

Project Group G:
David Davtian
Naira Sargsian
Samvel Manukian
Vahan Harutiunian

FINAL REPORT

346.0433
EST
1994

Project: *Establishment of Condominium Associations in the Earthquake Zone of Armenia (Gumri)*

Client: *International City/County Management Association*

Professors: *Dr. Farouk Heiba, Dr. Michael Kouchakdjian*

Supervisor: *Steven Anlian, ICMA Resident Advisor
USAID Urban Development and Housing Division*

Date: *November 7, 1994*

EXECUTIVE SUMMARY

The existing state system of housing management and maintenance is unable to justify itself any more due to lack of resources, obsolete management system, deteriorated work coordination of different institutions, absence of competition and lack of the necessary motivating factors in this sphere. As the housing privatization program progresses, the need for a more efficient, flexible, market-oriented system will rise drastically. Establishment of condominium associations in Armenia is considered part of the Housing Policy Reform Program that will provide residents of multi-unit buildings with high-quality management and maintenance services.

In 1994, the Government of Armenia received a credit from the International Development Association of the World Bank (IDA) towards the cost of the Earthquake Zone Reconstruction Project. Taking into account current reform programs, it was planned that residential buildings completed through the Project would be privatized and the owners organized into condominium associations.

The main objectives of the Project were:

- modify and develop the concept of condominium associations for new construction models as opposed to existing conversion throughout other parts of Armenia;
- introduce and promote the concept in the Earthquake Zone
- design management and financial plans for the condominium associations;
- start-up a pilot project of condominium associations in the EQZ.

The Project Group adapted the concept of the condominium associations for use in the Earthquake Zone of Armenia and established the first condominium association in the city of Gumri on the basis of the newly constructed residential buildings as a pilot project.

To implement the Project, the Group introduced and promoted the concept in the Earthquake Zone by means of seminars for the beneficiary households, prospective management and maintenance agents, and appropriate discussions with local government officials.

The Group undertook necessary actions for legal establishment of the condominium association on the basis of the newly constructed buildings in the city of Gumri. A management agent for the condominium association was selected through a competitive process. The Project Group organized start-up of the Association's

activities and acted as a consultant to the Board of Directors and the Property Manager.

However, full functioning of the Association was impossible because of problems beyond the control of the Project Group and the Association.

The Project Group worked in active cooperation with ICMA, the appropriate departments of the Ministry of Economy, and local governments, and made recommendations that would be useful for similar projects in Armenia.

Based on the experience gained, the Group reached the following conclusions:

- A legal framework should be developed for homeowners' associations. (This will hopefully be addressed in the pending Condominium Law.)
- Government agencies have to actively participate in the process of transition to private housing management and maintenance.
- Condominium associations should be established by developers prior to the delivery of the buildings.
- Property managers and maintenance companies should be hired prior to the delivery of the buildings.
- Newly established associations should be provided with initial operating capital and further subsidies for limited services.
- Supervision of construction and delivery standards should be improved.
- The move-in process should be better coordinated.
- Governmental agencies should participate in assuring the success of new associations established under the EQZ Reconstruction Project to maximize their positive demonstration effect in their area.

CONTENTS

I.	INTRODUCTION	1
	<i>Background</i>	1
	<i>Statement of Problems and Needs</i>	2
	<i>Objectives of the Project</i>	3
II.	METHODOLOGY	4
	<i>Study of the Concept</i>	4
	<i>Analysis of the Conditions of the Project</i>	5
	<i>Orientation and Training Sessions</i>	5
	<i>Foundation of the Association</i>	6
	<i>Follow-up</i>	6
	<i>Evaluation of Results</i>	6
III.	OVERVIEW OF THE CONCEPT	6
IV.	PROJECT ENVIRONMENT: OPPORTUNITIES AND CONSTRAINTS	8
V.	ANALYSIS OF ALTERNATIVE COURSES OF ACTIONS AND SELECTION OF THE MODEL	10
	<i>Organizational-Legal Form</i>	10
	<i>The Founder</i>	11
	<i>Board of Directors</i>	11
	<i>Management Scenario</i>	12
	<i>Maintenance Services</i>	13
VI.	IMPLEMENTATION PROCESS	13
	<i>Orientation and Training Sessions</i>	13
	<i>Development of Financial System</i>	15
	<i>Privatization of the Units</i>	15
	<i>Property Manager Selection</i>	15
	<i>Establishment of the Association</i>	16
	<i>Start-up of the Associations' Activities</i>	17
VII.	EVALUATION OF RESULTS: CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS	18
	<i>Analysis of the Project Results</i>	18
	<i>Recommendations</i>	22
VIII.	EXHIBITS	
IX.	APPENDICES	

I. INTRODUCTION

Background

Armenia is currently in a state of transition from a centrally planned economy to a market economy. One of the most important reform programs necessary to restructure the economy is the Privatization Program, which anticipates major changes in the Housing Sector.

Previously, many different organizations were responsible for the housing stock management and maintenance, but the scope of their responsibilities was not clearly defined and their work was not organized efficiently. They were not able to provide maintenance in a timely manner and to conduct proper supervision of maintenance quality. Budget projections for housing management and maintenance were done poorly, thus housing rents did not reflect current prices for materials and labor and conditions of buildings. As a rule, the rents were insufficient to cover actual management and maintenance costs and local governments were forced to partially cover it by means of subsidies.

Since nearly the entire housing stock of multi-apartment buildings was state owned, residents never really cared about maintenance of common areas. They applied to the maintenance organizations only when their personal interests were at stake, e.g. when electricity supply, water or sewer systems were damaged. Therefore, they were usually participating and contributing to the solution of an immediate problem to the extent that it influenced them. Thus, for example, residents of the first floors usually did not care about problems with elevators or the roof.

~~Inability of the state entities to provide proper management and maintenance services demonstrates the necessity to shift to market-oriented concepts in the Housing Sector and develop a long term sustainable reform program. One of the first steps towards this reform program was the passage of the Privatization Law for Privatization of the State and Public Housing Stock (June 1993).~~

With the implementation of the Housing Privatization Program, many entities involved in the state system of housing stock management/maintenance will terminate. Thus, the residents will have to take more responsibilities for organization of maintenance not only of their individual units but also of the common property. In this

regard, community associations are considered as more flexible and efficient systems for housing management/maintenance.

USAID is providing technical assistance and consultation for development and implementation of the Housing Reform Program through the ICMA¹ office in Yerevan, which works together with the Department of Urban Policy. One of the goals of the Program is to develop a legal framework for community associations and introduce that in Armenia. The Condominium Law has already been prepared and is pending enactment by the Parliament.

Statement of Problems and Needs

The existing state system of housing management and maintenance has proved to be very ineffective and inefficient because of the following:

- responsibilities of the state management/maintenance organizations are not clearly defined;
- work of management and maintenance organizations is coordinated poorly;
- there is no effective operating legal framework to control performance of management/maintenance organizations;
- housing maintenance is not organized in a timely manner;
- maintenance organizations are more focused on emergency repairs rather than preventive maintenance;
- housing rents do not reflect actual management/maintenance costs;
- provided governmental subsidies are insufficient for proper management and maintenance, etc.

This situation has deteriorated in the current period of economic crisis. As the housing stock is privatized, state organizations will not be responsible for management and maintenance of privatized housing. Thus, there is an urgent need for introduction of market-oriented concepts in the Housing Sector, and development of an efficient, flexible, self-adjusting system for housing management/maintenance that will be sound and consistent with the current Economic Reform Program.

¹ ICMA - International City/County Management Association, a professional association of appointed administrators serving local governments. ICMA is a USAID contractor that provides technical assistance, consultation and advisory services to the institutions involved in the development and implementation of the Housing Policy Reform Program in Armenia.

Objectives of the Project

The severe earthquake of December 1988 caused extensive damage to housing, factories, community facilities and infrastructure in approximately one-third of Armenia. Initially much of the reconstruction work in the Earthquake Zone (EQZ) was performed by companies from other republics of the former Soviet Union. In 1991, due to the declaration of independence by the republics and the continuous blockade of Armenia, the majority of construction companies returned to their home countries, leaving many construction projects incomplete.

In 1994 the Government of Armenia received a credit from the International Development Association towards the cost of the Earthquake Zone Reconstruction Project. One of the components of the EQZ Reconstruction Project is completion of multi-apartment residential buildings in the cities of Gumri, Vanadzor and Spitak. However, the goal of the EQZ Reconstruction Project is not only physical construction, but also regional economic reforms.

Taking into account the Housing Privatization Program, it was decided that apartment buildings completed through the Earthquake Zone Reconstruction Project would be privatized and included in a USAID pilot program for organization of condominium associations. It is anticipated that establishment of the condominium associations will be beneficial for both residents and local governments. They will provide high-quality management/maintenance services, increase the value of the residents' properties and, meanwhile, will substantially ease the burden associated with the local budget deficit.

The first buildings that were intended to be completed under the EQZ Reconstruction Project financing were eleven 3 and 4 story buildings in the "Ani" district of the city of Gumri, with a total of 124 units.

The establishment of condominium associations in the housing constructed under the EQZ Reconstruction project will differ from the approach to older, existing buildings with sitting tenants in other locations:

- 100 percent of the units in these newly completed buildings will be private;
- there are certain requirements by the EQZ Reconstruction Project (e.g. cost recovery, restrictions on sale, etc.);
- the majority of the beneficiaries are extremely poor people;

- the recipients of the new housing are not familiar with one another, etc.

The Project Group proposed to adapt the concept of condominium associations for use in the Earthquake Zone of Armenia and to establish the first condominium associations in the city of Gumri on the basis of these newly constructed buildings.

The main objectives of the Project were:

- modify and develop the concept of condominium associations for introduction in the Earthquake Zone of Armenia;
- introduce and promote the concept in the Earthquake Zone
- design management and financial plans for the condominium associations;
- start-up a pilot project of condominium associations in the EQZ.

II. METHODOLOGY

One of the most important aspect of this Project is that the concept of homeowners' associations is new in Armenia and much effort should be devoted to study of the concept, introduction of the concept in Armenia, and communication of the concept to prospective homeowners. It was also necessary to develop a model that could be implemented in the current conditions and be consistent with the existing legislation and special requirements of the EQZ Reconstruction Project.

Study of the Concept

The Group obtained materials about the international experience of homeowners' associations. Particularly, the Group studied and analyzed many printed materials about the experience of condominium associations in the United States and Hungary, manuals of the US Department of Housing and Urban Development, materials about the introduction of condominium associations in Russia, reports and materials prepared by ICMA consultants while drafting the Condominium Law for Armenia and establishing a USAID demonstration project in Yerevan.

One of the Group members during his trip to the United States visited a condominium association and saw the idea in work. He observed the association, attended meetings of the Board of Directors, talked with the Property Manager,

members of the Board and homeowners, learned about alternative sources of income and a variety of services organized by the Association.

Information obtained during the study of the concept was used to prepare the necessary materials to train the local government authorities, prospective residents and potential property management agents, and to prepare a model condominium establishment package.

Analysis of the Conditions of the Project

To assess feasibility of the Project, determine constraints and opportunities for establishment of the condominium association and develop a sound action plan it was necessary to analyze the Project environment. The following steps were undertaken to obtain necessary information about the conditions of the Project:

- analyze possibilities for establishment of a condominium association on the basis of the newly-constructed residential buildings completed under the EQZ Reconstruction Project;
- determine attitudes of the local authorities and the prospective residents towards the idea of establishment of the association;
- analyze financial capabilities of the prospective residents;
- determine potential management and maintenance agents;
- analyze the existing legal framework and determine possible ways to establish the association.

Orientation and Training Sessions

Since the concept of homeowners' associations is new in Armenia it was necessary to develop a training plan and organize seminars and orientation sessions to communicate the concept to the prospective residents and potential property management agents. It was decided to prepare a package of "user-friendly" training materials which would be understandable by the average resident.

To provide the necessary conditions for establishment of the association, it was important to introduce the concept to the local government officials as well.

Further, more detailed training about actual operation of condominium associations will be necessary for future Board of Directors of the Association and the selected property managers.

Foundation of the Association

Based on the analysis of the information obtained during previous steps, it was necessary to:

- chose an organizational structure that would best fit the existing conditions;
- chose an organizational-legal form that would be consistent with the Legislation of the Republic of Armenia.

The Group designed a model package of documents regulating operations of the Association and internal relations. The establishment documents are to be discussed and approved at the foundation meeting of the homeowners and after appropriate changes presented to designated state authority for legal registration.

Follow-up

The Group committed to help in start-up of the actual operations of the Association. Follow-up training, assistance and consultations will be provided by the Group as necessary up to the end of 1994.

Evaluation of Results

At the end of the Project (early November, 1994) its results should be analyzed by means of personal interviews and discussions with the members of the Association, Board of Directors and the City officials. Based on the results of the evaluation, the Group would make recommendations for further similar projects.

III. OVERVIEW OF THE CONCEPT

A *condominium* is a form of joint ownership of an apartment building or other multi-unit real property, with portions designated for individual ownership (the units) and the remainder designated for common ownership by the owners of the units (the common property).

Each individual owner *owns*:

1. a unit or an apartment;
2. and undivided proportionate interest in common property.

Usually, interest of an individual owner in the common property is in the same proportion as the floor area of his/her unit is to the total floor area of all the units. This proportionate interest is called "undivided" because it represents the owner's interest in the whole common property rather than a definable piece of the common property.

Common property ordinarily includes interior shared spaces such as stairways, walls, halls, and exterior components such as building envelope and the land upon which the building is constructed, and other structures, equipment and facilities of the condominium that are not property of any individual unit (electrical cables and panels, water and sewer pipes, etc.).

A *condominium association* is a nonprofit private organization that serves to maintain or increase the value of the owners' property. Generally the activities of the association are legally regulated by an appropriate foundation deed or charter.

The highest governing authority of a condominium association is the *general assembly* of its members. In order to provide efficiency of its day-to-day operations, the general assembly delegates much of its power to the elected *board of directors*. The board usually sets the policies for the operation and management of the condominium, and organizes and supervises activities for property management and maintenance. The board may manage the property itself, hire a professional property management agent, or choose another combined alternative scenario of the property management. The board of directors may be assisted and advised by special subcommittees that are made up of association members and work on specific issues. In order to maintain the property, the board or the property management agent may hire *maintenance agents*.

To control the financial aspects of the activities of the board and the property manager, the general assembly also elects an *audit committee*.

Relations between association members, board of directors, management and maintenance agents normally are regulated by by-laws and house rules of the association.

IV. PROJECT ENVIRONMENT: OPPORTUNITIES AND CONSTRAINTS

The visits to the sites revealed that the eleven buildings to be involved in the Project constituted two groups (of 5 and 6) connected to each other low-rise multi-apartment buildings. They contain a total of 124 units. The buildings in each group shared common yards. According to the schedule of the EQZ Reconstruction Project, two other groups of 19 buildings, containing 219 units and having the same architectural design, should be completed by late 1994. Since all these buildings are located in close proximity, they could be organized into one condominium association, thus providing conditions for economy of scale.² (See the map in Exhibit A)

An important advantage of these buildings is that they are newly-constructed and, presumably, there should not be any need for major repair works in the coming few years.

The fact that all the units should be assigned as private, provides better opportunities to efficiently organize overall activities of the Association.

On the first floor of some of the buildings there is large commercial space. This space can serve for creation of alternative sources of income. Some part of it can be also used for the office for the Management.

The Group had numerous discussions with local authorities and prospective homeowners to better understand actual opportunities and constraints of the Project environment. According to the results of the survey conducted by the Housing, Infrastructure and Urban Development Study Group of the World Bank (Jennifer Gurahian) in 1993, the prospective beneficiaries of the EQZ Reconstruction Project expressed positive attitudes towards the idea of privatization in the housing sphere and a willingness to cover part of the capital construction costs as well as full maintenance costs.

However, the financial status of the people has deteriorated since then. Taking into the consideration that the beneficiaries are hardship families that have top priority to receive a dwelling, and many of whom are parentless children and handicapped people, it is clear that payment of full housing management/maintenance costs along with

² *The concept of "economy of scale" was obviously neglected during the Soviet times. There were many reference books of pre-calculated standard unit prices for the main types of works for each industry, referred to as "State prices". Principle of calculation was wrong in economic sense and it did not reflect fixed and variable components of costs.*

monthly payments over 25 years to cover capital cost would be a serious financial burden for them. Additionally, the buildings were constructed with so-called "reduced standards" and the residents would have to incur considerable expenditures to upgrade their units. These problems were emphasized by the prospective residents during the discussions and personal interviews.

Because the buildings are newly constructed and move-in may require substantial expenses there was high probability that move-in of the majority of the residents might take several months. The fact that "reduced standards" were used for construction of the buildings makes necessary certain upgrading of the units which might also delay the move-in.

Additionally, the City Council had not finalized the list of the homeowners, thus the Group had to use a tentative list for conducting seminars and some of the actual homeowners would not be involved in the seminars. Besides, the foundation and legal registration would be delayed.

Another problem is that there is no qualified management company or person that has sufficient knowledge and experience. Presently, there are no private maintenance companies, either. As was mentioned above, state owned maintenance organizations can no longer organize their work efficiently and are not able to provide high quality services. It is expected that as the state owned companies are privatized, they will be taken over by a more efficient management. Many employees of the existing maintenance organizations, however, are very skillful and have good experience. Currently Zheks³ and other state owned maintenance organizations act more as middlemen for their skilled employees. Since they are not able to provide all the necessary maintenance and repair materials, their employees are often providing their services on a private basis, unofficially charging the residents additional amounts that usually substantially exceed the official fees. Thus, it is very likely that much of management and maintenance work will be organized by means of contracts with individuals, which is usually more difficult to control.

The Condominium Law was drafted and presented for the consideration of the Parliament but has not yet been enacted, thus there was no appropriate legal framework for condominium type of joint ownership.

The main opportunities and constraints of the Project are summarized in Exhibit B.

³ Zhek - Russian abbreviation for the state housing maintenance agencies.

V. ANALYSIS OF ALTERNATIVE COURSES OF ACTIONS AND SELECTION OF THE MODEL

Organizational-Legal Form

The major problem that the Group faced was the absence of an appropriate legal framework for the condominium joint ownership. For that reason the Group had to seek for alternative legal structure for the foundation of the Association. The three main alternatives considered were:

- use the Draft of the Condominium Law presented by the State Department of Urban Policy as an interim regulation for this particular Demonstration Project
- use the form of a commercial operation (limited company)
- use a form of a public (social) association.

The best alternative seemed to be the draft of the Condominium Law as an interim regulation. However, after consultations with lawyers and local authorities it turned out that legally it could not be implemented. The City Government would need to receive an approval from the Parliament, which could take even more time than enactment of the Law.

After a thorough analysis of the form of Company Limited it was concluded that it was inconsistent with the concept of condominium joint ownership because:

- the common property of an association cannot be subject to a lien to cover liabilities of the association
- condominium associations are not-for-profit organizations, while limited companies are thought to be profitable,
- the concept of interest in the context of limited companies differs from the concept of interest in the context of condominium associations, etc.⁴

Among the variety of different forms of social associations one of the forms -- the form of "consumer associations" -- was considered as the most suitable one. Consumer associations are nonprofit associations of residents that serve to organize supply of necessary agricultural and other food products and goods by signing bulk purchase

⁴ In fact, the form of a limited company could be used only in an ideal situation, when all homeowners are in very good relations, they all understand the concept well and realize that the limited company is actually a temporary form for organization of the condominium association until the enactment of appropriate Laws. In that case the homeowners would also need active support of the local authorities and would have to ensure that the company cannot go bankrupt.

contracts with suppliers. Such associations used to be created in regions that were not supplied well.

However, there are several principal legal differences between a regular condominium association and a consumer associations. For instance, in accordance with the condominium laws of many countries,⁵ once homeowners in a certain community decide to form a condominium association, it can be terminated only by decision of the appropriate state authorities or in case of physical liquidation of the property. In case of a consumer association, each homeowner has a legal right to terminate his/her membership in the Association anytime. Doing so he/she will be able to benefit from the maintenance of the common areas and facilities provided by the Association and will be free of any payments associated with the activities of the Association.

Obviously, in order to provide conditions for efficient operation of the Association, it has to be legally transformed into a condominium association upon enactment of the Condominium Law. The mandates the automatic conversion to a condominium association when the Condominium Law goes into effect.

The Founder

Another key issue that was closely related to the organizational-legal form was identifying the founders of the Association. Logically, since the Government played the role of developer⁶ with plans to form a condominium association as part of a State program, the Government would be the Founder. In this case, a person who "buys" a unit would assume full responsibility for the construction cost recovery and timely payment of the association fees. However, this kind of ownership transfer is not provided by the existing legislation. Consequently, the only legally acceptable way to establish the Association was to form it at the Foundation Meeting of the homeowners.

Board of Directors

It would be useful to have the Board elected as soon as possible. In that case the Board would be able to actively participate in preparation and adjustment of the

⁵ The same clause is provided in the Draft of Armenian Condominium Law. (Appendix K)

⁶ The concept of founder is also a new one for Armenia (and some other CIS countries), and it needs to be introduced and backed by appropriate legislative acts as soon as possible, which would help promote the industry of private developers.

foundation package. However, the City Council only finalized the list of the beneficiaries in late August, right before the scheduled delivery of the buildings.

Obviously, it would have been difficult to elect an efficiently working Board at once because the majority of homeowners were not familiar with each other. Thus, it was decided to elect an interim Board for the first few months after the start-up of operations. Since it was decided that the nineteen buildings were to be completed by December 1994 would all join the Association, it would be possible to re-elect the Board at that time and involve in it new homeowners.

Management Scenario

The management scenario also had several alternatives to be considered. There are three commonly used alternative scenarios in organization of management of condominium associations:

- Self-management by volunteers
- Management by a paid representative
- Professional management by a hired firm.

Each of these alternatives have important advantages and disadvantages that are summarized in Exhibit C. In fact, there are many differences between a common case and the Project reality. (See *Project Environment: Opportunities and Constraints.*)

Taking into account the financial status of the homeowners and the fact that there are no skilled and experienced management agents in the area, the best alternative would be management by a paid representative. It would avoid high costs for management. However, it could be assumed that the majority of the homeowners would be entirely absorbed by move-in and unit upgrading activities during the initial period.

It was considered more preferable to have the Property Manager selected before the residents' move-in, so he/she would be able to organize certain services right after the beginning of the move-in process, e.g. trash removal.

An important precondition for hiring of the Property Manager was availability of funding for his/her services. It was necessary to have a certain start-up amount for payment for the maintenance services during the move-in period when it would be difficult to control payment of the Association fees.

Maintenance Services

Taking into account the financial status of the homeowners it could be concluded that the Association will not be able to cover the full maintenance costs. Thus, it was necessary to select a limited list of the most critical services that have to be provided from the very beginning. In fact, it should be possible to start regular maintenance of some of the common property because the buildings are new and there should not be any need for major repair.

Some maintenance work could be done by the homeowners, e.g. sweeping of stairways and cleaning of the adjacent grounds. In many existing buildings in Armenia, residents organize sweeping and cleaning of the common areas themselves, so there would not be serious conflicts with the people's customs and habits.

Obviously, one of the most critical maintenance services that cannot be provided by the residents is trash removal. Because of high prices for gas, trash removal services are expected to be one of the most expensive regular maintenance services. It probably will be necessary to reduce the frequency of trash pick-ups in the initial period.

Some unskilled and/or skilled services can be provided by the homeowners. In that case the Association will have to sign a formal contract with those residents. It is also critical to have the Association sign contracts for provision of emergency services.

VI. IMPLEMENTATION PROCESS

Orientation and Training Sessions⁷

To facilitate the planned orientation and training sessions it was decided to prepare a "user-friendly" guide that would describe the concept and different aspect of operation of condominium associations. To make the guide more user-friendly and avoid monotonous text, it was decided to use a "questions-and-answers" format. The Group also prepared a fact-sheet describing the requirements of the EQZ Reconstruction Project.⁸ Exhibits were prepared to explain the organizational structure

⁷ Snapshots and an article in a local newspaper about the training sessions are presented in Exhibits D and E.

⁸ The requirements were drafted by a World Bank mission in the beginning of year 1993 and had to be adjusted because economic conditions underwent substantial changes. Besides, many details were neglected in the Staff Appraisal Report. The Group submitted its recommendations on this issue to the PIU and the World Bank mid-term review mission. (Appendix A) Afterwards, the Group was involved in discussion of the requirements at the PIU and the office of the Minister of Economy.

of the Association and techniques for budget projection to the potential property managers and members of the Board. (Appendices B, D; Exhibits F-1 to 3, G-1).

To ensure success of the Project it was necessary to deliver the idea to the local government officials. The Group members had meetings with Mr. Vardanian, Mayor of Gumri, and Mr. Mazmanian, deputy mayor, and described to them the concept of the homeowners' associations and the plans to establish one on the basis of the new buildings. The idea was accepted by them and they expressed readiness to support the establishment and operation of the association. Other city officials participated in the seminars for the prospective residents.

It was agreed with the City Council that information about the seminars and the forthcoming competition for selection of the property management would be advertised by the local mass media.

Two seminars for the prospective residents were held at the Gumri City Hall on July 30 and August 20. The training materials were prepared, photocopied and distributed to all residents. At the seminars, the Group presented the idea of condominium associations, their functions, organizational structure, possible management scenarios. The advantages of condominium association in contrast with the existing housing management/maintenance system were explained to the residents. The Group also briefed the participants on principles of financial planning and budget projection, financial and accounting control, procurement of management and maintenance services. The Group also described and substantiated details of the project model chosen. The participants of the seminars had an opportunity to get acquainted with the hand-outs, and then clarify details of the concepts at the second seminar.

About 80 percent of the prospective residents participated in the seminars. It is noticeable that during the seminars, residents expressed a positive attitude towards formation of the Association.

Persons interested in the position of the Property Manager were asked to stay after the seminars and more specific sessions were held for them. At those sessions functions and responsibilities of the property manager were described in more detail. (Appendix E)

After the seminar the Group worked with the Board of Directors. The Group members met with the Board several times and explained their main responsibilities.

Development of Financial System

To facilitate establishment of the financial system of the Association the Group prepared financial policies and procedures, financial forms for record keeping and reporting (journals, invoices, receipts, etc.). (Appendix H, Exhibits G-2 to 4).

Monthly and annual budget projection were prepared based on the collected technical data about the buildings, information on the existing maintenance norms, and the market prices for the main maintenance services and materials. (Exhibits H, I). It is expected that the budget projection will be adjusted by the Board based on the actual maintenance contracts. We realized that market prices in Yerevan and Gumri are definitely different and this projections were adjusted after several visits to Gumri.

Two forms and the budget projection were discussed with the Property Manager and the Board members.

Privatization of the Units

In order to accelerate the process of the privatization of the units, the Group prepared titles (ownership certificates) for eleven typical designs of the units. A sample title is presented in Exhibit J. The titles were prepared based on the initial drawings and could insignificantly deviate from the "as-built" designs, thus they should serve as interim titles. However, the City Council has not been able to arrange approval of these titles by the Gumri Inventarization Bureau before the occupancy.

Property Manager Selection

Understanding that the residents will have many expenses associated with the capital cost recovery, move-in and necessary upgrading of their units, the Group discussed with ICMA/USAID the possibility to provide financial assistance to cover management cost of the start-up period (up to 1 year). It was agreed that ICMA/USAID would fund a property manger trainee during the first year of operation of the Association.⁹ It was decided to select the Property Manager through a competition with a predetermined fixed compensation, but not a price bidding process.

The Group advertised the competition for the position of the property manager by mass media and at the first seminar with the prospective residents. All the interested

⁹ At the time of selection of the Property Manager the minimum monthly salary was 176 drams.

persons¹⁰ were requested to fill out application forms. (Exhibit K) Application forms were distributed at the training sessions and later they were available at the City Council. As was mentioned, the potential property managers were invited to attend the seminars for the residents and special, more specific orientation sessions were provided for them.

The Group evaluated submitted application forms and conducted personal interviews with the applicants. The main criteria for the selection of the Property Manager were: educational background, professional experience, communication skills, understanding of the concept of condominiums and functions of the property manager, creative approach in problem solving, etc.

The Group adjusted a contract form prepared by an ICMA consultant and negotiated it with the selected Property Manager. (See Appendix F)

Establishment of the Association

A Charter was prepared by the Group for registration of the Association as a consumer association. The Charter was discussed with ICMA consultants and lawyers from the Ministry of Justice.

The Foundation Meeting of the Association was held in the Gumri City Hall on August 20, 1994. The residents agreed with the idea to register the Association as a consumer association and principally approved the prepared Charter. They elected the Board of Directors, President of the Association and the Audit Committee. The Board of Directors discussed the Charter in detail and made some adjustments. A special clause of the charter allows easy transformation of the registered consumer association into a condominium association upon passage of the Condominium Law.

Thereafter the Charter along with the Minutes of the Meeting was submitted to the Ministry of Justice of the Republic of Armenia for legal registration. Certain changes were required by them, but not all of those changes can be considered as good or optimal ones. The Ministry of Justice still uses old procedures and concepts. It was impossible to include in the charter anything new or innovative just because, by opinion of the lawyers, "they were in conflict with the existing legislation." However,

¹⁰ No company responded to the advertisements.

the Group has never been given any reference to concrete laws or deeds restricting certain actions.¹¹

It was also required that many issues that are normally regulated by by-laws be included into the Charter, e.g. procedures for the Board of Directors, General Assemblies, etc. In fact, it reduces the flexibility of the organization. The final version of the Charter approved by the Ministry of Justice is presented in Appendix C.

The Group has also developed By-laws that should regulate internal procedures and practices of the Association. The House Rules are designed to set certain norms for the Association and regulate behavior of its members. (Appendices I, J) Presumably these documents will be adjusted and amended by the General Assembly and Board of Directors to best fit requirements of the members and local conditions.

Start-up of the Associations' Activities

Routine paperwork to register the Association as a legal entity at the Ministry of Justice took more than five weeks from the date of submission of the foundation documents to the Ministry. It was finally registered on November 2, 1994. In fact, much work was done without waiting for the legal registration of the Association.

It was critical to have the Property Manager's office established on-site as soon as possible, to provide the residents an opportunity to easily contact the Property Manager, inform him about problems and get the necessary information. The Group arranged with the City Government the installation of a "domik" as a temporary office for the Board of Directors and the Property Manager. It is assumed that later, commercial space will be given to the Association and part of that will be used as office space.

The Group has discussed the possibility of financial support to the Association for the start-up period with different organizations. It was agreed that Foundation "Manuk" will provide financial support for secretary staff in the amount of 5 times the minimal monthly salary for the period of six months. (Appendix G) The Group recommended to have a secretary hired from the members of the Association. This decision has several advantages: it provides a job opportunity for the members,

¹¹ For example, an important issue that is misunderstood by the lawyers of the Ministry is the concept of nonprofit organizations. According to them nonprofit organizations cannot have any incomes other than membership (or association) fees and revenues from subsidiaries or affiliates that can be profitable. Indeed, the term "not-for-profit" better describes the nature of nonprofit organizations.

stability and continuity, the members involvement in the activities of the Association and the Association's capabilities in organization of the work will increase, so there will be a good basis for further organization of the self-management.

The Group has concentrated much effort on convincing the local authorities to consider assigning some commercial space to the Association. This issue was many times discussed with the local government officials and several memos outlining the advantages and importance of this arrangement were sent to the City Government. Despite many promises of the City officials, the commercial space has not yet been given to the Association.¹²

The Group has organized the first meetings of the Board of Directors. It was decided that the Board would meet once a week. The working meetings have also important educational value. Functions, roles and interrelations of the Board members, the Property Manager and subcommittees have been described then in more details. The Group created a library of the Association, providing them specialized materials about the international experience of homeowners' associations, special manuals, etc.¹³

At the meetings of the Board it was decided to establish several subcommittees to update the budget projections and calculate association fees, to resolve problems with distribution of basement storage spaces, to amend the house rules, etc.

The Group thoroughly explained the techniques used for budget projection and accounting procedures. The Property Manager was assigned to contact potential maintenance agents and obtain pricing information to enable finalizing of the budget.

The Group has prepared the sketch of the Seal and the letterhead of the Association. (Exhibits L, M)

VII. EVALUATION OF RESULTS: CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

Analysis of the Project Results

The Project Group has succeeded in preparation of necessary training materials, communication of the concept to the local government, residents and potential

¹² In fact, the political situation in Gumri has been complicated during last few weeks and the Group has no hope that this issue will be resolved soon.

¹³ The majority of these materials were obtained from ICMA.

property managers, development of a model for implementation in the current conditions in Armenia, preparation of foundation documents. The Group founded a Condominium Association on the basis of the buildings constructed under the EQZ Reconstruction Project using the legal structure of consumer associations.

However, it was impossible to establish a fully functioning Association, because of reasons that were beyond the control of the Project Group. The major problems were caused by the failure of the construction company to complete construction and install some critical components of the buildings' infrastructure. Particularly, the fact that water and electricity supply systems were not completely installed and units were not supplied by electricity and water hindered quick move-in of the residents. The Group considers the delivery of buildings with incomplete infrastructure connections to be an inappropriate practice.

Currently, because of the blockade and economic crisis, the cost of a newly constructed housing substantially exceeds the prices for similar existing housing. The construction industry has not been privatized yet and all newly constructed housing stock is being assigned to the socially unprotected part of the population free of charge or with preferential terms of payment.¹⁴ This means that prices for the newly constructed housing are not being formed based on the market principles and the Government is carrying the main responsibility to cover the capital construction costs. The fact that authorities directly involved in implementation of construction are not directly responsible for the cost recovery does not promote improvement of the techniques for organization and supervision of construction. It is also necessary to reform construction standards in order to increase cost efficiency of housing construction and promote use of new energy saving materials and designs.

In the cases when it is possible to have the list of the homeowners finalized and the association formed prior to the delivery of the buildings, it would be very useful to obtain the conclusion of the board of directors about quality and completeness of construction or, which would be better, to include representatives of the association into the "acceptance" committee that certifies the fact of completion and delivery of the construction. In fact, it will be consistent with the usual practices because previously representatives of maintenance agencies were involved in the work of acceptance committees.¹⁵

¹⁴ Usually in a form of upfront subsidies or long maturity periods with no interest charges, or both.

¹⁵ Special attention must be paid to contractor warranties. From a practical sense, it is impossible to test all parts of the buildings and facilities constructed at the time of delivery. Many deficiencies may come to the light several months later.

Another aspect of the housing sector that is seriously neglected is the post-construction activities. Organization of homeowners' associations should be based not only on the initiative of the homeowners. It is important that local governments understand that their active involvement and support in this process will have a "win-win" effect. On one hand, the associations will provide better and more efficient management and maintenance of their property. On the other hand, they will ease the burden on the local budget, and provide conditions for development of the private sector.

Unfortunately, many local governments have difficulties in being objective in evaluating potential benefits for their localities. Many decisions are still based on personal attitudes rather than sound judgments. It has to be mentioned that some officials at the Gumri City Council consider the condominium as an opportunity to escape from the responsibility to provide any further maintenance services. This attitude cannot promote the transition from the state system of housing management and maintenance to a private one. The transition cannot happen overnight. It is a long process requiring active involvement and support of different parties, especially at the initial period.

In particular, the Group believes that local governments should: (a) provide limited subsidies directly to the Association in the amount equal to the subsidies provided to the state maintenance organization for maintenance of similar buildings; or (b) homeowners of condominiums should have an option of paying subsidized prices to the state agencies for certain maintenance services. It is important to mention that in many market economies, some maintenance services are provided by the state and paid for through taxes (e.g. trash removal).

Many problems were associated with absence of any initial operating capital, which made it impossible to arrange for maintenance services.¹⁶ It is also important that the agency funding the construction (or the developer) provide funds for operation of the associations in the period until such time as the majority of units are occupied and the homeowners start collecting fees. In the case of the EQZ Reconstruction Project buildings, the initial capital can be provided in a form of a loan ("start-up" loan). It is

Thus, it is important to provide appropriate clauses about contractor warranties in the contracts with the construction companies. According to them, if a problem was caused by a hidden construction deficiency, unexpected costs for fixing the problem and compensation to the affected parties have to be covered by the construction company. These guarantees are even more critical now, when there is no mechanism to insure buildings.

¹⁶ For this Project compensation for the Property Manager's services were provided by ICMA/USAID for the first year in the form of trainee funds.

expected that it will not be a large amount, especially compared with the costs of construction.

In order to provide financial support to the Gumri Association, the local government should assign the commercial space to the Association. It will also allow the Association a possibility to directly control use of that space. To provide conditions for preserving urban development norms the Gumri City Council should establish standards requiring the Association to rent portion of that space to particular uses or establish certain limits (e.g. it can be decided that space should be rented to a drug store or a bakery store, for the convenience of the residents)

To speed up the move-in process, the Group recommends including a special clause in the agreement between the City and residents¹⁷ requiring the residents to occupy their units within a certain period. It will be consistent with the objectives of the EQZ Reconstruction Project to provide housing to families who suffered the most from the Earthquake and do not have acceptable living conditions, and will help eliminate cases when housing is provided to people who do not really need it. However, because it will be difficult to check actual occupancy, it may be more practical to require the homeowners to pay condominium fees (along with other payments), instead of setting deadlines for move-in. It will also provide the legal basis for controlling payment of condominium fees by the residents.

Initial support and assistance to the condominium associations formed on the basis of the buildings completed under the EQZ Reconstruction Project is extremely important given the fact that these associations are expected to have a demonstration effect in the area.

As was mentioned above, there were certain difficulties during the process of legal registration of the Association. However, it is the understanding of the Group that the complications were associated with the procedures used by the Ministry of Justice rather than the fact that a new type of organization was being registered.¹⁸ In order to simplify the process of establishing organizations and the legal regulation of their activities, details describing the nature and specifics of the organizational-legal forms, applicable restrictions and regulations should be set in appropriate legislative acts and need not be duplicated in the charters. To provide maximum flexibility and opportunities for efficient operation, the issues associated with the internal affairs of

¹⁷ See Appendix L.

¹⁸ In fact the Charter of the Association did not significantly deviate from regular charters of consumer associations.

the organizations should be regulated by by-laws set by the governing bodies of the organizations rather than by legislation. This is a common practice in Western countries with well-developed legal systems.

It is essential that the Armenian Condominium Law is enacted by the Parliament, so developers will have the legal basis for establishment of condominium associations as legal entities and the further transfer of the ownership to individuals. In that case, the developer will be the owner of the condominium prior to the move-in of new homeowners and will carry responsibility for vacant units. The Law will facilitate the process of hiring property management and maintenance agents, preparation of a more realistic budget, and organization of effective and efficient operations of the board of directors in the initial period.

As the number of condominiums in Armenia increases, there may be an interest in establishment of an Armenian National Association of Condominiums (ARNAC) which will promote the creation of new condominiums and conversion of privatized, former state buildings into condominiums, provide consultation and advisory services, share gained experience, lobby the central and local governments to make certain decisions or adopt certain legislative acts, etc. It is recommended that the Government support the creation and operation of that kind of association.

Recommendations

The following recommendations summarize the experience gained by the Group and can be used by the Government of Armenia, governmental agencies and other interested parties:

- An efficient legal framework for establishment of condominium associations should be brought in effect as soon as possible.
- Local governments should actively participate in and support the process of transition to the system of private housing management and maintenance.
- Condominium associations should be established by the developers, and property managers and maintenance agents should be hired prior to the delivery of the buildings. This should apply also to state developers.
- Developers must provide upfront initial capital for successful start-up of the homeowners' associations' activities.

- Conditions for an improved move-in process should be created for the EQZ Reconstruction Project buildings.
- Because construction problems can detract from the important activities of establishing associations, construction standards must be maintained through close supervision. The contractors must assume post-delivery warranties. Buildings must be fully serviced from the moment of delivery not to delay occupancy.
- Representatives of associations and/or property managers should be involved in the acceptance committee activities.
- Titles of ownership should be prepared and approved by appropriate governmental agencies prior to the occupancy.
- During the initial period of the transition process, many services provided by the state owned maintenance organizations should be available to newly established associations at subsidized prices, or local governments should provide subsidies directly to the associations.
- Active, visible support to the new condominium association established under the EQZ Reconstruction Project should be provided to maximize their positive demonstration effect in the area. The success of these projects is in their best interest as well.

Project Group G:
David Davtian
Naira Sargsian
Samvel Manukian
Vahan Harutiunian

FINAL REPORT

Exhibits

Project: *Establishment of Condominium Associations in the Earthquake Zone of Armenia (Gumri)*

Client: *International City/County Management Association*

Professors: *Dr. Farouk Heiba, Dr. Michael Kouchakdjian*

Supervisor: *Steven Anlian, ICMA Resident Advisor*

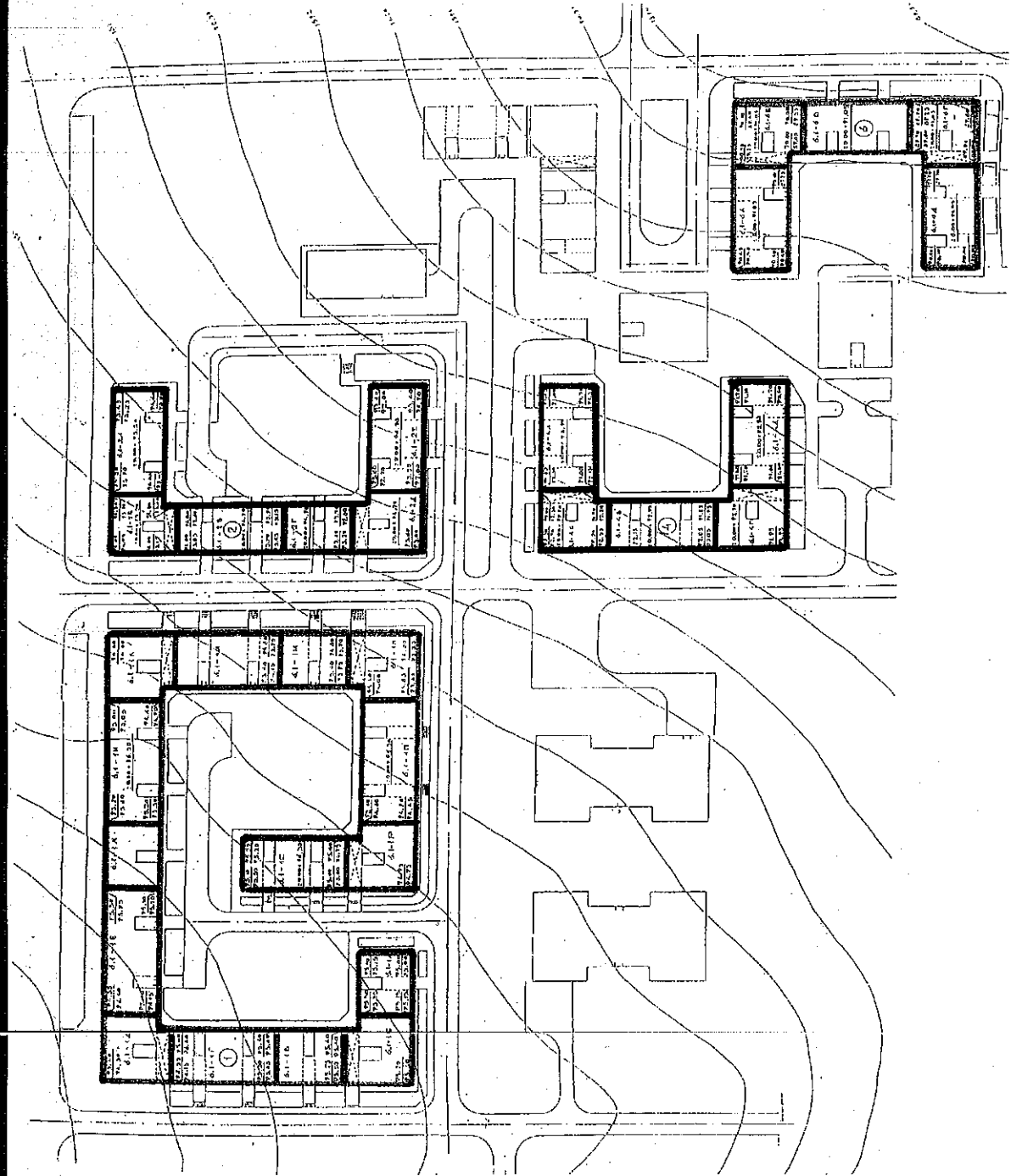
Date: *November 7, 1994*

EXHIBITS

Table of Contents

<i>Exhibit A.</i>	<i>Map of the Multi-Apartment Residential Buildings to be Completed in Gumri under the EQZ Reconstruction Project</i>	<i>1.</i>
<i>Exhibit B.</i>	<i>Opportunities and Constraints of the Project</i>	<i>2.</i>
<i>Exhibit C.</i>	<i>Advantages and Disadvantages of Different Management Scenarios</i>	<i>3.</i>
<i>Exhibit D.</i>	<i>Orientation and Training Sessions</i>	<i>4.</i>
<i>Exhibit E.</i>	<i>Article in a Local Newspaper about the Seminars and the Project</i>	<i>6.</i>
<i>Exhibit F-1.</i>	<i>Checklist for Budget Projection</i>	<i>7.</i>
<i>Exhibit F-2.</i>	<i>Sources of Information Necessary for Budget Projection</i>	<i>8.</i>
<i>Exhibit F-3.</i>	<i>Calculation of Association Fees</i>	<i>9.</i>
<i>Exhibit G-1.</i>	<i>Organizational Chart of the Association</i>	<i>10.</i>
<i>Exhibit G-2.</i>	<i>Financial Forms for Income and Expenditure Record Keeping</i>	<i>12.</i>
<i>Exhibit G-3.</i>	<i>Monthly Summary report Form</i>	<i>13.</i>
<i>Exhibit G-4.</i>	<i>Annual Statement of Income and Expenses</i>	<i>14.</i>
<i>Exhibit H.</i>	<i>Budget Projection</i>	<i>15.</i>
<i>Exhibit I.</i>	<i>Buildings' Technical data</i>	<i>16.</i>
<i>Exhibit J.</i>	<i>Title (Certificate of Ownership)</i>	<i>17.</i>
<i>Exhibit K.</i>	<i>Application Form for Property Managers</i>	<i>19.</i>
<i>Exhibit L.</i>	<i>Letterhead of the Association</i>	<i>20.</i>
<i>Exhibit M.</i>	<i>Sketch of the Seal of the Association</i>	<i>21.</i>

**Exhibit A. Multi-apartment Residential Buildings
to be Completed in Gumri under the EQZ Reconstruction Project**



11 buildings, 124 units
Scheduled Completion: August 20, 1994



19 buildings, 219 units
Scheduled Completion: November 1994

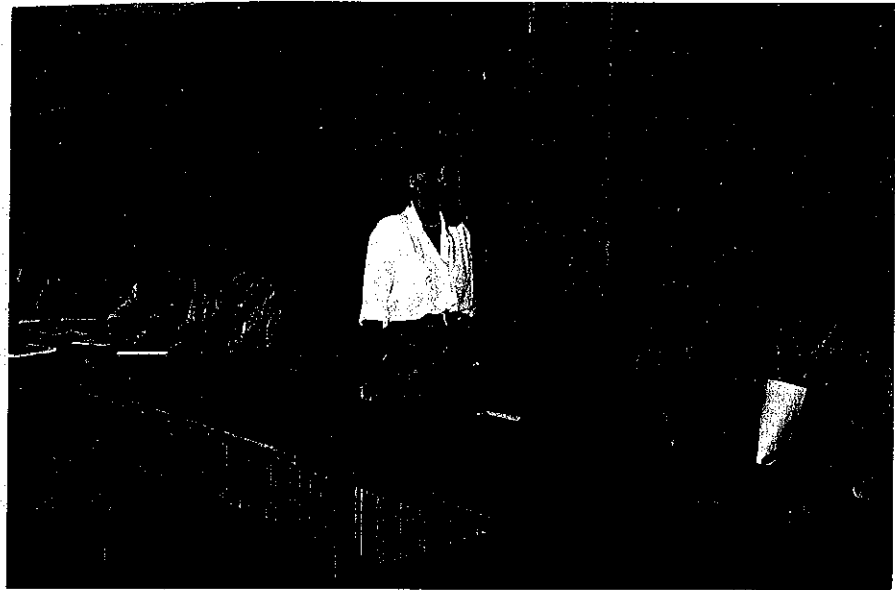
Exhibit B. Opportunities and Constraints of the Project

<i>Opportunities</i>	<i>Constraints</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Proximity of the buildings provide conditions for economy of scale • The buildings are newly constructed, thus there should not be any need for capital repair in the following few years • All units are privatized and will be included into the association • Existence of commercial spaces can provide an opportunity for alternative sources of income 	<ul style="list-style-type: none"> • Overall economic crisis in Armenia, and especially in the Earthquake Zone • The homeowners are hardship families who suffered from the Earthquake the most • The buildings are constructed with low-standards. Necessary upgrading of the units increases financial burden of the residents • Lack of qualified and experienced private management and maintenance companies • The concept is new in Armenia and should be well understood by appropriate governmental agencies, residents, management and maintenance agents • Absence of the legal basis for the establishment of condominium associations • High probability of delayed occupancy

**Exhibit C. Advantages and Disadvantages of
Different Management Scenarios**

	<i>Advantages</i>	<i>Disadvantages</i>
<i>Self-management by volunteers</i>	<ul style="list-style-type: none"> • low management costs • opportunity to exercise direct control over decisions and actions • higher likelihood that members of Association will be more responsive than an outside professional 	<ul style="list-style-type: none"> • risk of high costs as a result of inexperienced management • difficulty of finding and motivating volunteers • inadequate volunteer performance • loss of continuity as a result of turnover
<i>Management by a paid representative</i>	<ul style="list-style-type: none"> • opportunity for the Board of Directors to have more control over decisions • higher likelihood that a member of Association will be more responsive than an outside professional • benefit of having a full-time manager available and "on site" 	<ul style="list-style-type: none"> • difficulty of finding and retaining an appropriate manager • need for higher level of supervision by the Board of Directors • additional problems and costs that may arise during periods of vacations and sick-leave • higher likelihood of being impartial in decision-making
<i>Professional management by a hired firm</i>	<ul style="list-style-type: none"> • opportunity to hire professional personnel with in-depth expertise and proper experience • an outside professional tends to be more objective than an Association member • operational systems are in place • higher likelihood of continuity in the event of turnover among the staff 	<ul style="list-style-type: none"> • need to find a firm with proper qualification and desired personnel • an outside agent may be less responsive to needs and problems of the Association • increase of management costs for higher level of expertise • the Board has limited control over personnel responsible for management

Exhibit D. Orientation and Training Sessions



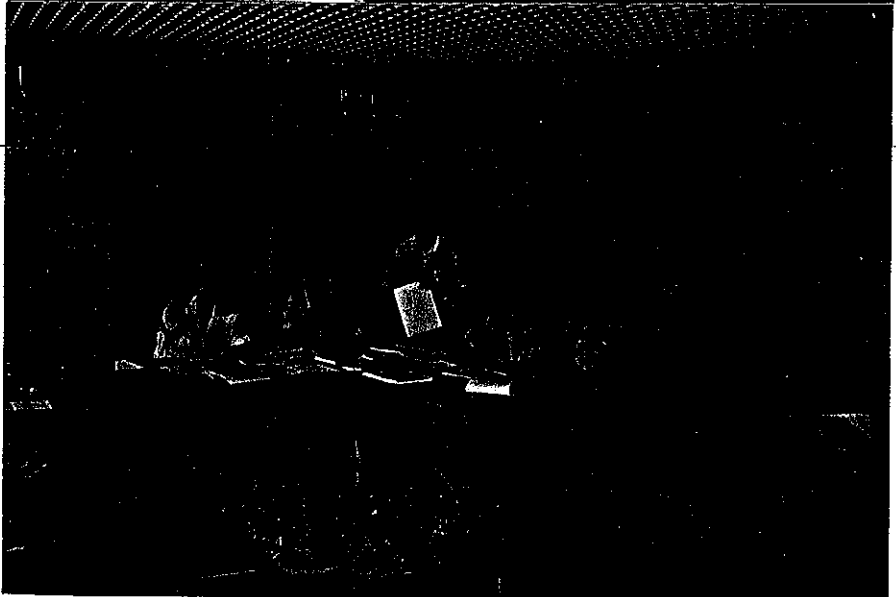
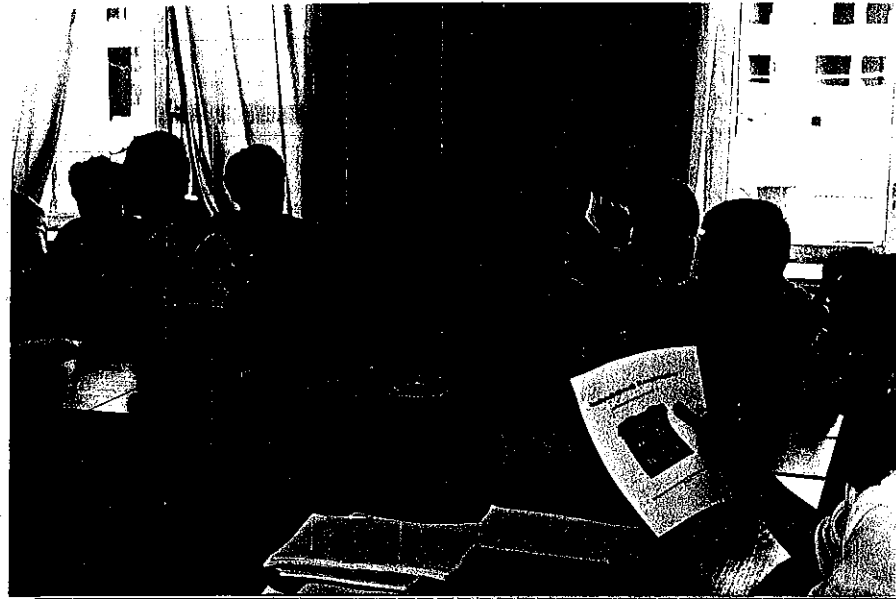


Exhibit E. Article in a Local Newspaper about the Seminars and the Project



ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԸ ԿՍԵՓԱԿԱՆԱՇՆՈՐՀԻ ՀԱՄԱՇԽԱՐՀԱՅԻՆ ԲԱՆԿԸ

Օգոստոսի 20-ին միջազգային բանկի աղետի զոտու վերականգնման և փորձությունը ծրագրել է շահագործման համաձայն 11 բնակիչի շենք, 130 բնակարանով: Այդ ծրագիրը գծախառնում է 340 հազար դոլար: Յուրաքանչյուր բնակարանի վրա ծախսվել է միջին հաշվով սույն 2600 դոլար:

Աղետի զոտու վերականգնման ծրագրի սեփականությունը օրերս Գլխավոր կազմակերպիչ էր սեփական, որի նպատակն էր բանկի վարկով կառուցվող շենքերի-բնակիչներին տեղեկություններ հաղորդել բնակարանների բաշխման, վարկի մարման, սեփականաշնորհման և շենքերի մեծագույն շահագործման ներքին մասին:

Միջազգային սեփականության միջոցով, որի նպատակն էր բնակարանները համապատասխանեցնել նրանց համաձայնեցրել էր Հայաստանի իշխանությունների հետ:

Բանկի որ բնակարանների շինարարությունը կատարվել է բանկի վարկի հաշվին, ապա բնակարանատերերը որպես վարկի խորհրդակցական մարման, պետք է ամսական վճարումներ անեն 25 տարվա ընթացքում: Այդ վճարումները կլինեն հզարագույն: Գլխավոր կազմակերպիչը 25 տոկոսի չափով և ըստ բնակարանների մակերեսի, 25 տարում կկազմեն 40-50 դոլար: Ծիարարության արժեքի մնացած մասը, մոտավորապես 2550: դոլարը, առաջ Մ. Մելքոնյանը, կմարկի պետության միջոցներին: Պահանջվում է նաև, որ բնակիչները բնակարանները գրառեցնեն 6 տարուց ոչ պակաս:

Միայն զրանից հետո երանք կարող են վաճառել բնակարանները: Հսկայական պարագայում պետք է մտնեն բնակարանի շինարարության արժեքի 25 տոկոսը, մոտ: 650 դոլար: Պահանջներից մեկն էր վարկի մարման ենթակա գումարի միանգամայն վճարումն է 2 տոկոսի չափով միջին 18-դոլար: Այս գումարը իրավաբանորեն կգրանցվի որպես վարկային համաձայնագիր: Որ կատարագրվի բնակիչների և շարքային իշխանությունների կողմից: Հատկանշական է, որ բանկի վարկի հաշվին կառուցված բնակարանները անօրինակ բնակիչներին կտրվեն անմիջապես սեփականացրելով, և նրանք, անորոշապես պատահականորեն են իրենց բնակարանների շահագործման և ոչ պատարժման համար:

Այդ նպատակով, առաջ Մ. Մելքոնյանը, որ բանկի վրեժի են թաղաքային կառավարման միջազգային ասոցիացիայի մասնագետներ, որոնք մշակել և անաշարուն են ունեցվածքի շահագործման նոր մեջ կոնցեպտները: Այն սովորականորեն են էրի շահերը կանխաձեռնում են կոնցեպտներում և ասոցիացիայի մասնագետը շահագործողներին կազմակերպությունները կտրվեն որոնք են համաձայնեցրել են համաձայն կրեդիտի վարկի Հայաստանի օրենքի:

Մեկնաբանելով այս հոդույթը Մելքոնյանը բնակիչներին, ասվեց, որ անհատ բնականատերը դառնում է կոնցեպտի անդամ, եթե նա արդեն սեփականատեր է և պարտագիր է հե-

(Շարժակազմությունը 2-րդ էջում)

(Սկզբը 1-ին էջում)

թարկվել ընդունված որոշումներին և կանոններին:

Կոնցեպտի մասնագետը կհամաձայնեցնի արժեքի սպեկուլացիան: Ասոցիացիան գրառվելու է շենքերի ու դրանց շրջակայքի անօրինակություն, շենքերի նորոգման, կարգ ու կանոնի պահպանության, ծանուցությունների դիմաց վճարումների և այլ ինդիկատորով, որը տարբերվում է ԲԶՏ-ներից: Ասոցիացիայի անդամները իրենք են որոշում որտեղ և ինչպես ծախսել գումարները:

Շենքերի սպասարկման այս մեջ առաջինը ենթադրվում է Գլխավորում, իսկ նպագայում՝ նաև Անահատրում, Մեկնաբանում, Ստեփանավանում, որ միջազգային բանկը կառուցում է բնակարաններ: Օգոստոսին համաձայնվում է շահագործման առաջին թաղաքային համայնքը՝ բաղկացած 11 շենքերից, իսկ միևնույնիսկ կազմում է 11 շենքերից, իսկ միևնույնիսկ կազմում է 11 շենքերից:

19 շենք, որը բնակարաններ կառուցված 349 բնակիչներ:

Մեկնաբանի մասնակիցները իրենց ղեկավարությունը հայտնեցին այն մասին, որ իրենք միայն պետք է բնակարան ստանալուց մի քանի օր անոթ են իմանում, որ դրանք շահագործման են հանձնվում ցածր աստիճանով: Արդյունքում միջազգային և էլիտարական սակի, լուսամուտները ասպիտակապատվում են միայն մեկ շերտով, բնակարաններում չեն տեղադրվում մուտքի և սանհանգուցիչ դռներ, սեփականները չեն պատասխանատվություն, անրկիտու և այլն: Բնակիչներին համար զոլվար էր ընկալել այն, որ Հայաստանը հիմնադրամի, նույնիսկ տեղական բյուջեի հաշվին կառուցվող շենքերը համաձայն են պետի բարձր պատրաստականության:

Սակայն, ինչպես նշեց Մ. Մելքոնյանը, ցածր աստիճանական շենքերի 90 տոկոսով ավանցի է Գլխավորի անօրինակ, բնակիչների համար շենքերի կառուցումը:

ՀԱՌՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ

Exhibit F-1. Checklist for Budget Projection

Կոնդոմինիումի բյուջեի կազմման աշխատաթերթիկ

Ծախսեր

Աղմինիստրատիվ ծախսեր

Աշխատավարձ
Գրասենյակային ծախսեր
Հեռախոս
Էլեկտրաէներգիա
Ստուգման եւ վերահսկողության ծախսեր
Այլ ծախսեր

Հահագործման ծախսեր

Վերելակների շահագործում
Էլեկտրոէներգիա/ մուտքերի եւ բակերի
Ապակիների լվացում/մուտքերի
Այլ ծախսեր

Ընթացիկ վերանորոգման եւ պահպանման ծախսեր

Պահպանում
Ընդհանուր խնամք - Մաքրման ծախսեր
Աղբի տեղափոխում
Ձյան եւ փոշու մաքրման ծախսեր
Ծխնելույզների մաքրում
Կանաչ տարածքի խնամք
Դեռատիզացիա
Մուտքերի պատերի սպիտակեցում, ներկում
Այլ ծախսեր

Հանգիստ եւ զվարճալիք

Սարքավորումների վարձակալում
Տարածքի վարձակալում

Ռեզերվներ

Կապիտալ նորացումներ
Չնախատեսված հանգամանքներ

Եկամուտներ

Պարբերական մուծումներ
Վարձակալման վճար
Բանկային հաշվի տոկոսներ
Հատուկ ավանդավճարներ
Այլ եկամուտներ

Exhibit F-2. Sources of Information Necessary for Budget Projection

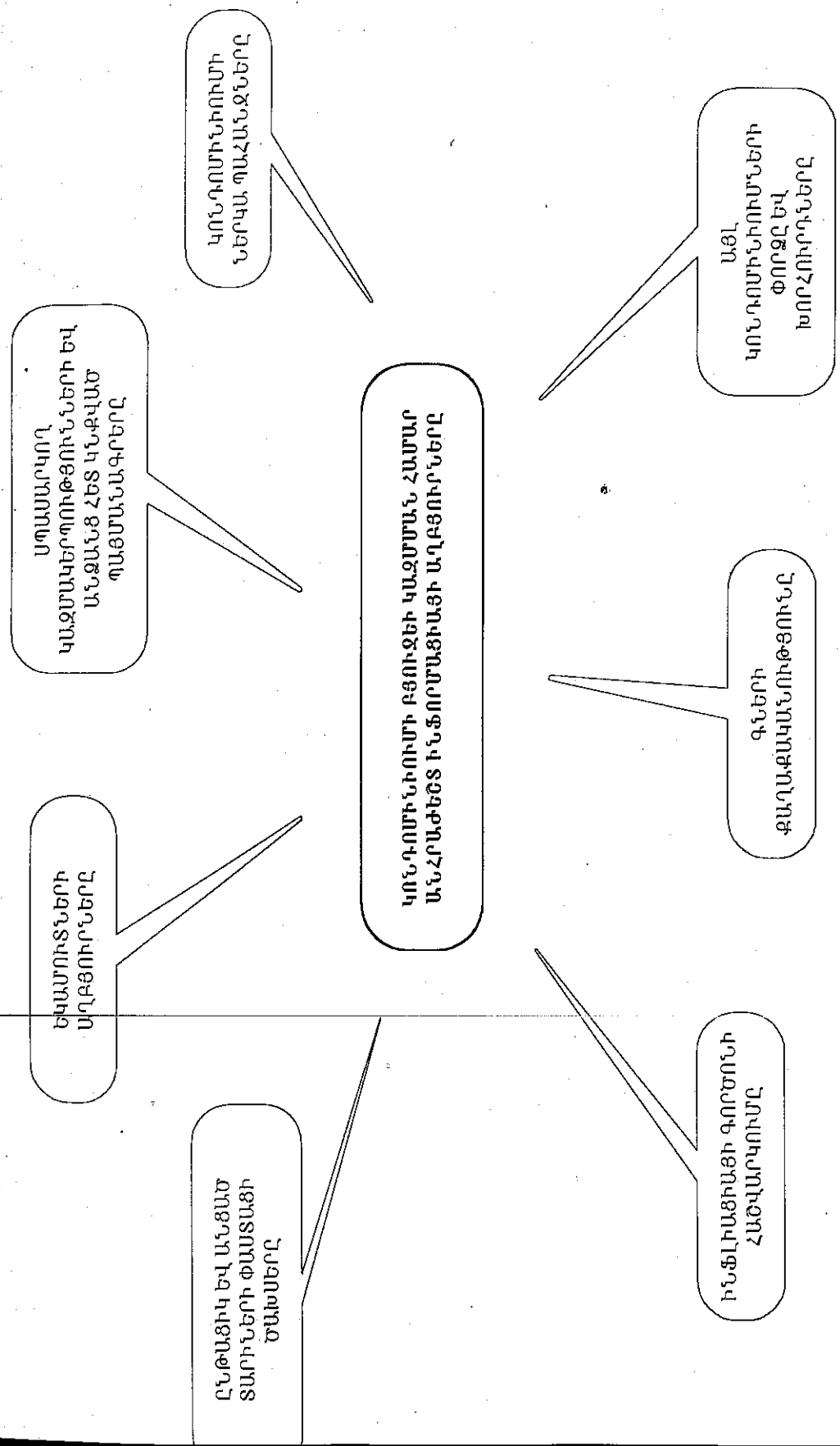


Exhibit F-3. Calculation of the Association Fees

ՀԱՋՈՐԴ ՏԱՐԿԱ ՄՈՒԾՈՒՄՆԵՐԻ ԳՈՒՄԱՐԻ ՈՐՈՇՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

ԵՆԹԱԴՐՎՈՂ ՏԱՐԵԿԱՆ ԾԱԽՍԵՐ

-

ԵՆԹԱԴՐՎՈՂ ՏԱՐԵԿԱՆ ԵԿԱՄՈՒՏ

=

ՍԵՓԱԿԱՆԱՏԵՐԵՐԻ ԿՈՂՄԻՑ ՎճԱՐՄԱՆ ԵՆԹԱԿԱ ՏԱՐԵԿԱՆ ԳՈՒՄԱՐԸ

÷

ԿՈՆԴՈՍԻՆԵՆՏԻՄԻ ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՄԱԿԵՐԵՍԸ

=

1 Ք.Մ. ՏԱՐԱԾՔԻՆ ԲԱԺԻՆ ԸՆԿՆՈՂ ՄՈՒԾՄԱՆ ՏԱՐԵԿԱՆ ԳՈՒՄԱՐԸ

X

1 ՄԻԱԿՈՐԻ (ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ) ՏԱՐԱԾՔԸ

=

1 ՄԻԱԿՈՐԻՆ ԲԱԺԻՆ ԸՆԿՆՈՂ ՄՈՒԾՄԱՆ ՏԱՐԵԿԱՆ ԳՈՒՄԱՐԸ

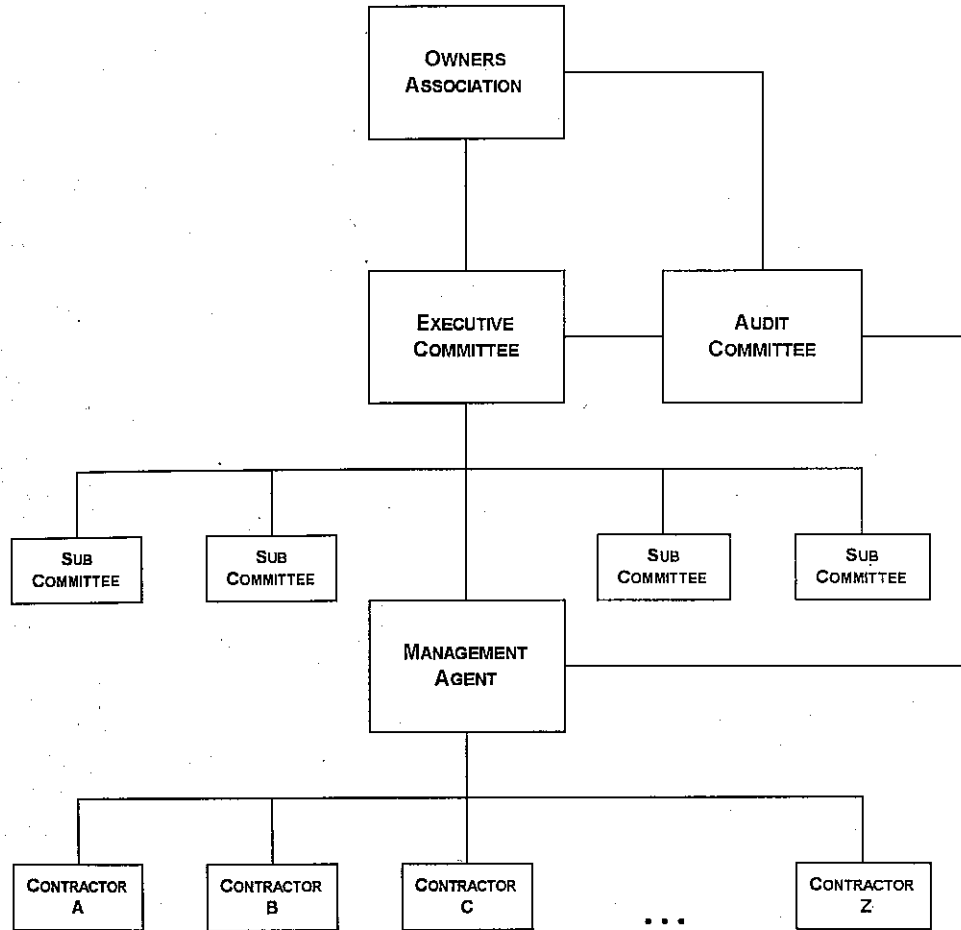
÷

12 ԱՄԻՍ

=

1 ՄԻԱԿՈՐԻՆ ԲԱԺԻՆ ԸՆԿՆՈՂ ՄՈՒԾՄԱՆ ԱՄՍԵԿԱՆ ԳՈՒՄԱՐԸ

Exhibit G-1. Organizational Chart of the Association



Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի
Կազմակերպչական Սխեմա

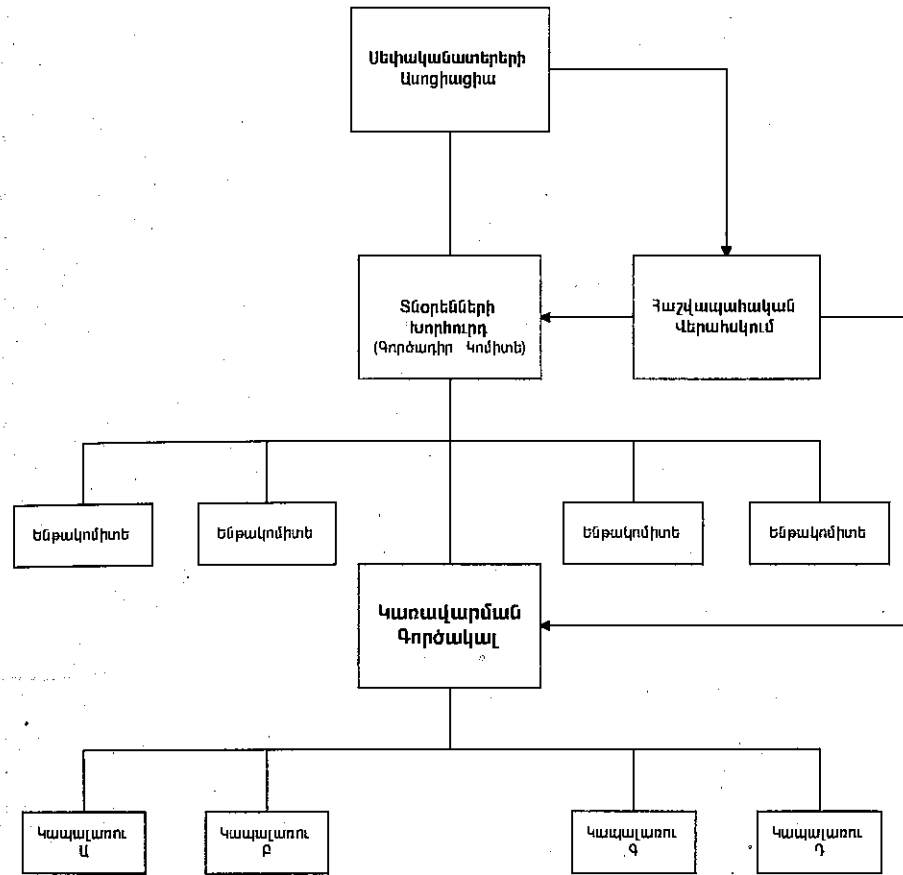


Exhibit G-2. Financial Forms for Income and Expenditure Record Keeping

GENERAL LEDGER FOR EXPENSE							199__
							[type of expense]
	Date	Comments	1 Amount Spent	2 Amount Available	3 Cumulative Total	4 Balance Remaining	
		Opening budget		11000		11,000	
1	Jan.		1230		1230	9,770	1
2	Feb.		1897		3127	7,873	2
3	Mar.		2100		5227	5,773	3
4		Budget modification		500		6,273	4
5	Apr.		893		6120	5,380	5
...
23							23
24							24
		Totals					

GENERAL LEDGER FOR INCOME							199__
							[type of income]
	Date	Comments	1 Amount Due	2 Amount Received	3 Cumulative Total	4 Balance Remaining	
		Opening budget	27,105			27,105	
1	Jan.			2258	2258	24,847	1
2	Feb.			2150	4408	22,697	2
3	Mar.			2300	6708	20,397	3
4		Budget modification	450			20,847	4
5	Apr.			2150	8858	18,697	5
...
23							23
24							24
		Totals					

Exhibit G-3. Monthly Summary Report Form

MONTHLY SUMMARY REPORT		Month of	199
Income Summary from the Income Journal			
Assessment income received	12,000.00		
Rent income received	10,000.00		
Other income received			
Interest Income	530.00		
Tenant reimbursement	453.00		
Total income received	22,983.00		
Arrears and adjustments summary			
Beginning arrears	947.50		
Ending arrears	957.50		
Adjustments	525.00		
Disbursement Summary from the Expense Journal			
Payroll	3,500.00		
Repair /Maintenance/ Supplies	2,450.00		
Fuel and utilities	3,560.00		
Other expenses			
Bank charges	128.00		
Office supplies	2,632.00		
Total disbursements	12,270.00		
Unpaid Bills Summary			
Total previous month's unpaid bills	228.50		
Total current month's unpaid bills	156.00		

Exhibit G-4. Annual Statement of Income and Expenses

STATEMENT OF INCOME AND EXPENSES		
for the twelve months ended December 31, 199__		
Income		
Assessment income	458,000	
Rental income	256,000	
Other income		
Interest income	5,600	
Tenant reimbursement	2,780	
Total income		722,380
Expenses		
Management fee	145,000	
Payroll	178,000	
Maintenance and Repair	180,000	
Fuel and utilities	125,000	
Other expenses		
Bank charges	1,600	
Office supplies	2,800	
Total expenses		632,400
Net excess (Deficiency)		89,980

Exhibit H. Budget Projection

City	Gumry
District	"Ani" GK-6
Quantity of Buildings	11 buildings
Number of units	124 units
Total area	8455 sq. meters
Cleaning area	1126 sq.meters
Green area	3380 sq.meters
Area of roof	4282 sq.meters
Commercial space	600 sq.meters
Number of entries	17 entries

BUDGET PROJECTION

Description & Detail	Detail Amt.	Monthly	Annual
EXPENSES			
Administrative expenses			
Salaries	11,290	11,290	135,480
Property manager (40 x 176 dram min.salary)	7,040	7,040	84,480
Secretary	1,200	1,200	14,400
Pension fund(37%)	3,050	3,050	36,600
Stationery and office supplies	1,500	1,500	18,000
Stationery, inventory	1,500	1,500	18,000
Electricity, telephone	592	592	7,104
Electricity (1 bulb x 100watt x 6/1000 x 30 x 5.13dram)	92	92	1,104
Telephone	500	500	6,000
Total administrative expenses			160,584
Maintenance expenses			
Garbage removal			
(5/month* 10 liters* 200) + 1760	11,760	11,760	141,120
Cleaning of the common area and yard	3,300	3,300	39,600
Supplies			
Uniform,brushes,cleaing supplies.other supplies	3,000	3,000	36,000
Electricity/common areas			
(80bulbs x100watts x 6 hours/1000 x 30 x 5.13dram)	5,540	5,540	66,480
Current repair expenses	5,280	5,280	63,360
Total maintenance expenses			346,560
TOTAL EXPENSES			507,144
REVENUES			
Residents fees		0	0
Other revenues (Subsidies)		11,290	135,480
TOTAL REVENUES			135,480
NET EXCESS (DEFICIENCY)		(30,972)	(371,664)
Number of Units		124	
Net excess (deficiency) per unit /month		(249.77)	
Number of Square Meters		8,455	
Net excess (deficiency) per sq.m./month		(3.66)	

Exhibit I. Buildings' Technical Data

Գյուճորի քաղաքի «ԱՆԻ» քաղամասում կառուցված շենքերի տեխնիկական տվյալները

#	Քարկ	Շենք	Շենքի ընդ. մակ (մ.քառ.)	Բնակ. Քան.	1 սեն	մ.քառ.	2 սեն	մ.քառ.	3 սեն	մ.քառ.	4 սեն	մ.քառ.
1	4	6.1-2A*	804	12	-	-	6	57	6	77	-	-
2	4	6.1-2B*	616.5	9	3	41.5	-	-	3	85	-	-
3	4	6.1-2B	1059	15	-	-	6	57	6	77	-	-
4	4	6.1-2Գ	688	8	-	-	-	-	5	80	3	96
5	4	6.1-2Ը	777.5	12	4	41.5	1	57	3	85	-	-
6	4	6.1-2Է	1041	16	2	41.5	6	62.5	3	79	-	-
7	3	6.1-4A	774	12	2	42.5	4	57	8	77	-	-
8	3	6.1-4B	572	8	3	41.5	-	-	2	85	5 ս.	-
9	3	6.1-4B	774	12	2	42.5	4	57	2	79	1	99.3
10	3	6.1-4Գ	575	8	2	41.5	-	-	6	77	-	-
11	3	6.1-4Ը	774	12	2	42.5	4	57	3	85	-	-
			8455	124	20		32		68		4	

Exhibit J. Title (Certificate of Ownership)



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ՔԱՂԱՔ ԳՅՈՒՄՈՒԻ

ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՎԿԱՅԱԿԻՐ

Գույքի անվանումը՝ *բնակարան N _____*
 Հասցե՝ *ք. Գյումրի, Անի թաղամաս, _____*

ԳՐԱՆՑՄԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

Քչված գույքի _____ բար.մ. բնակելի, _____ բար.մ. օժանդակ,
 _____ բար.մ. այլ մակերեսով սեփականության իրավունքով
 պատկանում է՝ *անբողջությամբ (բաժնեմասը)*

Գույքագրող
 կազմակերպության
 ղեկավար

ՀՊՈՒՍԱՍԻ ԲՆՈՒԹՅԱԿԻՐ

ԵՍԸ (բար.մ.)	ԱՅՈՒԹՎՈՒՄ ՊԱՏՎԱԾՔ				Կոճերը
	Կառուցված ժամկետ	Մայրեր	Սակավատ	Իր	

ՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՆԵՐՔԻՆ ԲՆՈՒԹՅԱԿԻՐԸ

Բնակելի սեյտակների քիվը	Ընդհանուր մակերես (բար.մ.)	Բնակելի	ԱՅՈՒԹՎՈՒՄ	
			Օժանդակ	Այլ մակերես

ՄՈՒՑՈՒՄ	ՏԱՔ ՁՐԱՄԱՏՎԱԿԱՎՈՒՄ	ԼՈՐԱՐԱՆ	ՎՈՒՄԵՆԻՔԻ ՏԵՄԱԿԸ

ԼՐԱՑՈՒՑԻՉ ՆՇՈՒՄՆԵՐ

Կ.Տ.

Պատասխանատու՝

Ստուգող՝

« _____ » 199__ թ.

***Exhibit K. Application Form
for Property Managers***

Անշարժ գույքի կառավարչի դիմում

Անուն, ազգանուն _____ Տարիք _____

Հասցե _____
Հեռախոս _____

Կրթություն /Թվեք բոլոր ուսումնական հաստատությունները, որոնք ավարտել եք եւ սեմինարները, որոնց մասնակցել եք, նշեք ամսաթվերը, նշեք ինչ առարկաներ եք ուսումնասիրել: Ի՞նչ կոչում ունեք:/

Աշխատանքային փորձ / Որտե՞ղ եք աշխատել (նշեք նաեւ ամսաթվերը) եւ ի՞նչ աշխատանք եք կատարել/

Լրացուցիչ ինֆորմացիա / Նշեք այն ամենը, ինչ անհրաժեշտ եք գտնում, օրինակ՝ համակարգիչների, լեզուների իմացության եւ այլն/

Exhibit L. Letterhead of the Association



«Գյումրի» Բնակատեղականատերերի սպառողական ընկերություն
Потребительское общество жильцов «Гюмри»
Homeowners Consumer Association "Gyumri"

Հանրային Փառաստեղծություն
Գյումրի, «Անի» բաղամաս
Պարույր Սեւակի փ., շենք 11

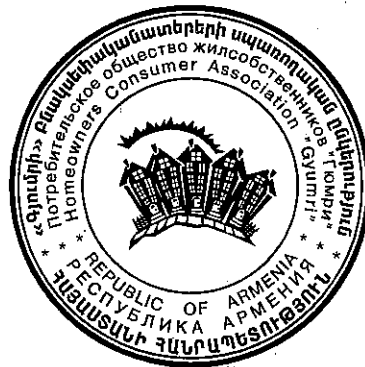
Республика Армения
Гюмри, Жилой район "Ани"
ул. Паруйра Севака, д. 11

11 Paruir Sevak Str.
"Ani" district, Gyumri
Republic of Armenia

199

№

Exhibit M. Sketch of the Seal of the Association



Project Group G:
David Davtian
Naira Sargsian
Samvel Manukian
Vahan Harutiunian

FINAL REPORT

Appendices

Project: *Establishment of Condominium Associations in the Earthquake Zone of Armenia (Gumri)*

Client: *International City/County Management Association*

Professors: *Dr. Farouk Heiba, Dr. Michael Kouchakdjian*

Supervisor: *Steven Anlian, ICMA Resident Advisor*

Date: *November 7, 1994*

APPENDICES

Table of Contents

Appendix A.	<i>Comments and Recommendations Regarding the EQZ Reconstruction Project Cost Recovery</i>	1.
Appendix B.	<i>"User-friendly" Guide</i>	5.
Appendix C.	<i>Charter of the Association</i>	35.
Appendix D.	<i>Fact-sheet about Requirements of the EQZ Reconstruction Project</i>	61.
Appendix E.	<i>Job Description for the Property Manager</i>	63.
Appendix F.	<i>Contract with the Property Manager</i>	65.
Appendix G.	<i>Letter regarding the Financial Assistance for the Secretary Staff</i>	69.
Appendix H.	<i>Financial Policies and Procedures</i>	70.
Appendix I.	<i>By-Laws of the Association</i>	72.
Appendix J.	<i>General House Rules and Regulations</i>	77.
Appendix K.	<i>Draft of Armenian Condominium Law</i>	79.
Appendix L.	<i>Agreement for Purchase and Mortgage of Real Property</i>	80.
Appendix M.	<i>"Gumri" Association Registration Certificate</i>	97.

**Appendix A. Comments and Recommendations
regarding the EQZ Reconstruction Project Cost Recovery**

1. SAR: Beneficiary households will be required to surrender their temporary housing units ("domiks") and any rights to its location but will not receive monetary compensation for them since such a program would be administratively complex and beneficiaries will be receiving subsidies. [2.15; A2:1.i]¹

Comments: Many people in the EQZ were given temporary housing free of charge by the local governments. Yet many people have bought their "domiks" on their own and it would be unfair to require them to surrender their "domiks" without any monetary compensation. Some of them might already have sold their "domiks." Others will be able to sell them before the construction completion and it will be difficult to prevent that. Besides, many "domiks" are occupied by more than one family.

We suggest that only temporary housing received from the local governments be surrendered. If the local governments are interested in receipt of the "domiks" from the private owners, they can set a reasonable nominal value for a "domik." In that case the recipients will be free to decide either to sell their "domiks" or surrender them reducing the downpayment or housing loan amount by the amount of nominal value.

2. SAR: All the apartment units will be allocated as private owner-occupied units, with a condominium arrangement for property maintenance for each building. [2.14]

Comments: Normally, residents willing to privatize their units have to apply to the appropriate departments of the local governments and wait from four to six weeks for processing. Since all the new housing will be privatized, the local governments should prepare all necessary documents in advance and assign to the new residents already privatized houses. If privatization of the new housing drag on success of Condominium Associations establishment will be jeopardized.

The Condominium Law has not been enacted by the Parliament yet. However, the GOA or local governments may take official actions to adopt the draft of the Condominium Law as an interim regulation for the buildings of this particular project, otherwise a decision has to be made on what alternative form of

¹ References to the corresponding provisions of the Staff Appraisal Report (January 5, 1994) are given in the square brackets. Abbreviation "A2" refers to Annex 2.

organization is to be used. Upon passage of the Condominium Law, the temporary legislation would be appealed. Formation of the condominium association will require substantial well-organized efforts from the majority of residents. The move-in can take as long as a couple of months and technically it will be difficult to organize their meetings and discussions, preparation and signing of necessary documents. Besides, the residents of the new housing are not familiar with each other and may not be able to elect an adequate Board of Directors. Even if they do, members of the Board of Directors at the beginning will be more concerned of their move-in process and upgrading of their units than on management/maintenance issues. Taking into consideration these factors we suggest that the local governments should prepare all necessary approvals, make arrangements, prepare documents and establish condominium associations before tenants move-in. Thus, they will be also responsible for organization of property management and maintenance during the first few months, before the majority of the new residents move-in. It would be more preferable if maintenance contracts could be awarded through competitive bidding and not assign them to the local Zheks. It would stimulate start-up of new private business -- private housing maintenance companies². We will provide our assistance in preparation of the necessary documents, organization of bidding for management/maintenance services, and conduct seminars for the associations members, management and maintenance agents.

3. SAR: Incremental cost of construction will be covered by an up-front subsidy of 75% and a 25% contribution from recipients of apartment units. The up-front subsidy is equitable and consistent with the provisions of the mass privatization law for housing. Recipients' contributions will be made over 25 years through monthly payments not exceeding one-fourth of the minimum wage. [2.15, A2:1.e]

Comments: There is an inconsistency in the SAR regarding the monthly payments by the residents. According to the clause 1.b of Annex 2, the monthly payment will be determined by dividing the initial dollar value of the loan after the up-front subsidy by the number of monthly payments to be made. The initial dollar value of the loan after the up-front subsidy in average will be approximately US\$ 650, thus monthly payments of \$ 2.15 shall be made in 25 years. In contrast, the current minimum monthly salary is 176 drams which is about 47¢, so one-fourth of that comprises about 12¢. However, at the time of the feasibility study and the project preparation, the minimum salary was much higher. Thus, it was always assumed that monthly payments not exceeding one-

² It is, however, anticipated that some activities will remain, at least in the short run, under the state control or be subsidized by the Government, e.g. trash removal, etc.

forth of the minimum salary would not be sufficient to cover 25% of the incremental costs unless the minimum salary substantially improves in dollar value.

Taking into account that, on one hand, the residents are supposed to be fully responsible for the housing management and maintenance and, on the other hand, they will have to spend substantial amounts of money for upgrading of their units during the first years³, monthly payment exceeding one-fourth of the minimum salary would be a serious financial burden for the majority of them. We understand that it is the policy of the Government that new housing will no longer be provided free of charge but, at the same time we realize that it would be unreasonable to set too many requirements for households in the Earthquake Zone.

Thus, the GOA and PIU should revise the cost recovery mechanism specifying downpayment and monthly payment amounts, and reconsider "low-standards" that are vital for survival and reduce economic efficiency of the Project. It is also unclear whether there will be any grace period for the housing loans or not.

5. SAR: There will be a nominal cash downpayment as established by the GOA. [A2:1.d]

Comments: The amount to be paid as the downpayment has to be determined as soon as possible. Besides, there is no SAR provision regulating relations between the downpayment and the housing loan amount and/or monthly payments. The downpayment can be either a certain percentage of the housing loan amount or a fixed amount discounting outstanding debt.

6. SAR: The loans will be denominated in dollars and monthly payments indexed to the minimum salary. [2.15; See A2:1.f]

Comments: The monthly payment amount in drams has to be indexed to the minimum salary and after each payment the outstanding debt would be reduced by the dollar equivalent of the corresponding monthly payment amount.

³ During preparation of Phase I of the Project it was decided that the buildings will be completed in accordance with the "low-standards." However, some of these standards cannot be considered acceptable for the current energy and climatic conditions in the EQZ. For instance, installation of single-glazed windows instead of double-glazed ones will weaken energy efficiency of the buildings and will result in bigger economic losses in the long-run compared to the short-run financial savings. Besides, double-glazed windows can be considered necessity for survival and will be one of the primary problems of the new residents to install them before the coming winter. This will be much more difficult and costly to do for the residents than for the construction companies completing the buildings.

7. SAR: The households receiving the units will own them. However, in the short run, the government will retain title as a form of collateral. As soon as the legal framework currently under consideration in the Parliament is passed, title will be passed to the households and a formal mortgage registered.

Comments: Retaining of the title cannot be considered a reasonable form of collateral. Rather, the residents should sign a formal document -- a prototype of loan (mortgage) agreement -- as well as condominium documents at the local governments.

8. SAR: In a limited number of cases, beneficiaries will be allowed to use "sweat equity" in lieu of cash payments for up to two years. [2.15; See A2:1.i]

Comments: The local governments have to define clear criteria for determination who will qualify to substitute "sweat equity" for the monthly cash payments. They have also to define an application procedure. Besides, the local governments have to determine community services tasks that can be assigned as "sweat equity" tasks. These task has to be determined in a way that it would be easy to organize control over the task and administrative and supervision costs would be reasonable.

9. SAR: Recipient households will be required to occupy their units for five years. After that date, they could sell it to any other individual willing to assume the debt.

Comments: The local governments must inform the registration agencies -- so called "inventarization bureaus" -- about this. It would be helpful if information on the housing loan/mortgage terms is registered with the title. We assume that "debt" in this case means the whole amount of incremental cost, since it would be unreasonable if the GOA provides subsidy of 75% of incremental cost to a buyer.

Appendix B. "User-friendly" Guide

Կոնդոմինիումի Ասոցիացիա

Ունեցվածքի շահագործման նոր ձև



Քաղաքային կառավարման միջազգային
ասոցիացիա, ICMA

Հայաստանի Ամերիկյան Համալսարան, AUA

Հարգելի բնակիչ

Մենք ուրախ ենք ողջունելու Ձեզ բնակարանամուտի առթիվ: Հուսով ենք, որ այս նոր բնակարանը Ձեզ երջանկություն կբերի: Այս նոր բնակարանի սպասարկումը կլինի տարբեր նրանից, ինչ մինչ հիմա դուք ունեցել եք: Դուք կունենաք լավ սպասարկվող եւ շահագործվող շենք, մաքուր մուտքեր եւ աստիճանահարթակներ:

Մենք փորձում ենք Ձեզ ներկայացնել այդպիսի ունեցվածքի կառավարման որոշ նոր սկզբունքներ եւ գաղափարներ: Այդ նպատակով էլ պատրաստել ենք այս ինֆորմացիոն փաթեթը, որը հուսով ենք Ձեզ համար կլինի ուղեցույց: Դուք կժանոթանաք *Կոնդոմինիումի* գաղափարի հետ եւ դրա առավելությունները շուտով պարզ կլինեն Ձեզ համար:

Փաթեթը կօգնի Ձեզ հասկանալ եւ կատարել Ձեր պարտականությունները մի կողմից որպես բնակարանի սեփականատեր, մյուս կողմից որպես շենքի բնակիչ: Մենք կժանոթացնենք Ձեզ Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի գործունեության, նրա ունեցվածքի եւ ֆինանսական գործերի կառավարման հետ: Ինֆորմացիոն փաթեթը պատրաստված է հարց ու պատասխանի ձևով, որը, հուսով ենք, հետաքրքիր եւ ուսուցողական կլինի Ձեր համար:

Մի խուսափեք հարցեր տալուց: Փաթեթում դուք կգտնեք Ձեզ հետաքրքրող որոշ հարցերի պատասխանները, կառաջանան նոր հարցեր կապված բնակարանատիրության այս նոր ձևի հետ:

Ի՞նչ է Կոնդոմինիումը:

Կոնդոմինիումը ունեցվածքի սեփականության ձև է, որի շահերը պահպանվում են Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի՝ մասնավոր, շահույթ ստանալ չհետապնդող կազմակերպության կողմից: Այն գործում է «մինի-դեմոկրատիայի» մեջ: Կոնդոմինիումը գործում է համաձայն համապատասխան օրենքի եւ օրենսդրական ակտերի: Հիմնականում

որոշումները ընդունվում են անդամների ձայների մեծամասնությամբ կամ ընտրված ներկայացուցիչների կողմից: Կոնդոմինիումները ստեղծվելու են համաձայն կոնդոմինիումի մասին Հայաստանի Հանրապետության օրենքի:¹

Այլ խոսքերով, Կոնդոմինիումը բնակարանային շինության կամ այլ, մի քանի տեր ունեցող անշարժ գույքի կոլեկտիվ սեփականության ձև է: Ունեցվածքի մի մասը (բնակարաններ) համարվում է անհատ բնակարանատերերի սեփականությունը, մնացած մասը (ընդհանուր ունեցվածք) համարվում է բոլոր բնակարանատերերի ընդհանուր, անբաժանելի սեփականությունը:

Բնակարանատերերի հիմնական նպատակը կոնդոմինիումի շարունակական հաջողությունն է: Շատ կարելու է հասկանալ, որ լավ գործող կոնդոմինիում նշանակում է **ունեցվածքի արժեքի պահպանում կամ ավելացում**: Կարելու է նաև բնակարանատերերի մասնակցությունը Ասոցիացիայի աշխատանքներին՝ վստահ լինելու համար, որ կոնդոմինիումը արդյունավետ է գործում: Այսպես նրանք կարող են պահպանել իրենց ներդրումը ունեցվածքի մեջ:

Ի՞նչպես է կազմակերպվում կոնդոմինիումը:

Անհատ բնակարանատերը դառնում է կոնդոմինիումի անդամ, երբ նա դառնում է բնակարանի սեփականատեր: Համաձայն Կոնդոմինիում հիմնադրելու անհրաժեշտ փաստաթղթերի Կոնդոմինիում Ասոցիացիային անդամակցությունը կլինի ավտոմատ: Բոլոր բնակիչները պարտավոր են ենթարկվել կոնդոմինիումի կողմից ընդունված որոշումներին եւ կանոններին:

Յուրաքանչյուր բնակարանի սեփականությունը եւ մասն ընդհանուր ունեցվածքում գրանցվում է կոնդոմինիումի գրանցման վայրի համապատասխան իրավասու մարմնում:

¹Կոնդոմինիումի օրենքը շուտով կընդունվի խորհրդարանի կողմից:

Ի՞նչ է հիմնադիր որոշումը:

Հիմնադիր որոշումը Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի ստեղծման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերից մեկն է: Այն սահմանում է Ասոցիացիայի խնդիրը, կառուցվածքն եւ իրավասությունները, նկարագրում է, թե ինչպես է տնօրինվում ընդհանուր սեփականությունը:

Ի՞նչ է ընդհանուր ժողովը:

Բնակարանատերերի ընդհանուր ժողովն Կոնդոմինիումի բարձրագույն իշխանությունն է: Ընդհանուր ժողովն ընտրում է տնօրենների խորհուրդ, որը պատասխանատու է անդամների առաջ եւ պարտավոր է գործել ելնելով անդամների շահերից:

Ինչու՞ է ընտրվում տնօրենների խորհուրդը:

Տնօրենների խորհուրդի (ՏԽ) անհրաժեշտությունը որոշվում է ընդհանուր ժողովում: ՏԽ-ն բաղկացած է լինում կենտ թվով, երեքից ոչ պակաս անդամներից, որոնք բոլորն էլ պետք է լինեն Կոնդոմինիումի բնակարանատերեր: ՏԽ ընտրելու հիմնական նպատակը աշխատանքների կազմակերպումը ավելի արդյունավետ դարձնելն է:

Որո՞նք են Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի պարտականությունները:

Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի հիմնական պարտականությունը, ինչպես արդեն նշվել է վերելում, անդամների ներդրումների պաշտպանումն է եւ նրանց ունեցվածքի արժեքի ավելացումը: Ասոցիացիան կարող է մատուցել նաեւ այնպիսի ծառայություններ, ինչպիսիք են անվտանգությունը, էլեկտրականության, ջրի, կոյուղու համար վճարների հաշվարկը, աղբի հավաքումը, ձյան տեղափոխումը:

Ասոցիացիան պարտավոր է կենսագործել իր օրենքներն ու կանոնները: Այն կարող է կազմակերպել սոցիալ եւ կուլտուր - մասսայական ծրագրեր, ստեղծել արդյունավետ հաղորդակցական համակարգ Ասոցիացիայի անդամների միջեւ:

Ի՞նչ է կանոնակարգը:

Կանոնակարգը պարունակում է մանրամասն տեղեկություններ հետեւյալի մասին՝

- ինչպես է Ասոցիացիան գործում,
- անդամների պարտականությունները,
- տնօրենների խորհուրդ,
- Ասոցիացիայի ծառայողների պարտականությունները,
- ինչպես են անցկացվում ժողովները եւ գործադիր կոմիտեի նիստերը,
- կոնդոմինիումի հիմնական կանոնները,
- բնակարանատերերի իրավունքներն ու պարտականությունները կախված ընդհանուր ունեցվածքի նրանց օգտագործումից:

Որո՞նք են տարբերությունները Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի

ինքնակառավարման եւ ԲՇՏ-ների կողմից կառավարման միջեւ:

Հիմնական տարբերությունը սեփականության ձեւն է: Կոնդոմինիումի դեպքում բնակարանները համարվում են սեփականատերերի ունեցվածքը, իսկ բնակարանների գները գոյանում են ազատ շուկայում: Բնակիչների կողմից կատարած վճարումները ծախսվում են անմիջապես Կոնդոմինիումի կարիքների համար: Ասոցիացիայի անդամներն իրենք են որոշում որտեղ եւ ինչպես ծախսել գումարները (հաշվի առնելով պատրաստված բյուջեն եւ Կոնդոմինիումի ընթացիկ կարիքները):

Ո՞րն է անհատի սեփականությունը կոնդոմինիումում:

Անհատ սեփականատերը ունի անշարժ գույք, որը բաղկացած է երկու մասից՝ իր բնակարանը եւ ընդհանուր ունեցվածքի անբաժան մասը կազմող իր բաժինը: Բնակչի բաժինը ընդհանուր ունեցվածքում որոշվում է որպես բնակարանի տարածքի հարաբերությունը բոլոր բնակիչների ընդհանուր մակերեսին:

Ի՞նչ է նշանակում «ընդհանուր ունեցվածք»:

Ընդհանուր ունեցվածքն ընդգրկում է շենքի եւ կոնդոմինիումի ունեցվածքի այն մասը, որը չի մտնում որեւէ բնակարանի մեջ (հողը, տանիքը, հիմնական պատերը, վերելակը, մուտքերը, սանդուղքները, կայանատեղերը, ծառերը, ջրի, ջերմության հետ կապված սարքերը, խողովակները, հաղորդալարերը եւ այլն):

Ի՞նչու է «ընդհանուր ունեցվածքը» կոչվում անբաժանելի:

Անհատի համեմատական մասը ընդհանուր ունեցվածքում կոչվում է անբաժանելի, որովհետեւ այդ մասը ավելի շուտ ընդհանուր ունեցվածքում բնակչի ունեցած համապատասխան բաժինն է, քան թե ունեցվածքի որոշակի կտորը: Այս տիպի սեփականությունը կարելի է կիրառել ցանկացած կոլեկտիվ ունեցվածքի համար: Օրինակ, եթե երկու հոգի տիրում են նույն բնակարանին (ամեն մեկը 50 տոկոս իրավունքով), նրանք չեն կիսում բնակարանը մեջտեղում գիծ քաշելով: Նրանցից ամեն մեկը տիրում է ընդհանուր բնակարանի 50 տոկոսին: Նույն ձեւով կոնդոմինիումի ամեն մի անդամ ունի իր համապատասխան, անբաժանելի մասը ընդհանուր ունեցվածքում: Եթե բնակարանի մակերեսը կազմում է բոլոր բնակարանների մակերեսի 2 տոկոսը, ապա բնակիչը տիրում է ընդհանուր ունեցվածքի 2 տոկոսին, այլ ոչ թե սանդուղքի կամ տանիքի որեւէ կտորին:

Ո՞րն է տարբերությունն առանձին բնակարանի եւ ընդհանուր ունեցվածքի միջեւ:

Որոշակի սահմանների շրջանակում անհատ բնակարանատերը կարող է օգտագործել, վաճառել, վարձով տալ իր բնակարանը իր ցանկության համաձայն, բայց նա չի կարող առանձնացնել իր համապատասխան մասը ընդհանուր ունեցվածքից: Բոլոր այս իրավունքներն որոշվում են Ասոցիացիայի կանոններով:

Չնարավո՞ր է օգտագործել ընդհանուր տարածքն անձնական կարիքների համար:

Ընդհանուր տարածքը չի կարելի օգտագործել անձնական կարիքների համար: Ընդհանրապես բնակիչը չի կարող պահել իր գույքը նախաարահներում, մուտքերում, սանդուղքների վրա եւ այլ ընդհանուր տեղերում, բացի Ասոցիացիայի բացառիկ թույլտվությամբ նախատեսված բացառիկ դեպքերից: Որոշ դեպքերում Ասոցիացիան կարող է բնակիչներին վարձով տալ ընդհանուր ունեցվածքից որոշ տարածքներ:

Ո՞վ է պատասխանատու կոնդոմինիումի կառավարման համար:

Բոլոր բնակիչներն էլ Ասոցիացիայի անդամներ են եւ պատասխանատու են ընդհանուր ունեցվածքի կառավարման եւ կոնդոմինիումի գործողությունների կարգավորման համար: Ասոցիացիայում ձայների քանակը սովորաբար որոշվում է ընդհանուր ունեցվածքում անդամի ունեցած համապատասխան բաժնով, բայց հիմնադիր փաստաթղթերում կարող է նախատեսվել այլ կարգ: Կոնդոմինիումը արդյունավետ կառավարելու համար սովորաբար բոլոր բնակիչներն ու վարձված մասնագետները աշխատում են միասին:

Որո՞նք են կառավարման հիմնական բնագավառները:

Ասոցիացիայի կառավարումը ընդգրկում է հետևյալ ութ բնագավառները՝

- շրջակա միջավայր,
- ունեցվածք,
- ընդհանուր ծառայություններ,
- հաղորդակցություն,
- ֆինանսավորում,
- Ասոցիացիայի գործերի ընդհանուր ղեկավարում,
- հարկեր եւ ապահովագրություն,
- աջակցություն ներքին կանոնակարգային խնդիրներում:

Որո՞նք են կոնդոմինիումի կառավարման ձեւերը:

Ասոցիացիայի անդամների կողմից ընտրված կառավարման ձեւը կախված է այնպիսի գործոններից, ինչպիսիք են՝ բնակարանների թիվը, կոնդոմինիումի ֆիզիկական հարմարությունները, անդամներին մատուցվելիք ծառայությունները, առկա ֆինանսական միջոցները, անդամների ունակություններն ու նրանց կամքը տրամադրելու իրենց ժամանակը եւ ջանքերը:

Կոնդոմինիումներում ամենահաճախ օգտագործվող կառավարման ձեւերը հետևյալներն են՝

- ինքնակառավարում Ասոցիացիայի կամավոր անդամների միջոցով,
- կառավարում Ասոցիացիայի վարձատրվող անդամների կամ ՏՆօրենների խորհրդի միջոցով,
- կառավարում կառավարման մասնագիտացված ֆիրմայի միջոցով:

Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում կառավարումն Ասոցիացիայի կամավոր անդամների միջոցով:

Այս դեպքում Ասոցիացիայի աշխատանքները կազմակերպվում եւ իրականացվում են կամավորների միջոցով: Սա լավ տարբերակ է, որովհետեւ կառավարման հետ կապված ծախսերը նվազում են: Այս տարբերակը կարող է համարվել լավագույնը այն դեպքում, երբ Ասոցիացիայի չափերը փոքր են եւ անհրաժեշտ ծառայությունները չեն պահանջում հատուկ մասնագիտացում: Անհրաժեշտ է նաեւ, որ Տնօրենների խորհուրդը եւ մյուս կամավորներն ունենան ժամանակ, համապատասխան գիտելիքներ, կարողություններ եւ նվիրվածություն:

Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում կառավարումը Ասոցիացիայի վճարվող անդամների միջոցով:

Այս դեպքում Տնօրենների խորհուրդը վարձում է կառավարիչ եւ վճարում աշխատավարձ: Սա լավագույն տարբերակ է համարվում այն դեպքում, երբ Ասոցիացիայի աշխատանքները շատ են եւ երբ Տնօրենների խորհուրդը կարող է գտնել անհատ, համապատասխան աշխատանքային փորձով եւ կարողություններով:

Ի՞նչ է իրենից ներկայացնում կառավարումը մասնագիտված կառավարման ֆիրմայի միջոցով:

Այս դեպքում խորհուրդը վարձում է կառավարման ֆիրմա: Կառավարման ֆիրմա վարձելու առավելությունը կնյանում է նրանում, որ բոլոր առաջացող հարցերը լուծվում են պրոֆեսիոնալ մակարդակով: Կառավարման ֆիրմայի գաղափարն ընդունելի է այն դեպքում, երբ Կոնդոմինիումում կատարվող աշխատանքները բավականին ծավալուն են:

Ի՞նչ է կառավարող գործակալը:

Կառավարող գործակալը անհատ է կամ ֆիրմա՝ վարձված իր հաճախորդի (բնակարանատերերի կամ Ասոցիացիայի) կողմից Ասոցիացիայի շահերը պաշտպանելու, ամենօրյա գործերը վարելու եւ ընդհանուր տարածքը խնամելու ու պահպանելու համար:

Քանի՞ ձայն ունի յուրաքանչյուր բնակարանատեր:

Ասոցիացիայում ձայները սովորաբար որոշվում են ընդհանուր ունեցվածքում անդամի ունեցած համապատասխան մասով:

Ի՞նչ է լինում, եթե բնակարանատերը խախտում է հիմնադիր որոշման կամ կանոնակարգի կետերը:

Նշված դեպքերում Ասոցիացիան կարող է որոշակի գործողություններ կատարել տվյալ բնակչի դեմ: Եթե այդ գործողությունները հակասում են օրենքին, բնակիչը կարող է օրենքով նախատեսված ձևով պահանջել կոնդոմինիումից վեց օրվա ընթացքում վերանայել իր որոշումները:

Որո՞նք են բնակարանատերերի հիմնական իրավունքները**եւ պարտականությունները:**

- Բոլոր բնակարանատերերը պարտավոր են կատարել Ասոցիացիայի հաստատած կանոնավոր եւ հատուկ վճարումները՝ կոնդոմինիումի կարիքները հոգալու համար:
- Յուրաքանչյուր բնակարանատեր պարտավոր է իր բնակարանը պահել լավ վիճակում: Բնակարանատերը պարտավոր է վճարել իր մեղքով կատարված վնասների հետ կապված ծախսերը:
- Յուրաքանչյուր բնակարանատեր իրավունք ունի օգտագործել ընդհանուր ունեցվածքը, եթե այդ օգտագործումը մյուս բնակիչների իրավունքներին եւ շահերին չի հակասում:

- Յուրաքանչյուր բնակարանատեր պարտավոր է պահպանել կոնդոմինիումում ընդունված կարգն ու կանոնները:

Բնակարանատերերի հիմնական իրավունքներն ու պարտականությունները առավել մանրամասնորեն նկարագրված են կանոնակարգում:

Կարող է բնակարանատերը կատարել կառուցվածքային

փոփոխություններ իր բնակարանում:

Բնակարանատերը չի կարող կատարել որևէ կառուցվածքային փոփոխություն իր բնակարանում առանց Ասոցիացիային նախազգուշացնելու եւ առանց ստանալու նրա նից թույլտվություն: Թույլատրելի փոփոխությունները կատարվում են բնակչի ծախսերով:

Որքան են ամենամսյա վճարումները:

Սեփականատերերը պարտականություն են կրում իրենց մասնակցությունն ունենալ ընդհանուր սեփականության ծախսերին, համաձայն իրենց սեփականության տարածքի: Այսինքն մեկ սենյականոց բնակարանի վարձավճարը կլինի ավելի քիչ քան երկու սենյականոց բնակարանինը: Վարձավճարը որոշվում է սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի ժամանակ եւ հիմք է հանդիսանում բյուջեի ծախսային հոդվածների համար: Եթե որոշված վարձավճարը չի բավականացնում (չնախատեսված ծախսերի հետեւանքով), ապա սեփականատերերի ընդհանուր ժողովի որոշումով կարող է կատարվել նպատակային վարձավճար: Ոչ մի սեփականատեր չի ազատվում վճարելու պարտականությունից:

Ինչպես է ձեւավորվում Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի բյուջեն:

Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի բյուջեն կազմվում է մինչեւ հաշվետու տարին սկսվելը: Բյուջեն կանխատեսում է Կոնդոմինիումի սեփականության պահպանման ծախսերը տարվա ընթացքում:

Բյուջեի կազմման առաջին քայլը դա հաջորդ տարվա ընթացքում կատարվող ծախսերի կանխատեսումն է: Կատարվելիք ծախսերից մի մասը հնարավոր է գուշակել բավականին ճշգրտորեն, իսկ մյուս մասի հաշվառումը բավականին մոտավոր է: Բյուջեի ծախսային մասը որոշում է անհրաժեշտ միջոցների քանակը: Համաձայն բյուջեի ծախսային հոդվածների որոշվում է բնակիչների ամենամսյա վճարումների չափը:

Որո՞նք են բյուջեի ծախսերի եւ եկամուտների հոդվածները:

Ծախսեր

Ադմինիստրացիոն ծախսեր

- Աշխատավարձ
- Գրասենյակային ծախսեր
- Կառավարման ծախսեր
- Հեռախոս
- Այլ ծախսեր

Գործունեության հետ կապված ծախսեր

- Վերելակ
- Վառելիք ջեռուցման համար
- Էլեկտրականություն
- Ջրմուղ/Կոյուղի
- Գազ
- Աղբահանում
- Մաքրում
- Պատուհանների մաքրում
- Այլ ծախսեր

Վերանորոգում եւ պահպանում

- Բակի պահպանում
- Պահակային ծախսեր
- Ընդհանուր պահպանում
- Արտաքին եւ ներքին ներկումներ
- Այլ ծախսեր

Եկամուտներ

- Բնակիչների ամենամսյա վճարումներ
- Վարձակալական վճարումներ
- Նպատակային վճարումներ
- Այլ եկամուտներ

Ի՞նչ է նորացման ֆոնդը:

Ի հավելումն սովորական, կրկնվող նորոգումների, սեփականատերերը պետք է նախատեսեն գումարներ խոշոր նորոգումների համար:

Նորացման ֆոնդի պլանավորման առաջին քայլը դա որոշելն է, թե սեփականության, որ մասն է անհրաժեշտ վերանորոգել կամ փոխել: Նորացման ֆոնդի ծախսային հոդվածներին են պատկանում հետևյալ պահպանման աշխատանքները:

- Սուտքերի ներկում,
- Ցանիքի վերանորոգում,
- Ցեմենտային վերանորոգումներ,
- Սուտքերի դռների վերանորոգում կամ փոխում,
- Պատուհանների փոխարինում

Ի՞նչ է տեղի ունենում չվճարելու դեպքում:

Ամենամսյա եւ նպատակային վճարումներ չկատարելը համարվում է պարտականությունների չկատարում: Եթե սեփականատերը չի վճարում

զգուշացումից եւ հատկացված ժամանակահատվածից հետո, Ասոցիացիան իրավունք ունի դիմելու դատարան:

Յնարավո՞ր է, որ սեփականատերերն առաջարկեն իրենց աշխատանքը վարձավճարի փոխարեն:

Այդպիսի դեպքեր հնարավոր են: Եթե սեփականատերը ցանկանում է առաջարկել իր աշխատանքը/ծառայությունը եւ եթե Ասոցիացիան որոշում է, որ աշխատանքը անհրաժեշտ է եւ ընդգրկված է բյուջեի մեջ, ապա սեփականատերը կազատվի վարձավճարից կատարելով պահանջվող ծառայությունները:

Որո՞նք են Կոնդոմինիումի Ասոցիացիայի եկամտի հիմնական աղբյուրները:

Կոնդոմինիումի Ասոցիացիան ունի եկամտի մի քանի աղբյուրներ, որոնք հաշվառվում են բյուջեի կազմման ժամանակ: Դրանք հետեւյալներն են.

- Ամենամսյա վճարներ,
- Վարձակալական վճարներ,
- Լրացուցիչ վճարումներ,
- Հասույթներ առեւտրական տարածքների եւ բնակարանների վաճառքից,
- Ուշացված վճարումներ,
- Այլ եկամուտներ:

Ի՞նչպես համոզվել, որ ֆինանսական չարաչափումներ տեղի չեն ունենում:

Սեփականատերերը կարող են իրավիճակ անկախ հաշվապահական վերահսկողական ֆիրմա, որը կստուգի Ասոցիացիայի հաշիվները: Եթե ասոցիացիան ունի հաշվապահական կոմիտե, ապա այն պետք է առնվազն

տարին մեկ անգամ Ասոցիացիայի ֆինանսական վիճակի մասին զեկուցի բնակիչների ընդհանուր ժողովին:

Ովքե՞ր իրավունք ունեն մուտք գործել անհատի բնակարան:

Կոնդոմինիոնի Ասոցիացիայի ներկայացուցիչներն իրավունք ունեն մտնելու անհատների բնակարաններ, հիմնավորված պատճառաբանումից հետո: Այսինքն այն դեպքերում երբ անհրաժեշտ է իրականացնել նորոգման, նորացման, պահպանման աշխատանքներ:

Եթե ինչ-որ բան սարքին չէ բնակարանի ներսում, ո՞վ պետք է վճարի:

Ընդհանուր առմամբ Ասոցիացիան պատասխանատու է կատարելու բոլոր նորոգումները կապված ընդհանուր տարածքի հետ, ներառյալ կոյուղին եւ էլեկտրական սիստեմը, տանիքը, դռները, պատուհանները, եւ շենքի մյուս հիմնական մասերը: Տնօրենների խորհուրդը պետք է որոշի ով է պատասխանատու էլեկտրականության, ջրի, եւ կոյուղու վերանորոգումների համար բնակարանների ներսում:

Եթե անհատական բնակարանների ներսում վնասվել է ընդհանուր սեփականությունը, ոչ սեփականատիրոջ մեղքով, ապա Ասոցիացիան ինքն է իրականացնում վերանորոգումը:

Ե՞րբ են կատարվում ամենամսյա վճարումները:

Ամենամսյա վճարումների ժամկետներն որոշվում են ըստ Ասոցիացիայի կանոնակարգի: Սովորաբար վճարումները կատարվում են ամեն ամսվա մեկից մինչեւ հինգը ընկած ժամանակահատվածում, եւ համապատասխան տուգանքներ են գանձվում ուշ վճարումների դիմաց: Վճարումները կարող են իրականացվել երկու ձեւով՝

1. Սեփականատերերը վճարում են ուղղակի Ասոցիացիայի գրասենյակ
2. Սեփականատերերը կատարում են վճարումներ, նշանակված բանկի բաժանմունքում:

**Ասոցիացիայի աշխատանքներին սեփականատերերի մասնակցությունը
հնարավոր է, թե ոչ:**

Մասնակցությունը ոչ միայն հնարավոր է, այլև ցանկալի: Յուրաքանչյուր սեփականատեր պետք է ներգրավվի Ասոցիացիայի աշխատանքների մեջ: Աշխատանքների մեջ ներգրավվելը նշանակում է համագործակցել Ասոցիացիայի հետ եւ մասնակցել կոմիտեների աշխատանքներին, տնօրենների խորհրդի աշխատանքներին: Ամենապակասը, յուրաքանչյուր սեփականատեր պետք է ներկա լինի Ասոցիացիայի ընդհանուր ժողովին եւ մասնակցի քվեարկություններին:

Ակտիվ մասնակցությունը ի շահ սեփականատերերի է: Միայն այս կերպ է հնարավոր պահպանել սեփականությունը եւ նրա արժեքը:

Հարգելի բնակիչ

Հիշե՛ք, Դուք ունեք որոշակի պարտականություններ եւ Ձեր բարեկեցությունը կախված է Ձեր բարեխիղճ վերաբերմունքից: Հոգացեք Ձեր բնակարանի եւ Ձեր շրջակա միջավայրի մաքրության համար, քանզի մեր հարազատ Գյումրին մաքրության կարոտ է:

Կազմեք Ձեր ընտանեական բյուջեն այնպես, որ Ասոցիացիային կատարվող վճարումները չուշացվեն: Հիշե՛ք, որ Դուք Կոնդոմինիումի անդամ եք Ձեր իրավունքներով եւ պարտականություններով: Դուք, ինչպես բոլոր անդամները, հնարավորություն ունեք ընտրվելու տնօրենների խորհրդում եւ կատարել առավելագույն ներդրումը Կոնդոմինիումի բարեհաջող գործունեության համար:

Դուք, որպես կոնդոմինիումի անդամ պետք է ներկա լինեք ժողովներին եւ Ձեր ակտիվ մասնակցությունը ունենաք բոլոր պրոբլեմների քննարկման ժամանակ:

Դուք եք տնօրենը Ձեր սեփականության: