termen de 2 ani.

Comitetul de conducere alege, din componența sa, președintele și vicepreședintele. Președintele, vicepreședintele și membrii comitetului de conducere își exercită obligațiile fără remunerație sau contra unei remunerații stabilite prin decizie a adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților).

24. Dacă din Asociație fac parte mai puțin de 20 de membri, adunarea generală alege președintele și vicepreședintele Asociației, care hotărăsc problemele atribuite de statut competenței comitetului de conducere al Asociației.

25. Obligațiile comitetului de conducere al Asociației sînt:

- a) încheierea contractelor de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, altor contracte legate de activitatea Asociației;

b) organizarea activității de producție și activității de prestare a serviciilor în conformitate cu legislația privind cooperativa de consum;

c) întocmirea planurilor de lucru, devizelor și dărilor de seamă;

d) exercitarea controlului asupra întreținerii și reparației locuințelor, respectării obligațiilor contractului de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocului de locuințe, numirea unui reprezentant în comisia de primire în exploatare a imobilului după reparația capitală;

e) angajarea muncitorilor și funcționarilor pentru deservirea imobilului și a terenului aferent blocului de locuințe;

f) dispunerea de mijloacele Asociației în conformitate cu devizul de venituri și cheltuieli, aprobat de adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților); întocmirea și prezentarea adunării generale (adunării împuterniciților) a dării de seamă cu privire la activitatea economico-financiară pe anul încheiat și a proiectului planului economico-financiar al Asociației pe anul următor;

g) reprezentarea intereselor Asociației în autoritățile administrației publice locale și centrale, în unitățile economice și în instanțele judecătorești;

h) exercitarea controlului asupra încasării de la membrii Asociației a cotizațiilor a căror mărime a fost stabilită de adunarea generală (adunarea împuterniciților), precum și a plăților pentru serviciile comunale și a altor plăți; aplicarea, în modul stabilit, a măsurilor față de membrii Asociației în cazul în care aceștia nu depun în termen contribuțiile și plățile respective;

i) ținerea lucrărilor de secretariat și întocmirea dărilor de seamă contabile;

j) exercitarea altor obligații ce rezultă din statutul Asociației.

26. Comisia de cenzori a Asociației este organul care controlează și verifică activitatea comitetului de conducere al acesteia și se alege, în număr de cel puțin 3 persoane, la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) pe un termen de 2 ani.

Comisia de cenzori alege, din componența sa, președintele comisiei.

Dacă din Asociație fac parte mai puțin de 20 de membri, în locul comisiei de cenzori adunarea generală alege un cenzor.

Comisia de cenzori își desfășoară activitatea în baza regulamentului său, prezintă adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților) raportul anual cu privire la rezultatele controlului și propune măsuri de îmbunătățire a activității Asociației, iar în cazul stabilirii unor încălcări grave ale disciplinei financiare, cere convocarea adunării generale extraordinare.

27. Litigiile dintre Asociație și membrii ei, precum și dintre Asociație și unități și alți agenți economici, se examinează în modul stabilit.

ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII ASOCIAȚIEI

28. Activitatea Asociației încetează în cazul demolării blocului (blocurilor) de locuințe sau fuzionării Asociației cu altă asociație, precum și în alte cazuri prevăzute de legislația în vigoare.

29. Lichidarea Asociației se efectuează în conformitate cu modul în vigoare de încetare a activității cooperativelor de consum.