



Republica Moldova

PARLAMENTUL

LEGE Nr. 1324
din 10.03.1993

privatizării fondului de locuințe*

Publicat : 27.06.2006 în Monitorul Oficial Nr. 000

MODIFICAT

LP268-XVI din 28.07.06, MO142-145/08.09.06 art.702

Republicată în MO nr.5-7 din 13.01.00; pînă la republicarea în Ediția Specială din 27.06.06

*Republicată în temeiul Hotărîrii Parlamentului nr. 1546-XIII din 25.02.98 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 26-27, art. 176.

Modificată și completată din iunie 2000 prin Legile Republicii Moldova:

- 1) nr. 1026-XIV din 02.06.00 - Monitorul Oficial al Republicii, Moldova, 2000, nr. 77, art. 572;
- 2) nr. 1068-XIV din 22.06.00 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 109-111, art. 791;
- 3) nr. 543-XV din 12.10.01 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 141-143, art. 1095;
- 4) nr. 750-XV din 21.12.01 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 13-15, art. 50;
- 5) nr. 893-XV din 28.02.02 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 40-42, art. 258;
- 6) nr. 910-XV din 14.03.02 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 56, art. 385;
- 7) nr. 1440-XV din 08.11.02 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 178-181, art. 1354;
- 8) nr. 230-XV din 01.07.04 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 193-198, art. 876;
- 9) nr. 350-XV din 21.10.04 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 208-211, art. 930;
- 10) nr. 377-XVI din 29.12.05 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr. 20, art. 91.

Parlamentul Republicii Moldova adoptă prezenta lege.

Prezenta lege, elaborată în conformitate cu Constituția și cu alte acte normative, stabilește principiile și condițiile de bază ale privatizării fondului de locuințe. Scopul legii este realizarea drepturilor cetățenilor Republicii Moldova de a-și alege liber modalitatea de satisfacere a necesităților în locuință, asigurarea integrității fondului de locuințe, crearea de premise pentru formarea pieței de locuințe și atelierelor de creație amplasate în încăperile improprii de locuit din casele de locuit (în subsoluri, la etaje tehnice în încăperi înzidite și anexe, foste apartamente din casele de locuit calificate drept avariate sau improprii de locuit (în continuare - ateliere de creație).

Capitolul I

PRINCIPII GENERALE

Art.1. - (1) Privatizarea fondului de locuințe este un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuințe aparținând statului, organizațiilor obștești, asupra cărora statul și-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații și întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova și asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni și societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe și formarea unor stăpîni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

(2) Prin fondul de locuințe în prezenta lege se subînțeleg imobilele și spațiile locative din construcțiile care aparțin statului, indiferent de apartenența departamentală, locuințele sovhozurilor și ale altor întreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate după punerea în aplicare a Legii cu privire la privatizare, precum și locuințele construite din contul mijloacelor de stat de către întreprinderile și organizațiile cu alte tipuri de proprietate.

Art.2. - Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv atelierelor de creație se efectuează pe baza liberului consimțămînt, respectîndu-se principiile echității sociale și protecției sociale a cetățenilor, atît contra bonuri patrimoniale și mijloace bănești (valută națională sau valută convertibilă), cît și gratuit, în cazurile stabilite de prezenta lege.

Art.3. - În cazul procurării de apartament (casă)** sau atelier de creație contra mijloace bănești, cetățeanul achită costul integral sau în rate (lunar) în părți egale, timp de cinci ani, depunînd o cotă inițială de cel puțin 40 procente din el și achitînd suplimentar o dobîndă bancară minimă de la suma nerambursată pentru eşalonarea plății.

** În continuare locuință.

Art.4. - (1) Organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuințe, denumite în continuare *organe abilitate*, sînt:

- a) consiliile municipale Chișinău și Bălți;
- b) organul abilitat al Comitetului executiv al unității teritoriale autonome Găgăuzia - pe teritoriul Găgăuziei;
- c) consiliile raionale - în celelalte localități ale republicii.

(2) Organele abilitate, de comun acord cu autoritățile administrației publice locale, desemnează comisiile pentru privatizarea fondului de locuințe. Aceste comisii includ reprezentanți ai organelor abilitate, ai autorităților administrației publice locale, financiare și de exploatare a locuințelor, ai direcției de arhitectură, ai organului de supraveghere antiincendiară, stației sanitaro-epidemiologice, biroului teritorial de inventariere tehnică, iar în cazul vînzării sau transmiterii cu titlu gratuit a locuințelor din fondul departamental sau public include și reprezentanți ai întreprinderilor, asociațiilor, instituțiilor, organizațiilor*** respective și ai comitetelor lor sindicale.

*** În continuare unități.

(3) Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe este reglementată de regulamentul acesteia, care este parte integrantă a prezentei legi.

Art.5. - (1) Cetățenilor Republicii Moldova pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sînt incluse în listele de privatizare.

(2) Nu pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu (ai căror locatari au lucrat mai puțin de 10 ani la unitatea respectivă), locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat.

(3) Se permite privatizarea locuințelor de stat în cazul în care cetățenii au în proprietate privată o altă locuință provenită nu în rezultatul privatizării.

(4) Dacă cetățenii au participat la privatizarea unei locuințe, ulterior ei pot privatiza o altă locuință, achitînd integral costul suprafeței acesteia la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării.

În cazul în care, la privatizarea locuinței, suprafața acesteia a fost mai mică decît normativul prevăzut la art.10, cetățenii proprietari ai locuinței, aflați la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative, au dreptul să participe la privatizarea gratuită a locuințelor în blocurile neterminate în conformitate cu legislația în vigoare.

(5) Prin derogare de la prevederile alineatului (2) referitor la privatizarea căminelor, se admite privatizarea încăperilor de locuit în căminele de tip cameră (cu excepția căminelor pentru studenți și elevi ale instituțiilor de învățămînt de stat de toate nivelurile și a căminelor de tip pat-loc și pat-cameră) cu condiția că cel puțin 60 procente din locatarii de răspundere ai încăperilor de locuit la adunarea generală și-au exprimat în scris dorința de a le privatiza.

În acest caz persoanele împuternicite de adunare, în termen de o lună după convocarea ei, sînt obligate să prezinte comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe documentele necesare asupra tuturor locatarilor de răspundere ai încăperilor de locuit, care și-au exprimat dorința de a le privatiza.

Privatizarea încăperilor de locuit din căminele de tip cameră se efectuează în modul stabilit de prezenta lege pentru privatizarea apartamentelor (caselor).

Art.6. - (1) Cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

(2) Privatizarea atelierului de creație de către membrul (membrii) uniunii de creație se efectuează cu consimțămîntul certificat al organului de conducere al uniunii respective și cu autorizația organului abilitat.

Art.7. - Cetățenilor înscrși la îmbunătățirea condițiilor de trai li se păstrează dreptul de a primi locuință, în conformitate cu legislația în vigoare. Cînd le vine rîndul, pot cumpăra sau primi gratuit locuință în proprietate privată, în condițiile prezentei legi.

Art.8. - (1) Proprietarii de locuință privatizată sînt coposesorii instalațiilor și comunicațiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lîngă el.

(2) Spațiile cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile de locuințe neincluse în costul și în suprafața echivalentă a apartamentelor supuse privatizării, cu excepția spațiilor de folosință comună - scărilor, caselor scărilor, teraselor, subsolurilor, puțurilor de ascensoare, punctelor de distribuție a energiei termice, electrice și a apei, - rămîn în proprietatea statului și se privatizează în modul prevăzut de lege.

Art.9. - (1) Vînzarea apartamentelor eliberate și rămase libere din imobilele care urmează să fie reconstruite sau reparate capital se efectuează conform rîndului persoanelor, aflate la evidență

pentru îmbunătățirea condițiilor locative, de către autoritățile administrației publice locale sau de către unitățile la balanța cărora se află locuința respectivă.

(2) În cazul în care reconstrucția, reparația capitală sau finalizarea construcției apartamentelor s-a efectuat din contul mijloacelor proprii ale persoanelor fizice și juridice, costul apartamentelor și suprafața lor echivalentă supusă privatizării se micșorează conform ponderii elementelor constructive restabilite, reparate capital sau construite.

Capitolul II

MODUL DE PRIVATIZARE A LOCUINTELOR

Art.10. - (1) O familie poate cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate privată o singură locuință: în limitele asigurării normative cu spațiu locativ - la prețurile de stat sau cu titlu gratuit; supranormative - la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării locuințelor, dar care să nu depășească prețurile curente pentru construcția locuințelor de stat. Asigurarea normativă cu spațiu locativ în procesul privatizării se acceptă în mărime de 20 m pătrați de suprafață totală echivalentă la o persoană (inclusiv membrilor familiei care nu sînt cetățeni ai Republicii Moldova) și cu un supliment de 10 m pătrați pentru o familie, inclusiv pentru persoanele rămase singure în urma decesului soțului (soției), precum și pentru celibatari.

(2) La privatizarea locuințelor spațiul locativ suplimentar în mărime de 10 m² se adaugă la suprafața normativă, care se transmite în proprietate privată cu titlu gratuit următoarelor categorii de cetățeni:

- a) membrilor activi și membrilor corespondenți ai Academiei de Științe a Republicii Moldova;
- b) decorate cu cele mai înalte distincții de stat ("Ordinul Republicii", "Ștefan cel Mare" și distincții asimilate lor);
- c) care au titluri onorifice ale fostei R.S.S. Moldovenești și ale fostei U.R.S.S. (artist al poporului, maestru emerit al artei și raționalizator emerit);
- d) raționalizatorilor;
- e) membrilor tuturor uniunilor (asociațiilor) de creație;
- f) care au titluri didactice de conferențiar, profesor universitar sau titluri științifice de doctor, doctor habilitat;
- g) militarilor, lucrătorilor Serviciului de Informații și Securitate al Republicii Moldova, Departamentului Trupelor de Grăniceri, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Ministerului Afacerilor Interne și Procuraturii Generale, care au grad special militar de general sau alt grad asimilat lui;
- h) foștilor proprietari ai caselor particulare demolate cărora nu li s-a plătit compensație;
- i) care suferă de bolile enumerate în anexa nr.7 la prezenta lege;
- j) care au dreptul la privatizarea gratuită a spațiului locativ suplimentar conform altor legi.

Membrul (membrii) familiilor care nimereste în cîteva din categoriile sus-menționate are dreptul de a primi cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar în total.

(3) Costul total al locuinței se stabilește în conformitate cu metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată, aprobată de Departamentul Privatizării.

(4) În cazul privatizării locuințelor contra bonuri patrimoniale costul 1 m² de suprafață totală echivalentă în limitele asigurării normative cu spațiu locativ va fi echivalent cu una cotă-parte a bonului (un an vechime în muncă). Costul 1 m² supranormativ: în limitele primilor 10 m² - 1,5 din cota-parte a bonului, metrajul cel depășește această suprafață - 2 cote-părți ale bonului. La achitarea costului locuinței se permite utilizarea bonurilor patrimoniale transmise în modul stabilit de către rudele de gradul doi (bunei, nepoți, nepoate, surori și frați drepti).

(5) Dacă soții locuiesc în diferite apartamente de stat ei au dreptul să participe la privatizarea unuia din acestea la alegere. În acest caz normativul de asigurare cu locuință se calculează pentru toți membrii familiei date înscriși în conturile personale ale locuințelor indicate, iar vechimea în muncă se calculează pentru ambii soți în modul stabilit de articolul 17 alineatul (1).

Art. 10¹. - (1) Membrii uniunii de creație, care utilizează atelier de creație, îl pot procura în

proprietate comună sau în cotă-parte în limitele suprafeței totale echivalente în mărime de 75 m² la preț de stat, iar supranormativ - la preț comercial.

(2) Membrul uniunii de creație, independent sau împreună cu alți membri ai uniunii de creație, poate procura în proprietate numai un singur atelier de creație în condițiile și modul prevăzut de prezenta lege. Procurarea cu titlu de proprietate a altor ateliere de creație de stat se efectuează contra mijloace bănești la preț comercial stabilit de Guvern.

(3) Costul atelierului de creație se stabilește:

la achitare contra mijloace bănești:

- în limitele suprafeței normative, pornind de la costul 1 m² de suprafață echivalentă a imobilului dat;

- supranormativ - la preț comercial potrivit metodicii stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 666 din 3 noiembrie 1993;

- valoarea finală se stabilește pe calea aplicării coeficientului 0,5 la costul stabilit în modul indicat;

la achitare contra bonuri patrimoniale:

- în limitele suprafeței normative - din calculul: una cotă-parte a bonului (un an vechime în muncă) pentru 1 m² de suprafață echivalentă a imobilului dat;

- supranormativ - din calculul: trei cote-părți ale bonului pentru 1 m² de suprafață;

- coeficientul de reducere nu se aplică.

(4) Proprietarii atelierelor de creație nu au dreptul să le folosească în alte scopuri, inclusiv să le transforme în locuință.

(5) La privatizarea atelierelor de creație se aplică prevederile articolelor 4, 8, 11, 12, 166, 20, 21, 25-27.

Art.11. - (1) Cetățenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuința în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sînt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuințe, costul locuinței și să adopte hotărîrea respectivă.

(2) Costul locuințelor se stabilește în baza datelor inventarierii fondului de locuințe, înregistrate la birourile teritoriale de inventariere tehnică, la organizațiile de exploatare a locuințelor și la unitățile care au la balanță fond de locuințe, la data efectuării calculelor, cu aplicarea coeficienților de indexare a valorii inițiale a fondului de locuințe în conformitate cu Hotărîrea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993.

(3) Încăperile construite adăugător trebuie să fie legiferate pînă la prezentarea documentelor la comisie. Costul încăperilor construite adăugător din cont propriu nu se include în costul locuinței.

(4) Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoștiințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă).

(5) Comisia adoptă hotărîre de respingere a privatizării locuinței în condițiile alineatului al doilea al articolului 5.

(6) Comisia decide pozitiv privatizarea locuinței în condițiile inițiale la momentul depunerii cererii și în cazul cînd unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriașul, contractul de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăiește în această locuință cu consimțămîntul în scris al celorlalți membri adulți.

Art.12. - (1) Contractul de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în conformitate cu prezenta lege, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește titlu de proprietate.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată se încheie cu unul dintre soți cu acordul scris al tuturor membrilor adulți care locuiesc împreună (inclusiv al celor care sînt plecați temporar).

Înstrăinarea ulterioară a apartamentului (casei) privatizat se efectuează de asemenea cu consimțămîntul în scris al tuturor membrilor majori ai familiei, care locuiesc în apartamentul (casa) în cauză și au participat la privatizarea lui.

(3) Privatizarea apartamentelor (caselor) în care locuiesc copii minori orfani se efectuează în numele lor de tutore (curator) în temeiul autorizației scrise a autorității tutelare cu indicarea în contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a apartamentului (casei) a numelui de familie, prenumelui și patronimicului tuturor copiilor minori, care locuiesc sau au dreptul de a locui în acest apartament (casă).

Înstrăinarea ulterioară a apartamentului (casei) privatizat în numele copiilor minori poate fi efectuată numai la atingerea de către aceștia a majoratului.

Art.13. - Dacă în aceeași locuință trăiesc cîteva familii, partea efectivă a fiecăreia se stabilește de comisie, cu acordul scris (autenticat de comisie), al tuturor membrilor adulți, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire. Dacă familiile care locuiesc în aceeași locuință nu au ajuns la o înțelegere privind determinarea părților efective ale fiecărei familii, după împărțirea spațiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislația în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

Art.14. - (1) Locuințele cumpărate sau primite cu titlu gratuit în proprietate privată se exclud din fondul de locuințe de stat, obștesc, departamental și cooperatist și se includ în fondul de locuințe privat, fapt despre care organele abilitate comunică în scris unităților la balanța cărora se află aceste locuințe.

(2) Proprietarii blocurilor de locuințe exclud din balanță apartamentele privatizate (suprafața lor totală și locativă, valoarea de inventar) în conformitate cu dosarul de inventar și cu datele prezentate de organele abilitate.

(3) Transmiterea prin moștenire a locuințelor privatizate și schimbul lor se face în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.15. - (1) Proprietarii de locuințe privatizate pot înstrăina aceste locuințe conform legislației în vigoare. Ei pot fi recunoscuți ca persoane care au nevoie să-și amelioreze condițiile de trai, în modul stabilit, la locul de lucru sau de trai după expirarea a cinci ani la data înstrăinării locuinței.

(2) Vânzarea locuinței după privatizare la care au participat indirect copii minori poate fi efectuată numai cu consimțămîntul autorității tutelare.

(3) Noii proprietari de locuințe nu au dreptul, conform Codului cu privire la locuințe, să le transforme în încăperi cu alte destinații.

Art.16. - (1) Cheltuielile implicate de examinarea locuințelor și determinarea costului lor, de omologarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire, se acoperă din contul cetățenilor care cumpără sau primesc cu titlu gratuit locuință în proprietate privată. Plata pentru aceste servicii și modul ei de efectuare se stabilesc de către Guvern.

(2) Pentru privatizarea fondului de locuințe nu se plătește taxă de stat.

Art.17. - (1) Locuințele de stat și departamentale se transmit, în limita normelor prezentei legi, în proprietate privată:

invalidilor singuri de gradul I și II, familiilor care au invalizi de gradul I sau II a căror invaliditate a survenit în urma apărării integrității teritoriale, independenței și intereselor statului și a lichidării consecințelor avariei de la Cernobîl, militarilor care-și satisfac serviciul militar prin contract și care au satisfăcut serviciul cel puțin 15 ani, participanților la acțiunile de luptă din Afghanistan - cu titlu gratuit;

familiilor invalidilor de gradul I și II în componența cărora nu sînt alți membri adulți - cu titlu gratuit;

familiilor persoanelor care și-au pierdut viața în timpul acțiunilor de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova sau decedate ca urmare a traumatismelor căpătate în timpul acestor acțiuni, precum și familiilor persoanelor care și-au pierdut viața în timpul lichidării consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl sau decedate ca urmare a traumatismelor și îmbolnăvirilor căpătate în timpul lichidării acestor consecințe - cu titlu gratuit;

familiilor militarilor, familiilor colaboratorilor organelor afacerilor interne și securității statului ale Republicii Moldova, familiilor militarilor, familiilor colaboratorilor organelor afacerilor interne și securității de stat ale fostei U.R.S.S. care și-au pierdut viața în timpul îndeplinirii serviciului sau au decedat ca urmare a traumatismelor căpătate în timpul serviciului - cu titlu gratuit;

familiilor copiilor orfani, în componența cărora nu sînt membri adulți - cu titlu gratuit;

foștilor proprietari de case proprii, demolate fără recompensă - cu titlu gratuit;

cetățenilor care locuiesc permanent în aceste locuințe, dacă vechimea totală în muncă a membrilor familiei (soții) în unitățile din republică din fostele republici unionale și unitățile de subordonare unională la data adoptării prezentei legi este:

- de cel puțin 35 de ani - cu titlu gratuit;
- de la 30 la 35 de ani - cu plata a 25 procente din costul locuinței;
- de la 25 la 30 de ani - cu plata a 50 procente;
- de pînă la 25 de ani - cu plata întregului ei cost;

familiilor cu cinci copii și mai mulți - cu titlu gratuit, cu dreptul de a înstrăina locuința privatizată numai în temeiul autorizației scrise a autorității tutelare.

(2) Dacă persoana nu are familie sau familia e alcătuită din un părinte și copii vechimea în muncă se ia în jumătate.

(3) Vechimea în muncă necesară pentru privatizarea locuințelor include timpul serviciului militar în termen în rîndurile Forțelor Armate, organelor afacerilor interne și securității de stat ale fostei U.R.S.S. al cetățenilor chemați de pe teritoriul Republicii Moldova, anii calendaristici ai serviciului militar ai militarilor, care în prezent își satisfac serviciul militar, precum și ai celor aflați în rezervă și retragere, anii de studii în aspirantură, în instituțiile de învățămînt superior și mediu de specialitate, situate pe teritoriul republicii și peste hotarele ei, timpul aflării în locurile de executare a pedepsei al persoanelor supuse neîntemeiat represiunilor și ulterior reabilitate, anii invalidității pentru invalizii de gradul I și II de la data stabilirii ei, iar pentru invalizii din copilărie - de la vîrsta de 18 ani.

(4) Apartamentele din blocurile de locuințe nefinalizate a căror construcție a fost finanțată din bugetul de stat, bugetele locale și din fondurile întreprinderilor și organizațiilor de stat pot fi privatizate, în modul stabilit de Guvern, prin vînzarea către persoanele fizice și juridice sau prin transmiterea, cu titlu gratuit, persoanelor fizice cetățeni ai Republicii Moldova, înscrise la îmbunătățirea condițiilor de trai la data de 5 august 1999, inclusiv persoanelor devenite disponibile în legătură cu reorganizarea ori lichidarea întreprinderii sau organizației.

(5) Încheierea contractului de vînzare-cumpărare sau de transmitere-primire în proprietate privată a apartamentului nefinalizat se efectuează în condițiile prezentei legi.

Art.18. - (1) Apartamentele achitate în întregime din blocurile cooperativelor de construcție a locuințelor și din blocurile de locuințe construite prin atragerea investițiilor particulare, în conformitate cu contractul de investire, sînt recunoscute proprietate privată și proprietarilor lor li se eliberează titlu de autentificare a dreptului de proprietate.

(2) Cetățenilor înscriși la îmbunătățirea condițiilor de trai, concomitent cu repartizarea apartamentelor nefinalizate, li se vor elibera titluri de autentificare a dreptului de proprietate.

Art.19. - Mijloacele obținute de la privatizarea și vînzarea locuințelor de stat se varsă integral la bugetul local și se utilizează pentru construcția, renovarea și întreținerea fondului de locuințe.

Capitolul III

ÎNȚREȚINEREA ȘI REPARAȚIA LOCUINȚELOR PRIVATIZATE

Art.20. - Întreținerea și reparația locuințelor privatizate din imobilele privatizate parțial se efectuează din mijloacele proprietarilor acestora, respectându-se cu strictețe regulile de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lângă ele, regulile și normele de exploatare a sistemelor ingineresti interioare.

Art.21. - Proprietarii de locuințe privatizate participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, a terenurilor de pe lângă imobil, de reparație curentă și capitală a imobilului, a sistemelor ingineresti interioare. Cota de cheltuieli se stabilește în funcție de suprafața locativă ocupată și de numărul de persoane care locuiesc pe ea, fapt ce se consemnează în clauzele contractelor de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe.

Art.22. - (1) În imobilul (inclusiv căminul) în care au fost privatizate cel puțin 60 procente din locuințe, în termen de 3 luni de la data convocării adunării generale a proprietarilor de locuințe, se înființează și se înregistrează asociația de proprietari ai locuințelor privatizate cu forma de organizare juridică cooperativă de consum, cu transmiterea către aceasta în gestiune a bunurilor mobile și imobile și cu vărsarea pe contul ei a mijloacelor financiare obținute din plata pentru deservirea tehnică a blocului de locuințe pentru ultimele 2 luni premergătoare datei transmiterii către asociație a acestui bloc, precum și a compensărilor bănești prevăzute de legislația în vigoare.

(2) Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate cu forma organizatorico-juridică cooperatistă de consum se pot constitui după principiul teritorial, în cazul în care blocurile de locuințe sînt racordate constructiv la același traseu de alimentare cu apă, energie termică și electrică și numărul de apartamente în ele nu depășește 500 precum și în blocurile de locuințe nefinalizate.

(3) Inițiatori ai convocării adunărilor de constituire a unor astfel de asociații sînt autoritățile administrației publice locale, precum și proprietarii locuințelor (blocurilor de locuințe) privatizate. Adunarea constituantă este deliberativă, dacă la ea iau parte cel puțin 3/4 din numărul total al proprietarilor de locuințe. În cazul în care adunarea constituantă nu are cvorum, ea se convoacă repetat în termen de 15 zile. În cazul convocării repetate a adunării constituate, cvorumul trebuie să constituie 51%, iar decizia de constituire a asociației poate fi luată cu votul a cel puțin 51% din numărul celor prezenți la adunare. Dacă nici adunarea constituantă reconvoată nu are cvorum, ea se convoacă a treia oară, iar decizia de constituire a asociației se ia cu votul a cel puțin 1/3 din numărul proprietarilor de locuințe prezenți la adunare.

(4) Modul de construire și de funcționare a acestor asociații este reglementat de Statutul asociației proprietarilor de locuințe privatizate cu forma organizatorico-juridică cooperativă de consum. Controlul asupra constituirii și funcționării lor se exercită de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale respective.

(5) Apartamentele neprivatizate din blocurile negestionate de către asociațiile de proprietari de locuințe privatizate sînt întreținute și reparate în modul stabilit pentru fondul de locuințe al statului.

(6) La înregistrarea societăților proprietarilor de locuințe privatizate cu forma organizatorico-juridică cooperativă de consum nu se percepe taxa de timbru și plata de înregistrare.

[Art.22 al.(7) exclus prin LP268 -XVI din 28.07.06, MO142-145/08.09.06 art.702]

Art.23. - (1) Pînă la înființarea asociației proprietarilor de locuințe privatizate, cu forma organizatorico-juridică cooperativă de consum, locuințele privatizate, sistemele ingineresti interioare sînt deservite de organizațiile de exploatare a locuințelor, în baza contractului încheiat între proprietari și aceste organizații, concomitent cu eliberarea cărții de imobil.

(2) Acoperirea cheltuielilor pentru întreținerea locuințelor privatizate și plata serviciilor comunale se efectuează la tarifulurile și în condițiile stabilite pentru fondul de locuințe al statului după o metodă unică de achitare.

(3) Proprietarii de locuințe privatizate și unitățile la balanța cărora se află locuințe neprivatizate încheie cu întreprinderile prestatoare de servicii contracte directe sau delegă asociației, ai cărei membri sînt, dreptul de încheiere a contractelor de deservire tehnică a blocului, de închiriere, de asigurare cu apă rece și caldă, cu energie electrică și termică, cu gaze, de prestare a serviciilor de canalizare, de deservire a lifturilor, de salubritate și de conectare la antena de televiziune colectivă. Asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate și alte asociații de proprietari ai locuințelor încheie contracte de prestare 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 gunoierului, pentru colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor), pe care le achită în conformitate cu clauzele contractelor încheiate.

Art.24. - Autoritățile administrației publice locale, unitățile la balanța cărora se află blocuri de locuințe vor transmite în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, la momentul fondării lor, încăperile libere din blocurile de locuințe menționate și terenurile aferente acestora, în conformitate cu planurile blocurilor de locuințe respective. Arendașii încăperilor din blocul de locuințe, transmis în gestiune asociației de proprietari ai locuințelor privatizate și altor asociații de proprietari ai locuințelor, participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și terenului aferent, încheind un contract aparte cu asociația. Astfel de contracte încheie și proprietarii încăperilor cu altă destinație decît aceea de locuință ce fac parte din imobilul gestionat de asociație.

Art.25. - Autoritățile administrației publice locale exercită controlul asupra stării tehnice a fondului de locuințe privatizat, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației.

Art.26. - Încălcarea prevederilor prezentei legi, a regulilor de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lîngă ele atrage răspundere conform legislației în vigoare.

Art.27. - Litigiile ce țin de privatizarea fondului de locuințe se soluționează pe cale juridică.

**Președintele
Republicii Moldova**

Mircea SNEGUR

**Chișinău, 10 martie 1993.
Nr.1324-XII.**

Anexa nr.1
la Legea privatizării
fondului de locuințe
(art.4)

REGULAMENTUL comisiei de privatizare a fondului de locuințe DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul regulament, elaborat în conformitate cu Legea cu privire la privatizare și cu Legea privatizării fondului de locuințe, stabilește modul de înființare a comisiei de privatizare a fondului de locuințe (denumită în continuare comisia), determină sarcinile principale, drepturile, obligațiile și relațiile ei cu organele abilitate și cu autoritățile administrației publice locale ale unității administrativ-teritoriale respective.

2. Scopul activității comisiei constă în privatizarea fondului de locuințe.

MODUL DE ÎNFIINȚARE A COMISIEI

3. Comisia se înființează prin decizie a organului abilitat, cu acordul autorității administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale respective.

4. Comisia, în funcție de volumul și de complexitatea muncii, se formează din 7-11 persoane, inclusiv reprezentanți ai:

- organului abilitat;
- autorităților administrației publice locale;
- direcției (secției) financiare sau inspectoratului fiscal;
- organizației de exploatare a locuințelor;
- biroului teritorial de inventariere tehnică;
- direcției (secției) de arhitectură;
- stației sanitar-epidemiologice;
- organului de supraveghere antiincendiară de stat;
- administrației și comitetului sindicatului din unitatea respectivă* (în cazul privatizării fondului de locuințe departamental sau public).

* întreprindere, asociație, organizație, instituție.

Președintele comisiei este numit de organul abilitat din numărul membrilor comisiei.

5. Comisia este în drept să formeze grupe de lucru pentru sectoarele de exploatare a locuințelor și pentru unitățile care au la balanță fond de locuințe.

6. Comisia este obligată să execute toate dispozițiile organului abilitat.

SARCINILE PRINCIPALE, DREPTURILE, OBLIGAȚIILE ȘI RĂSPUNDEREA COMISIEI

7. Comisia efectuează muncă organizatorică și practică în vederea privatizării locuințelor din fondul de stat, departamental și public, pregătește decizii și le pune spre aprobare organului abilitat.

8. Comisia are dreptul:

- să ceară administrației unității care are la balanță fond de locuințe să prezinte informațiile și documentele necesare privatizării lor;
- să atragă în lucru experți, inclusiv lucrători din organizațiile de proiectări, alți specialiști;
- să ceară cetățenilor actele necesare adoptării de decizii în baza cererii lor de privatizare a locuinței;
- să ceară cetățenilor care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuință în proprietate privată actul bancar ce ar dovedi achitarea cheltuielilor de examinare și determinare a costului locuinței de omologare a contractului cumpărare-vînzare, transmitere-primire și de eliberare a titlului de proprietate.

9. Comisia este obligată:

- să examineze - la cererea organului abilitat, a autorității administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale respective, a autorității administrației publice locale și a administrației unității care are la balanță fond de locuințe - locuința care urmează să fie privatizată, stabilindu-se procentul de uzură fizică în ansamblu și a elementelor de construcție, să încheie actul de examinare;
- să determine costul locuinței care urmează să fie privatizată, întocmindu-se borderoul de evaluare pe baza datelor biroului teritorial de inventariere tehnică, ale organizației de exploatare a locuințelor și ale unităților care au la balanță fond de locuințe, în conformitate cu Metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată;
- să aducă la cunoștință cetățenilor care au depus cereri de privatizare a locuinței decizia luată;
- să țină cont în lucru de toate modificările și completările la Legea privatizării fondului de locuințe, precum și de decretele Președintelui Republicii și de hotărârile Parlamentului privind privatizarea fondului de locuințe, emise sau adoptate după intrarea în vigoare a legii sus-numite;
- să prezinte, la cererea organului abilitat, alte materiale legate de privatizarea fondului de locuințe.

10. Fiecare membru al comisiei poartă răspundere pentru obiectivitatea materialelor și pentru prezentarea lor în termeni utili.

REMUNERAREA MEMBRILOR COMISIEI ȘI REGIMUL LOR DE MUNCĂ

11. Pe durata activității comisiei, membrii ei (cu excepția experților) primesc salariu la principalul loc de lucru.

Munca prestată de membrii experți este retribuită din mijloacele prevăzute pentru aceasta.

12. Regimul de muncă al comisiei (degrevarea parțială sau completă a membrilor ei de munca de bază) este stabilit de organul abilitat de comun acord cu organul de autoadministrare locală și cu conducătorii unităților în care lucrează membrii comisiei.

13. În cazul în care cetățeanul contestă decizia comisiei de privatizare a fondului de locuințe, privind costul locuinței, litigiul este soluționat de către organul abilitat.

14. Comisia își încetează activitatea prin decizie a organului abilitat.

Anexa nr.2
la Legea privatizării fondului
de locuințe (art.10)

METODICA DE EVALUARE A LOCUINȚEI CARE URMEAZĂ SĂ FIE PRIVATIZATĂ

1. Ca unitate pentru evaluarea locuinței care urmează să fie privatizată se ia 1m pătrat de suprafață totală echivalentă. Suprafața totală echivalentă a locuinței reprezintă suma suprafeței încăperilor locuibile și a dependințelor, a verandelor, a dulapurilor încorporate, a lojelor, balcoanelor și a teraselor care se ia în considerare cu următorii coeficienți: pentru loje - 0,5, pentru balcoane cu paravane laterale și pentru terase - 0,35, pentru balcoane ordinare proeminente - 0,25.

2. Costul locuinței care urmează să fie privatizată se determină, pornindu-se de la costul inițial de balanță (de reconstruire) al construcției la prețurile de deviz curente, scăzându-se din el costul uzurii fizice (la data evaluării), costul rețelelor și a instalațiilor exterioare care se determină după culegerea nr.28, cu aplicarea coeficienților de indexare a valorii inițiale a fondului de locuințe în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993.

Dacă în imobil se află localuri nelocuibile destinate magazinelor, unităților de alimentație publică sau deservire socială, cheltuielile legate de construirea acestor localuri nu se includ în costul apartamentelor; costul apartamentelor din astfel de imobile se compune din costul construcțiilor părții lui locuibile și din partea corespunzătoare a cheltuielilor generale.

3. Costul unui metru pătrat al imobilului se determină prin împărțirea costului său determinat, calculat în prețuri de deviz curente la suprafața lui totală echivalentă.

4. Costul locuinței se determină în baza datelor de inventariere a fondului de locuințe, înregistrate la biroul teritorial de inventariere tehnică, la organizația de exploatare a locuințelor și la unitățile care au la balanță fond de locuințe, la momentul efectuării calculelor, luându-se în considerare coeficientul de reglementare a modificării nivelului prețurilor.

Cheltuielile pentru amenajarea încăperilor (magazinelor) monotipice destinate păstrării combustibilului și a obiectelor de uz casnic se distribuie egal între apartamente, potrivit numărului de apartamente din imobil; în cazul în care aceste încăperi se deosebesc ca dimensiuni, cheltuielile totale pentru amenajarea lor urmează să se împartă proporțional la suprafața pe care o au.

5. La calcularea suprafeței totale echivalente a locuinței ce se privatizează care revine unei singure persoane, membri ai familiei se vor considera chiriașii și membrii familiei acestora la data efectuării calculelor.

6. La determinarea costului real a unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă a locuinței ce urmează să fie privatizată se va utiliza sistemul de coeficienți, care iau în considerare nivelul real al calităților de consum ale locuinței:

$$Cr = Cd \times Km,$$

în care:

Cr - costul real al unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă;

Cd - costul de balanță (de deviz) al unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă în prețurile curente ale construcției la momentul efectuării calculelor, care se fac în conformitate cu punctul 2;

Km - coeficientul mediu ce exprimă calitățile de consum ale locuinței, determinat prin înmulțirea tuturor coeficienților aplicați pentru locuința respectivă.

7. Pentru exprimarea calităților de consum ale locuinței se stabilesc coeficienții prezentați în tabel.

COEFICIENȚII calității locuinței

Calitățile de consum	Coeficientul calității locuinței
ale cartierului starea ecologică (poluarea cu gaze, intensitatea zgomotului etc.)	0,95 - 1,05
ale imobilului materialul pereților	0,97 - 1,04
existența conductei de gunoi	0,98 - 1,02
Tipul imobilului:	
a) proiect individual cu sistematizare îmbunătățită	1,6
b) proiect în serie cu sistematizare îmbunătățită	1,2
c) cu un cat sau două pentru o familie sau două	1,5
ale apartamentului etajul întâi și ultimul	0,97
suprafața bucătăriei (mai mică sau mai mare de 7 m pătrați)	0,96 - 1,04

8. Suprafața totală echivalentă a apartamentului ce revine unui membru de familie (Sm) se determină prin împărțirea suprafeței totale echivalente a apartamentului (Sa) la numărul de membri ai familiei (M):

$$S_m = \frac{S_a}{M}$$

9. Prin compararea lui Sm cu normativele existente se determină suprafața locuinței în limitele normative (Sn), suprafața care urmează să fie cumpărată la prețuri de stat, precum și suprafața supranormativă (Ss) care urmează să fie cumpărată la prețuri comerciale, respectiv costul locuinței în limitele normative (Qn) și costul la prețuri comerciale (Qc):

$$S_n = (20 \times M) + (10 \times N_f)$$

$$S_s = S_a - S_n$$

$$Q_n = S_n \times P_s$$

$$Q_c = S_s \times P_c$$

$$P_r = C_r - C_{uf}$$

în care Nf reprezintă numărul de familii conlocuitoare într-o locuință;

Ps - prețul de stat al unui metru pătrat de locuință;

Pc - prețul comercial al unui metru pătrat de locuință determinat de Guvern la data privatizării ei, însă care să nu depășească prețurile curente pentru construcția locuințelor de stat;

Cuf - costul uzurii fizice.

10. Costul total al locuinței care urmează să fie privatizată se calculează după formula:

$$Q = Q_n + Q_c$$

11. Costul total al locuinței se consemnează în contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietatea privată și servește drept bază la calcularea impozitului pentru proprietate privată și a taxei notariale.

METODICA DE CALCULARE A PLĂȚII

pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, și sistemelor ingineresti interioare și terenurilor aferente blocurilor de locuințe

1. Întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, se efectuează respectându-se riguros regulile și normele de exploatare și reparație a fondului de locuințe în condițiile stabilite pentru imobilele din fondul de locuințe al statului, din contul mijloacelor proprietarilor lor. Proprietarii înființează în aceste scopuri asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate.

2. Proprietarii de locuințe membri ai asociației de proprietari ai locuințelor privatizate încheie cu asociația contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor (inclusiv a încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare) și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, iar asociația, la rândul său, încheie astfel de contracte cu întreprinderile prestatoare de servicii în condiții avantajoase pe bază de concurs sau efectuează aceste lucrări cu forțele proprii.

3. Întreținerea și reparația apartamentelor proprietate a cetățenilor din imobilul privatizat parțial pînă la constituirea în el a asociației de proprietari ai locuințelor privatizate și transmiterea în gestiunea acesteia a blocului de locuințe sînt efectuate de organizațiile de exploatare a locuințelor, de întreprinderile pentru lucrări de întreținere a construcțiilor, care deserveau imobilul pînă la privatizare.

Proprietarii de apartamente din imobilul privatizat parțial pînă la constituirea în el a asociației de proprietari ai locuințelor privatizate și transmiterea în gestiunea acesteia a blocului de locuințe participă la cheltuielile de întreținere și reparație a acestuia, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe în funcție de suprafața locativă pe care o ocupă și de numărul de locatari.

4. Mărimea plății pentru deservirea și reparația locuințelor privatizate, întreținerea încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe depinde de volumul de lucrări și servicii prestate și se calculează de către asociația de proprietari ai locuințelor privatizate în cazul în care imobilul este transmis în gestiunea acesteia. Pînă la transmiterea imobilului în gestiunea asociației, mărimea plății se calculează de organizațiile de exploatare a locuințelor care au deservit imobilul pînă la privatizare.

Lista unor astfel de lucrări și servicii, modul și condițiile de plată pentru ele se stabilesc în contractele de întreținere și deservire a locuințelor și a teritoriilor aferente blocurilor de locuințe încheiate între proprietarii locuințelor și asociație, iar în cazul în care asociația nu execută astfel de lucrări și nu prestează astfel de servicii - între asociație și unitatea prestatoare de servicii în condiții avantajoase pe bază de concurs.

5. Întreținerea și reparația locuințelor privatizate se plătesc în baza unor tarife fundamentate economic. Totodată pentru perioada de construire a pieței de locuințe, proprietarilor de apartamente privatizate care participă la cheltuielile de întreținere și reparație a întregului imobil li se păstrează aceleași condiții de plată ca și chiriașilor din imobilele fondului de locuințe al statului. În perioada aceasta, pentru proprietarii de locuințe privatizate, ca și pentru chiriași, trebuie să fie aplicate tarife planificate pe bază de calcul cu compensarea depășirii lor peste tarifele fundamentate economic în vigoare, de la bugetul local.

Ulterior, în condițiile unei piețe de locuințe stabile, în mărimea plății pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe trebuie să fie prevăzută acoperirea tuturor cheltuielilor

socialmente necesare pentru lucrările și serviciile enumerate, inclusiv cotizații pentru reparația capitală a imobilului.

6. Calcularea plății pentru întreținerea și reparația locuințelor se bazează pe:

- prețul de cost normativ;
- rentabilitatea necesară pentru asigurarea activității normale a colectivelor din întreprinderile care execută, în bază de contract, lucrări de întreținere și reparație a locuințelor.

Prețul de cost normativ include cheltuielile normative pentru întreținerea, reparația curentă a fondului de locuințe și defalcările pentru reparația capitală a imobilelor.

7. Normativele conțin următoarele articole de cheltuieli:

a) întreținerea personalului de deservire: remunerarea personalului inferior de deservire (măturători, dereticătoare, liftieri și alți lucrători care întrețin încăperile auxiliare din imobil și terenul de pe lângă el), precum și defalcări din fondul de retribuire a muncii personalului indicat;

b) exploatarea gospodăriei imobiliare: iluminarea și întreținerea locurilor de uz comun, a ascensoarelor, acțiuni antiincendiare, întreținerea terenului de pe lângă imobil, evacuarea deșeurilor și a gunoiului, curățirea hornurilor, crearea de spații verzi etc.;

c) defalcări de amortizare: pentru recondiționarea mecanismelor, utilajelor, inventarului și a altor bunuri ce țin de mijloacele fixe (cu excepția fondului de locuințe);

d) fondul de reparații: executarea lucrărilor de reparație a imobilului, mecanismelor, utilajelor, inventarului și al altor bunuri ce țin de mijloacele fixe, inclusiv:

- defalcări pentru reparații capitale;

- defalcări pentru reparații curente, care includ cheltuieli pentru remunerarea lucrătorilor temporari și sezonieri (zidari, tinichigii, lăcătuși, tâmplari etc.), și defalcări din fondul de remunerare a lucrătorilor indicați, cheltuieli pentru materialele necesare lucrărilor de reparații, cheltuieli pentru lucrările executate de organizațiile de antrepriză (control tehnic și reparația preventivă planificată a ascensoarelor, instalațiilor de gazificare, reparația colectoarelor și a rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare etc.), alte cheltuieli;

e) plăți de defalcări obligatorii: plata pentru lucrările prestate de biroul teritorial de inventariere tehnică, pentru asistența de casă, asigurarea medicală, asigurarea obligatorie a averii etc.;

f) întreținerea aparatului administrativ: remunerarea lucrătorilor din aparatul administrativ și defalcări din fondul de retribuire a acestor lucrători, întreținerea birourilor și a altor localuri ale organizației de exploatare a locuințelor, cheltuieli de cancelarie, de poștă și telegraf, de telefon, de delegație etc.

Anexa nr.5
la Legea privatizării
fondului de locuințe
(art.22, 23)

Înregistrat
la Camera Înregistrării de Stat
de pe lângă Ministerul Justiției
domiciliați _____

(adresa)

nr. ____ din " ____ " ____ 200__

(semnătura, ștampila)

Aprobat
prin decizia adunării constituante
a proprietarilor locuințelor privatizate,

Proces-verbal nr. _____
din " ____ " ____ 200__

(semnătura președintelui adunării)

STATUTUL

Asociației de proprietari ai locuințelor privatizate

asociației)

(denumirea

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 ștampilă și attributele 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 sferele 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 ingineresti 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 ingineresti 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 ingineresti 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 ingineresti 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 ingineresti interioare și terenurilor aferente blocului de locuințe se depun în mărimi 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 premierea 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 până la data de 10 a lunii următoare.

13. Membrul Asociației exercită dreptul de proprietate asupra locuinței, precum și asupra locuinței neterminate, 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) dezbateră 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.

Anexa nr. 6
la Legea privatizării
fondului de locuințe (art.10)

L I S T A

**bolilor care dau persoanelor ce suferă de ele
dreptul de a privatiza cu titlu gratuit
spațiul locativ suplimentar**

I. L i s t a

**bolilor care dau dreptul de a privatiza cu titlu gratuit spațiul
locativ suplimentar sub formă de cameră aparte**

a) formele active de tuberculoză pulmonară și tuberculoză a altor organe cu secreția bacilului

tuberculos, stabilite prin control de laborator repetat;

b) bolile în cazul cărora coabitarea cu persoanele care suferă de ele este imposibilă pentru cei din jur: alienația mintală, formele grave de psihonevroze, epilepsie, psihonevroză traumatică, psihostenie și isterie urmate de pierderea cunoștinței, de accese puternic pronunțate;

c) bolile care nu se supun tratamentului în cazul cărora în urma disconfortului cauzat de ele coabitarea cu persoanele care suferă de aceste boli este imposibilă: fistula fecaloidă și urinară, precum și incontinența fecalelor și urinei; tumorile maligne cu secreții abundente; leziuni multiple ale pielii cu secreții abundente, gangrena pulmonară și abces pulmonar, gangrenă a extremităților.

II. L I S T A

bolilor care dau dreptul de a privatiza cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar în mărime de 10 m²

a) tuberculoza pulmonară și tuberculoza altor organe în formă activă;

b) tulburarea respiratorie gravă ca urmare a emfizemului pulmonar sau a astmului;

c) tulburări organice grave cronice ale activității cardiace:
endocardită, miocardită, stenocardie.