Proiect

**GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**

**HOTĂRÂREA nr. \_\_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023**

**pentru aprobarea Regulamentului privind modul de funcționare a fondului de reparații și dezvoltare al asociației de coproprietari din condominiu**

În temeiul articolului 104, alineatul (1), litera g) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr. 238-244 art. 467), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de funcționare a fondului de reparații și dezvoltare al asociației de coproprietari din condominiu (se anexează).
2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

|  |  |
| --- | --- |
| **PRIM-MINISTRU**  **Contrasemnează:** | **Dorin RECEAN** |
| **Ministrul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale**  **Ministrul Finanțelor** | **Lilia DABIJA**  **Veronica SIREȚEANU** |

Aprobat

prin Hotărârea Guvernului nr. \_\_/2023

**REGULAMENTUL**

**privind modul de funcționare a fondului de reparații și dezvoltare al asociației de coproprietari din condominiu**

1. **DISPOZIȚII GENERALE**
2. Regulamentul privind modul de funcționare a fondului de reparații și dezvoltare al asociației de coproprietari din condominiu (în continuare – *Regulament*) are drept scop reglementarea modului de organizare, funcționare și administrare a mijloacelor financiare ale fondului de reparații și dezvoltare din cadrul asociației de coproprietari din condominiu (în continuare – *fond*).
3. În sensul prezentului Regulament se utilizează noțiunile definite în Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, precum și următoarele noțiuni:
4. *formarea fondului* – acumularea de mijloace financiare din surse admise pentru finanțarea fondului;
5. *gestionarea fondului* – acțiuni și măsuri întreprinse pentru instituirea, formarea, administrarea și utilizarea mijloacelor financiare ale fondului;
6. *persoane sau familii socialmente vulnerabile* – persoane sau familii care beneficiază de asistență socială în conformitate cu prevederile Legii nr.547/2003 asistenței sociale sau de ajutor social în conformitate cu prevederile Legii nr.133/2008 cu privire la ajutorul social și/sau alte criterii stabilite de adunarea generală a asociației;
7. *fapt economic* – tranzacție, operațiune, eveniment care a modificat sau poate modifica activele, capitalul propriu, datoriile, veniturile, costurile și/sau cheltuielile asociației.
8. Asociația de coproprietari din condominiu (în continuare – *asociație*) este obligată să instituie și să administreze fondul în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu și prezentul Regulament.
9. Principiile de funcționare a fondului sunt:
10. *transparență* – punerea la dispoziția membrilor asociațiilor a informației complete și pertinente privind formarea și gestionarea fondului;
11. *eficiență* – formarea și gestionarea Fondului în vederea obținerii celui mai bun beneficiu pentru condominiu;
12. *echitate* – drepturi egale pentru fiecare proprietar din condominiu privind participarea la formarea și gestionarea fondului;
13. *previzibilitate* – formarea și gestionarea fondului în baza documentelor, actelor normative și prezentului Regulament;
14. *coordonare* – punerea în acord a proprietarilor din condominiu privind modul de formare și gestionare a fondului.
15. **FORMAREA ȘI PROTECȚIA FONDULUI**
16. Mijloacele financiare ale fondului se formează din următoarele surse:
17. venituri din contribuțiile la fond ale proprietarilor din condominiu;
18. venituri din locațiunea părților comune;
19. venituri din dobânzi la depozitele bancare ale asociației;
20. venituri din dobânzi și penalități de întârziere aferente datoriilor restante către asociație;
21. granturi, donații, creditele/împrumuturile contractate de asociație;
22. alte venituri din activitatea asociației.
23. Mijloacele financiare ale fondului prevăzute la punctul 5 sunt plasate și păstrate pe un cont bancar separat al asociației, prin care derulează exclusiv încasările și plățile aferente formării și utilizării mijloacelor financiare ale fondului.
24. Toate încasările în fond sau plățile din fond se realizează numai prin contul bancar prevăzut la punctul 6.
25. Asociația, în calitate de titular al contului bancar prevăzut la punctul 6, trebuie să notifice banca despre faptul că, contul bancar cuprinde mijloacele financiare ale fondului și că, este destinat exclusiv pentru încasări și plăți aferente fondului.
26. Asociația are un singur cont bancar care cuprinde mijloacele financiare ale fondului. În cazul asociațiilor cu mai multe condominii, în sensul articolului 77 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, pentru fiecare condominiu se menține un fond separat pe un cont bancar separat.
27. Se interzice sechestrarea ori executarea silită a mijloacelor financiare din contul bancar al fondului pentru satisfacerea creanțelor creditorilor asociației, cu excepția cazului în care creanța rezultă dintr-un contract încheiat cu asociația în care se prevede expres că asociația va efectua plăți în temeiul respectivului contract din contul bancar al fondului (clauza de plată din fond).

1. **CONTRIBUȚIA LA FOND**
2. Contribuția la fond se plătește în mod obligatoriu de către fiecare proprietar din condominiu, cu excepțiile prevăzute la punctul 14, în cuantumul și modul aprobat de adunarea generală a asociației.
3. Cuantumul contribuției la fond se calculează proporțional cotei-păți atribuite unității proprietarului din condominiu, conform următoarei relații:

unde:

*CF* – cuantumul contribuției la fond al fiecărui proprietar din condominiu, exprimată în lei;

*P* – cota-parte atribuită unității proprietarului din condominiu, exprimată în %;

*F* – valoarea anuală a fondului, exprimată în lei.

1. Cota-parte atribuită unității proprietarului din condominiu se stabilește în conformitate cu articolul 12 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu și Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți din condominiu, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 879/2022.
2. Valoarea anuală a fondului se stabilește în cadrul bugetului anual al asociației și se referă numai la fondul planificat de a fi format în anul următor, fără a ține cont de soldurile disponibile din perioadele precedente, aprobat de adunarea generală a asociației, după consultarea cu Consiliul asociației. Valoarea anuală a fondului prezentată spre aprobare este detaliată pe surse de formare a mijloacelor fondului și tipuri de cheltuieli preconizate de a fi realizate în anul pentru care se achită contribuția la fond.
3. Pentru proprietarii din categoria persoanelor și familiilor socialmente vulnerabile, adunarea generală poate adopta scutiri de la obligația de plată a contribuției la fond sau poate stabili grafice diferențiate de plată a contribuțiilor la fond.
4. Contribuția la fond se achită lunar prin virament la contul bancar prevăzut la punctul 6.
5. Cuantumul contribuției la fond datorată de proprietarul din condominiu, inclusiv a datoriilor restante, se specifică în linie separată în factura de plată emisă fiecărui proprietar de către asociație.
6. Încasările asociației din contribuțiile la fond nu se impozitează sub nicio formă.
7. Contribuțiile la fond achitate nu se returnează proprietarilor din condominiu. În cazul schimbării proprietarului unității din condominiu, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea mijloacelor financiare aferente cotei-părți atribuite acestuia din soldul mijloacelor financiare ale fondului sau la returnarea oricărei plăți efectuate în conformitate cu hotărârile asociației.
8. Pentru datoriile restante înregistrate de proprietarii din condominiu la plata contribuțiilor la fond, asociația percepe dobândă de întârziere conform articolul 942 din Codul civil al Republicii Moldova, nr.1107/2002 și sunt colectate conform prevederilor articolului 58 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.
9. **UTILIZAREA FONDULUI**
10. Mijloacele financiare ale fondului pot fi utilizate de către asociație numai pentru următoarele scopuri:
11. efectuarea intervențiilor urgente la părțile comune, în măsură stric necesară, pentru:
12. prevenirea riscurilor pentru viața sau sănătatea oamenilor ori pentru bunurile lor;
13. prevenirea riscurilor pentru integritatea sau siguranța condominiului;
14. înlăturarea deteriorărilor părților comune;
15. inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice ale clădirii;
16. efectuarea auditului energetic al clădirii de către auditori energetici autorizați;
17. elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului respectiv; obținerea autorizației de construire și a altor acte permisive cerute de lege;
18. realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare sau reparație a clădirii, a rețelelor inginerești și a altor părți comune, inclusiv reabilitarea termică și eficiența energetică a acesteia;
19. serviciile de supraveghere tehnică;
20. plățile datorate de către asociație în temeiul contractelor de credit (împrumut) primite pentru finanțarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare sau reparație a părților comune;
21. îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării stării de avariere și a imposibilității lucrărilor de reconstrucție sau în alte situații similare.
22. Mijloacele financiare ale fondului prevăzute la punctul 21, subpunctul 1) sunt utilizate numai pentru măsurile și acțiunile determinate de evenimente excepționale, care impun o implicare imediată și care nu pot fi amânate pe o perioadă mai mare de 10 zile.
23. Excedentele anuale rezultate din execuția bugetelor precedente ale fondului, rămase neutilizate la finele anului, se reportează în anul următor pentru a fi utilizate de fond cu aceeași destinație.
24. Mijloacele financiare acumulate în fond, neîncadrate în careva angajamente contractuale curente pot fi investite în depozite bancare sau valori mobiliare de stat, fără însă a prejudicia gestionarea eficientă și promptă a fondului, în conformitate cu prezentul Regulament. Decizia de investire a mijloacelor financiare se aprobă de către Consiliul asociației.
25. Administratorul asociației este împuternicit să încheie tranzacții și să efectueze plățile necesare din fond pentru achiziționarea de către asociație a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor prevăzute la punctul 21, subpunctul 1) și în modul stabilit la punctul 21, fără a fi necesară obținerea avizului altui organ al asociației, cu excepția cazurilor în care, potrivit statutului asociației, încheierea unor astfel de tranzacții necesită aprobarea condițiilor acestora de către adunarea generală a asociației, conform punctului 29, subpunctul 1) și cu condiția ca, la data încheierii tranzacției, asociația să dispună de suficiente mijloace financiare în fond pentru respectiva achiziție.
26. Contractul prin care asociația face o achiziție de bunuri, lucrări sau servicii și care conține clauza de plată din fond este nul, dacă la momentul încheierii contractului, soldul mijloacelor bănești din contul bancar al fondului nu erau suficient pentru a acoperi 100% din suma datorată de asociație conform contractului.
27. Dacă asociației i-au fost furnizate bunuri, lucrări sau servicii în baza contractului nul, conform punctului 26, atunci, în sensul articolului 1996 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, nici asociația și nici proprietarii din condominiu nu sunt obligați să restituie îmbogățirea obținută astfel.
28. Achiziția de bunuri, lucrări sau servicii poate fi efectuată prin derogare de la condiția de suficiență a mijloacelor bănești prevăzută la punctul 26 în cazul acordării granturilor sau a cazurilor aprobate de către adunarea generală a asociației pentru contractele în temeiul cărora plata integrală sau parțială va fi efectuată din alte mijloace financiare decât ale fondului, inclusiv din credite/împrumuturi care urmează a fi contractate în scopul acoperirii sumelor datorate conform contractului.
29. **GESTIUNEA FONDULUI**

**Secțiunea 1**

**Competențele organelor de conducere ale asociației**

**în gestionarea fondul**

1. Adunarea generală a asociației are următoarele competențe privind activitatea fondului:
2. aprobă anual veniturile, costurile și/sau cheltuielile planificate ale fondului în cadrul aprobării bugetul anual al asociației;
3. aprobă pe o perioadă de 2-3 ani veniturile, costurile și/sau cheltuielile fondului în cadrul planului pe termen mediu (2-3 ani) al asociației;
4. aprobă fiecare utilizare a mijloacelor financiare ale fondului, dacă acestea nu sunt prevăzute în bugetul anual aprobat;
5. aprobă cuantumul anual al contribuției la fond;
6. aprobă elementele contabile și faptele economice ale fondului, concomitent cu aprobarea situațiilor financiare anuale;
7. aprobă condițiile de contractare a lucrărilor prevăzute la punctul 19, pentru angajamentele financiare din aceste contracte care vor fi achitate din mijloacele financiare ale fondului;
8. aprobă condițiile primirii de către asociație a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing, etc.), utilizate pentru formarea fondului;
9. decide cu privire la obiectele și măsurile ce țin nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a părților comune, în cazul finanțării acestora din mijloacele financiare ale fondului.
10. Consiliul asociației are următoarele competențe privind activitatea fondului:
11. supraveghează activitatea administratorului privind exercitarea atribuțiilor referitoare la activitatea fondului;
12. examinează și prezintă recomandări adunării generale a asociației privind chestiunile legate de activitatea fondului, prevăzute la punctul 29, preventiv aprobării de către adunarea generală a asociației;
13. examinează orice chestiune care implică formarea și utilizarea fondului, prezentată spre consultare de către administratorul asociației;
14. examinează și prezintă avizul pe orice chestiune legată de activitatea fondului, la cererea administratorului asociației;
15. aprobă investirea mijloacelor financiare ale fondului, prevăzute la punctul 24, conform condițiilor aprobate de Consiliul asociației;
16. examinează alte atribuții cu referire la activitatea fondului, prevăzute de statutul asociației.
17. Administratorul asociației are următoarele competențe privind activitatea fondului:
18. administrează mijloacele financiare ale fondul în limitele atribuțiilor;
19. exercită controlul asupra operațiunilor bancare ale fondului, elementelor contabile și faptelor economice ale fondului;
20. asigură ținerea evidenței pe fiecare proprietar din condominiu privind achitările contribuțiilor, datoriile, inclusiv restante, la fond;
21. eliberează, la cererea proprietarului, certificatul privind lipsa contribuțiilor restante la fond;
22. elaborează proiectul anual al veniturilor, costurile și/sau cheltuielile planificate ale fondului pentru anul următor, concomitent cu elaborarea și în cadrul proiectului bugetului anual al asociației, consultarea acestuia cu Consiliul și prezentarea spre aprobare adunării generale a asociației până la data de 30 noiembrie a fiecărui an;
23. asigură executarea hotărârilor adunării generale și ale consiliului
24. exercită alte atribuții prevăzute de articolul 44, alineatul 3) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, care țin de activitatea fondului;
25. Cenzorul sau, după caz, comisia de cenzori are următoarele competențe privind activitatea fondului:
26. monitorizează mijloacele financiare ale fondului, inclusiv veniturile și costurile și/sau cheltuielile, precum și alte fapte economice ale fondului. În acest scop, cenzorul/comisia de cenzori este în drept să solicite și să verifice documentele financiare și economice ale asociației și să propună măsuri pentru îmbunătățirea activității asociației în formarea, utilizarea și gestionarea fondului;
27. efectuează, cel puțin anual, revizia formării, utilizării și gestionării fondului, concomitent cu revizia activității financiare și economice a asociației;
28. prezintă adunării generale a asociației avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli al fondului, asupra dării de seamă anuale și a cuantumului contribuției;
29. Gestionarul asociației, dacă este desemnat, exercită în raport cu fondul, atribuțiile prevăzute la articolul 82 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.

**Secțiunea 2-a**

**Dezvăluirea informației privind fondul**

1. Administratorul trebuie să informeze trimestrial proprietarii din condominiu despre soldul și rulajul contului bancar al fondului în trimestrul de gestiune și cumulativ de la începutul anului, cu detalierea pe categorii de surse de formare, conform punctului 5 și scopuri de utilizare a mijloacelor fondului, conform punctului 21.
2. Informarea proprietarilor în condominiu conform punctului 34 se realizează prin publicarea informației pe panoul informativ sau pe platforma online ale asociației.
3. Situația financiar-economică a fondului, cu constatarea veniturilor, costurilor și/sau a cheltuielilor, se prezintă anual spre avizare adunării generale a asociației.
4. Raportul anual și semestriale privind situația financiar-economică a fondului, cu constatarea veniturilor, cheltuielilor și a faptelor economice se prezintă proprietarilor la cererea acestora.
5. Soldul mijloacelor financiare ale fondului se conține în fișa de sinteză a asociației, elaborată în conformitate cu prevederile articolului 64 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.

**Secțiunea 3-a**

**Evidența mijloacelor financiare ale fondului**

1. Evidența mijloacelor financiare și a faptelor economice ale fondului se ține în contabilitate separat de alte fapte economice ale asociației, detaliate pe elemente de venituri, costuri/cheltuieli și alte operațiuni economice, în conformitate cu prevederile legislației în domeniul contabilității.
2. Asociația ține contabilitatea mijloacele financiare și faptele economice ale fondului în mod clar și simplu, astfel încât să poată fi verificate de către Comisia de cenzori a asociației și să asigure prezentarea informației proprietarilor din condominiu, conform secțiunii a 2-a.
3. Elementele contabile și faptele economice ale fondului sunt parte componentă a situațiilor financiare ale asociației.