

Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată

**EVALUAREA DESCENTRALIZARII
PROPRIETATILOR DIN REPUBLICA
MOLDOVA**

**Administrarea Spațiilor Comune în Blocurile
Locative**

Martie 2012



Acest studiu a fost elaborat în cadrul Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată implementat de Guvernul Republicii Moldova cu asistența Programului Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (PNUD), Entității Națiunilor Unite pentru Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (UN Women), finanțat de către Guvernul Suediei.

Mai multe informații despre activitățile desfășurate de Programul Comun de Dezvoltare Locală Integrată puteți găsi vizitând paginile web: www.descentralizare.gov.md și www.undp.md

Opiniile exprimate în această publicație nu reflectă neapărat politicile sau viziunile oficiale ale Guvernului Republicii Moldova, PNUD, UN Women sau ale Guvernului Suediei.

Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare lucrează cu oamenii la toate nivelurile societății pentru a sprijini crearea unor țări rezistente la crize și pentru a ghida și susține o dezvoltare care contribuie la îmbunătățirea vieții fiecărui om. Prezenți în 177 de țări și teritorii, noi oferim o perspectivă globală și soluții locale pentru abilitarea oamenilor și pentru crearea unor țări rezistente.

Pentru mai multe informații despre acțiunile PNUD vă rugăm să vizitați: www.undp.org, www.undp.md

Entitatea Națiunilor Unite pentru Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (Un Women) este o organizație ONU, care promovează egalitatea de gen și abilitarea femeilor. În calitate de lider mondial pentru femei și fete, UN Women lucrează pentru accelerarea progresului de satisfacere a necesităților lor la nivel mondial.

Pentru mai multe informații vă rugăm să vizitați: www.unwomen.org

NOTA:

Prezentul document, *Administrarea Spațiilor Comune în Blocurile Locative*, privește evaluarea proprietăților comune din cadrul condominiilor și se înscrie în cadrul atribuțiilor ToR, Sarcina 4 (Task 4).

În discuțiile și consultările purtate au fost semnalate situații în care în blocuri de locuințe, aflate anterior în proprietatea Statului, există în prezent, prin nefinalizarea procesului de privatizare, apartamente aflate în proprietatea Republicii Moldova, sau a U.A.T. (cazul municipiului Chisinau) și apartamente privatizate.

Plata serviciilor de reparații și de întreținere precum și a utilităților publice furnizate de întreprinderi locale, pentru locuințele neprivatizate, revine proprietarului de drept fiind efectuată prin autorități publice centrale sau locale.

În registrul Cadastru, există o listă de blocuri în care Republica Moldova figurează ca proprietar.

Serviciile oferite acestor blocuri nu se face într-un sistem concurențial.

| | Cuprins |
|---|----------------|
| | pagina |
| 1 Analiza situației existente a administrării fondului locativ și a spațiilor nelocuibile | 4 |
| 1.1. Elemente de fundamentare a cadrului administrării fondului locativ și a spațiilor comune Context general | 4 |
| 1.2. Cadrul legal al organizării proprietarilor | 5 |
| 1.3. Modul de administrare a blocurilor locative | 6 |
| 1.4. Finanțarea procesului de exploatare și întreținere tehnică a clădirilor | 7 |
| 1.5. Controlul și monitorizarea procesului de gestionarea fondului locativ | 8 |
| 2. Menționarea domeniilor de intervenție pentru buna administrare a acestor proprietăți – Plan de Acțiune | 9 |
| 2.1. Obiective generale și specifice | 9 |
| 2.2. Definirea măsurilor de intervenții pentru atingerea obiectivelor | 9 |
| 2.2.1. Finalizarea procesului de privatizare a apartamentelor care sunt încă în proprietatea Statului și a Unităților Administrativ Teritoriale | 10 |
| 2.2.2. Dezvoltarea sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea fondului locativ | 10 |
| 2.2.3. Elaborarea și implementarea programelor de reabilitare tehnică și termică a blocurilor locative | 11 |
| 2.2.4. Asigurarea procesului de control al respectării legislației la capitolul formării asociațiilor și a exploatarea și întreținerii tehnice a fondului locativ | 11 |
| 2.3. Plan de acțiune | 13 |
| 2.3.1. Lista activităților organizată pe obiective | 13 |
| 2.3.2. Monitorizarea planului de acțiune | 15 |
| 2.3.3. Analiza impactului de reglementare | 17 |
| Scenariul inerțial | 18 |
| Scenariul unor reforme treptate | 19 |
| Anexa 1. Schema de administrare a blocurilor locative și organizare a lucrărilor de întreținere în blocurile, unde nu sunt create asociații | 20 |
| Anexa 2. Structura de organizarea activității Direcției locativ-comunale și amenajare a primăriei mun. Chișinău | 21 |
| Anexa 3 Proprietatea în cadrul condominiului | 22 |

**1. Analiza situației existente a administrării
fondului locativ și a spațiilor nelocuibile**

**Situația fondului locativ al Republicii Moldova la 1
ianuarie 2011 pe forme de proprietate**

| | Suprafața totală, mii. m. p. | în % față de: | |
|--|------------------------------------|--------------------------------|-------|
| | | situația la 1 ianuarie 2010 | Total |
| Fondul locativ – total | 79342,8 | 100,6 | 100,0 |
| din care pe forme de proprietate: | | | |
| publică | 2316,0 | 76,2 | 2,9 |
| privată | 76948,3 | 101,6 | 97,0 |
| mixtă (publică și privată) fără participare străină | 61,3 | 87,4 | 0,1 |
| străină | 3,8 | 99,9 | 0,0 |
| întreprinderi mixte | 13,5 | 77,0 | 0,0 |

Sursa: Anuar statistic al Republicii Moldova 2010

Cota preponderentă a locuințelor se află în proprietate privată a persoanelor fizice și a persoanelor juridice, constituind 97% din totalul fondului locativ al Republicii Moldova.

Probleme cheie:

- Schimbarea formei de proprietate rezultată prin privatizare nu a adus schimbări în modul de administrare/întreținere a spațiilor comune
- Proprietarii apartamentelor nu sunt interesați să se organizeze în asociații de proprietari
- Asociațiile de proprietari în sine nu au ajutat la dezvoltarea formelor corespunzătoare de administrare a blocurilor locative
- Existența unui monopol natural asupra serviciilor de întreținere și de reparații oferite condominiilor existente
- Fondul de locuințe, construcție, instalații și echipamente are un grad ridicat de uzură, cca 70-80% prezentând riscuri în exploatare

**1.1. Elemente de fundamentare a cadrului
administrării fondului locativ și a spațiilor comune**

Context general

Blocurile locative au prevederi legale speciale privind proprietatea și întreținerea. Spațiile din blocuri au funcția de locuire (apartamentele), sau altele decât cea de locuire, fiind în proprietate privată în diferite forme de deținere. Proprietatea comună include părțile aflate în folosință comună precum: teren, ziduri, acoperiș, terase, coșuri de fum, casa scârilor, holul, subsolul, pivnița și etajul tehnic, tub de gunoi, ascensor, utilaj și sistem ingineresc din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservește mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului. Legea condominiului definește spațiile comune ca spații destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din condominiu și care sunt altele decât apartamente sau încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință. Constructiv, spațiile comune sunt parte integrantă a blocurilor locative sau a complexelor locative.

Proprietarii apartamentelor au în proprietate și elementele comune, prin cote-părți. Pornind de la dreptul constituțional la proprietatea privată și protecția acestuia, legislația prevede și un șir de obligații privind exploatarea unor active, care nu pot fi divizate și nu pot fi exploatate decât în comun. Aceste obligații sunt prevăzute în acte normative ce reglementează procesul de întreținere a proprietății. În acest context, studiul examinează aspecte ale procesului de exploatare și întreținere a blocurilor locative organizate în următoarele subcapitole coordonate cu problemele cheie menționate anterior:

- Cadrul legal al organizării proprietarilor;
- Modul de administrare a blocurilor locative;
- Finanțarea procesului de exploatare și întreținere;
- Controlul și monitorizarea procesului de gestionare.

1.2. Cadrul legal al organizării proprietarilor

Constituția Republicii Moldova, la art. 46 (5), stipulează, că dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini, care, potrivit legii, revin proprietarului.

Codul Civil, prin art. 291 stabilește noțiunea de bunuri indivizibile, ca fiind acele bunuri, ale cărui părți, în urma divizării, pierd calitățile și destinația lui. Se menționează că prin acte juridice, un bun divizibil prin natura sa poate fi considerat indivizibil. Pentru clădirile cu multe etaje sau cu apartamente, art. 355 prevede:

1. Dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părților din clădire, care, fiind destinate folosinței spațiilor, nu pot fi folosite decât în comun.

2. Raporturile prevăzute la alin.(1) se reglementează prin lege.

Legea nr. 1324 din 10.03.1993, privatizării fondului de locuințe prevede înființarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate cu forma de organizare juridică cooperativă de consum, care precede transmiterea către aceasta în gestiune a bunurilor mobile și imobile și cu vărsarea pe contul ei a mijloacelor financiare obținute din plata pentru deservirea tehnică a blocului de locuințe pentru ultimele 2 luni premergătoare datei transmiterii către asociație a acestui bloc, precum și a compensărilor bănești prevăzute de legislația în vigoare (art. 22).

Asociațiile se înființează în imobilele (inclusiv în cămine) în care au fost privatizate cel puțin 60 procente din locuințe, în termen de 3 luni de la data convocării adunării generale a proprietarilor locuințelor.

Legea 913, din 30.03.200, Condominiul în fond

ul locativ, prevede crearea asociațiilor de coproprietari și a condominiului în fondul locativ pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a proprietății comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora (art. 16). Pot fi fondatori ai asociației proprietarii de locuințe sau încăperi separate, având diferite forme de proprietate, precum și agențiile de privatizare sau autoritățile publice locale. Legea nu specifică ca și o posibilă parte participantă la fondare o altă autoritate publică centrală în afară de agențiile de privatizare. Prin legea condominiului în cazul construcțiilor date în exploatare, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu, din inițiativa proprietarilor, agențiilor teritoriale de privatizare sau autorităților administrației publice locale. Înregistrarea condominiului bunurilor imobile viitoare sau nefinalizate se face de către proprietarul bunului respectiv în conformitate cu art. 404 și 405 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. Asociația de coproprietari în condominiu se constituie după darea în exploatare a construcției.

Codul locativ Articolul 117, stipulează modul de organizare și de activitate a cooperativelor de construire a locuințelor. Cooperativa de construcție a locuințelor, conform Codului civil (art.171) este o asociație benevolă de persoane fizice și juridice organizată pe principii corporative în scopul favorizării și garantării, prin acțiunile comune ale membrilor săi, a intereselor lor economice și a altor interese legale.

Iniințarea asociațiilor a avut ca scop construcția spațiului locativ, dar și administrarea acestora inclusiv cheltuielile de întreținere. Având în vedere cele expuse, putem menționa trei forme de organizare a proprietarilor de locuințe, prevăzute legal cu scopul de administrare a proprietăților individuale și comune:

1. Asociația de proprietari a locuințelor privatizate (APLP) cu forma organizatorico-juridică - cooperativă de consum;
2. Asociația de coproprietari în condominiul locativ (ACCL);
3. Cooperativele de construcții a locuințelor (CCL).

Se constată coerența legiuitorului în stabilirea scopului de transformare a APLP și a CCL în ACCL, ca forma de îndeplinire a sarcinilor care stau în fața proprietarilor de spații locative, precum și a autorităților publice, care au în grija lor controlul asupra procesului de administrare a fondului locativ. Prin intrarea în vigoare a legii condominiului, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate și cooperativele de construcție a locuințelor urmează a fi reorganizate în asociații de coproprietari în condominiu, cu înregistrarea ulterioară a acestora și a condominiului.

1.3. Modul de administrare a blocurilor locative

Administrarea blocurilor locative și a spațiilor comune, precum și organizarea prestării serviciilor pentru spațiile comune, sunt reglementate prin:

1. Prevederile privatizării fondului de locuințe, pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, menționează obligația prin care proprietarii înființează asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate.

În procesul de întreținere și reparații trebuie respectate riguros regulile și normele de exploatare și reparație a fondului de locuințe în condițiile stabilite pentru imobilele din fondul de locuințe al statului, din contul mijloacelor proprietarilor lor.

Până la înființarea asociației proprietarilor de locuințe privatizate, locuințele, sistemele ingineresti interioare sunt deservite de organizațiile de exploatare a locuințelor, care deserveau imobilul până la privatizare. Aceasta reprezintă o prevedere intermediară, care urma să asigure procesul de exploatare în perioada de privatizare a fondului locativ, de formare a asociațiilor și transmiterea în gestiune a blocurilor locative și a terenurilor aferente blocurilor de la întreprinderile de gestionare fondului locativ către asociațiile nou create. APLP are competențe depline să stabilească modul de întreținere și de deservire a locuințelor, inclusiv desemnarea organizațiilor care vor deservi imobilul, organizațiile de exploatare a locuințelor, a întreprinderilor pentru lucrări de întreținere a construcțiilor.

APALP are dreptul să încheie contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor și terenului aferent blocului de locuințe; în așa mod, APLP poate gestiona direct blocul locativ, dar poate transmite dreptul de administrare total sau parțial, în bază de contract, altor întreprinderi de gestionare a fondului locativ specializate.

2. Prevederi privind exploatarea clădirii cu mai multe locuințe, utilizarea locuințelor și proprietății comune în condominiu, efectuarea de operații legate de activitatea economico-financiară prin Legea condominiului în fondul locativ, art. 15 care prevede dreptul proprietarilor de a alege modul de administrare a proprietății imobiliare, punând la dispoziție următorul mod de administrare:

a) de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiul include cel mult patru proprietari cărora le aparțin cel mult patru locuințe (încăperi);

b) de către asociația de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcții (parțial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcții. Alegerea modului de administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari. Legea stabilește și modalitatea de folosire și întreținere a proprietăților comune.

1.4. Finanțarea procesului de exploatare și întreținere tehnică a clădirilor

Finanțarea lucrărilor ce țin de întreținerea blocurilor locative, a spațiilor și elementelor proprietăților comune, precum și prestarea serviciilor pentru întreținerea proprietăților proprii și comune este pusă în sarcina proprietarilor locuințelor. În acest scop sunt prevăzute mecanisme de acumulare a surselor financiare pentru asigurarea activităților necesare susținerii proceselor precum și raporturile de proprietate, drepturile și obligațiile membrilor asociațiilor, ce reies din calitatea lor de proprietari a spațiilor locative și a coproprietarilor unor proprietăți amplasate în cadrul unor blocuri locative integrale cu o structură constructivă comună, ce nu poate fi divizată:

1. Legea privatizării fondului de locuințe (1324), prevede modalitatea de formare a mijloacelor asociației precum și stabilirea plăților pentru întreținerea și repararea locuințelor privatizate în baza unor tarife fundamentate economic prin care plata serviciilor de întreținere și reparație se fac la valoarea lor reală în momentul efectuării acestor servicii.

În acest sens sunt precizate modalitățile de calculare a acestor servicii în anexa nr.3 la Legea 1324, "Metodica de calculare a plății pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, și sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe".

Proprietarii apartamentelor privatizate participă la plata cheltuielilor de întreținere și reparație a întregului imobil în aceleași condiții de plată ca și chiriașii din imobilele fondului de locuințe al statului.

Pe perioada formării unei pieți imobiliare, pentru proprietarii de locuințe privatizate, ca și pentru chiriași, sunt aplicate tarife planificate pe bază de calcul cu compensarea depășirii lor peste tarifele fundamentate economic în vigoare, de la bugetul local.

Ulterior, în condițiile unei piețe imobiliare funcționale, în mărimea plății pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe trebuie să fie prevăzută acoperirea tuturor cheltuielilor necesare pentru lucrările și serviciile enumerate, inclusiv cotizații pentru reparația capitală a imobilului.

2. Legea condominiului în fondul locativ (913) prevede obligativitatea proprietarilor privind întreținerea și reparația locuințelor și a proprietății comune, pe propria cheltuială (finanțarea serviciilor de întreținere tehnică, reparații și a serviciilor comunale din spațiile comune).

Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

3. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți (plăți pentru întreținerea și reparația proprietății comune, o parte din plăți pentru serviciile comunale), în conformitate cu contractul de închiriere sau de arendă, direct la contul asociației.

4. Codul locativ conține, de asemenea, prevederi privind sursele de finanțare a cheltuielilor de exploatare și întreținere a fondului locativ cu diverse forme de proprietate și subordonare departamentală. Finanțarea lucrărilor se face din contul proprietarului. Codul locativ face referire la cooperativele de construcție a locuințelor, stipulând, că cheltuielile pentru exploatarea și reparația caselor ce aparțin cooperativei de construire a locuințelor sunt finanțate de acestea (art. 155).

1.5. Controlul și monitorizarea procesului de gestionarea fondului locativ

Toate problemele legate de domeniul locativ, țin de competența autorităților publice locale, în teritoriul unității administrativ-teritoriale respective. De competența autorităților publice centrale ține doar stabilirea politicii la nivel național și administrarea fondului locativ cu statut special din subordinea autorităților publice centrale. Controlul asupra stării tehnice a fondului de locuințe privatizat, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației este pus în sarcina autorităților publice locale. Aceasta este prevăzut atât de Legea condominiului în fondul locativ, cât și de Legea privatizării fondului de locuințe. De asemenea, Legea 436, privind administrarea publică locală, din 28.12.2006, pune în sarcina primarului, constituind una din atribuțiile de bază a acestuia controlul asupra întreținerii și gestionării fondului locativ în unitatea administrativ-teritorială (art. 29, m).

În prezent serviciile de întreținere a fondului locative sunt furnizate în cea mai mare parte de furnizori municipali, care în anumit mod dețin și un monopol în acest domeniu, dar și o presiune suplimentară și nejustificată pe bugetele locale.

Din punct de vedere al legalității procesului, au fost aprobate norme legale, suficiente pentru asigurarea procesului de exploatare și întreținere a fondului locativ, punând baza pentru trecerea proprietății de la stat către persoanele private, pentru ca proprietarii apartamentelor privatizate să poată realiza dreptul de proprietate în deplină măsură, respectând și obligațiile de întreținere a proprietății de care dispun.

Trebuie să fie luat în considerație, că prin privatizarea apartamentelor, proprietarii, care au privatizat spații locative au avut de achitat (contra bonuri patrimoniale, sau contra sume bănești) atât apartamentele propriuzise, cât și spațiile comune din blocul locativ. Costul apartamentelor din imobile se compunea din costul construcțiilor părții lui locuibile și din partea corespunzătoare a cheltuielilor generale. Deci, spațiile comune în mod cert aparțin proprietarilor de apartamente, pe cote-părți, așa cum prevede legislația. În realitate, deoarece nu s-au luat suficiente măsuri precum și din lipsa acută a resurselor în bugetele APL, dar și a proprietarilor, procesul de creare a asociațiilor de proprietari s-a târăgănat, blocurile locative rămânând la balanța întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ.

Lipsa unor asociații înregistrate legal (fie APLP, fie CCA) în blocurile locative face imposibilă excluderea blocurilor locative de la balanța ÎMGFL și transmiterea acestora către posesorii lor legali. Organizarea acestor activități, care ar finaliza procesul de privatizare în măsură, în care a fost conceput, ar pune baza unei gestiuni eficiente a fondului locativ.

În acest scop, se impun un set de măsuri, care să faciliteze procesul de organizare a asociațiilor condominiale și preluarea administrării proprietăților, care formează obiectul condominiului, de la autoritățile publice locale. Autorităților publice le revine în acest proces un rol determinant – organizarea formării asociațiilor și controlul și monitorizarea procesului de întreținere a fondului locativ.

2. Menționarea domeniilor de intervenție pentru buna administrare a acestor proprietăți – Plan de Acțiune

2.1. Obiective generale și specifice

Obiectiv specific pentru descentralizarea patrimoniilor:

”Finalizarea procesului de delimitare a proprietății de Stat de cea a U.A.T., a bunurilor din domeniul public și din domeniul privat și asigurarea mecanismelor de gestionare deplină, eficientă și responsabilă a patrimoniului”.

Obiectiv general pentru administrarea patrimoniului

Menținerea și valorificare patrimoniului în condiții de siguranță și de utilizare rațională pentru:

1. Asigurarea furnizării de servicii de interes public sau privat necesare satisfacerii cerințelor cetățenilor și dezvoltării societății în general
2. Apărarea, păstrarea și transmiterea valorilor patrimoniale construite generațiilor următoare.

Obiective specifice pentru administrarea fondului locativ și a spațiilor nelocuibile

Obiectiv specific 1: Întărirea capacității operaționale a administrației publice centrale și locale pentru asigurarea dezvoltării continue a Sistemului de Administrare a Patrimoniului

Obiectiv specific 2: Dezvoltarea parteneriatului public-privat în administrarea, întreținerea și valorificarea patrimoniului public și a fondului locativ în special

2.2. Definirea măsurilor de intervenții pentru atingerea obiectivelor

Pentru clarificarea regimului proprietății în cadrul blocurilor cu spații de locuire și pentru asigurarea administrării eficiente a blocurilor locative (inclusiv a proprietăților comune în aceste blocuri și a infrastructurii tehnice) sunt propuse următoarele măsuri de intervenție:

1. Finalizarea procesului de privatizare a apartamentelor care sunt încă în proprietatea Statului și a Unităților Administrativ Teritoriale.
2. Dezvoltarea sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea fondului locativ, delimitând cu o claritate maximă funcțiile de administrator, prestator de servicii pentru întreținerea fondului locativ și prestator de servicii.
3. Realizarea de programe de reabilitare tehnică și termică a blocurilor locative, cu susținerea financiară a acestora din diferite fonduri, inclusiv din bugetul local, din fondurile ecologice și din fondurile de economisire a resurselor energetice.
4. Asigurarea procesului de control al respectării legislației la capitolul formării asociațiilor și a exploataării și întreținerii tehnice a fondului locativ.

2.2.1. Finalizarea procesului de privatizare a apartamentelor care sunt încă în proprietatea Statului și a Unităților Administrativ Teritoriale.

Luând în considerație faptul, că primii inițiatori ai procesului de formare a asociațiilor a fost organele autorității publice locale, se va efectua o inventariere a situației privind toate blocurile locative din teritoriul subordonat, ceea ce va servi ca bază pentru elaborarea unui plan concret de lucru pentru fiecare bloc locativ, în scopul creării în aceste blocuri a asociațiilor de condominiu în fondul locativ.

Acest proces este pus în sarcina autorităților publice locale, de aceea, este necesar, ca pentru APLP să fie aprobate grafice de reorganizare a asociațiilor și transmiterea tuturor proprietăților din blocurile respective și aferente acestor blocuri către noile asociații. În același timp și instituții și autorități publice ale statului vor finaliza procesul de privatizare a apartamentelor pe care acestea le mai au încă înregistrate în balanța proprie.

Procesul va fi însoțit de procesul de delimitare a terenurilor aferente blocurilor locative și care sunt sau vor fi transmise în proprietatea asociațiilor de terenurile proprietate publică și privată a unităților administrativ-teritoriale.

Aceste delimitări trebuie obligatoriu să fie efectuate, inclusiv și sub aspectul descentralizării patrimonială, fiind un element important în stabilirea granițelor între proprietăți și eliminarea disensiunilor create de lipsa unor granițe clare între proprietăți (vezi anexa 3 pentru detalii tehnice privind întocmirea documentelor de intrare în proprietate).

2.2.2. Dezvoltarea sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea fondului locativ

Starea precară a fondului de locuințe solicită cu prioritate luarea de măsuri necesare dezvoltării sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea acestui fond, delimitând cu o claritate funcțiile de administrator, prestator de servicii pentru întreținerea fondului locativ și prestator de servicii pentru spațiile comune ale orașului.

Întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL) existente urmează să fie restructurate, în conformitate cu un plan, care să includă timpul, formele și căile de restructurare a fiecărei întreprinderi.

Restructurarea trebuie să asigure continuitatea și stabilitatea în acest domeniu, de aceea se va organiza această restructurare pe etape, luând în calcul etapele de transmitere a blocurilor locative către asociațiile de condominiu, și după transmiterea blocurilor să se urmărească modalitatea de contractare a administratorului blocului conform prevederilor legale, prin licitație sau concurs.

ÎMGFL-urile vor participa la aceste concursuri în condiții egale cu alți operatori. Ca direcții de restructurare pot fi analizate privatizarea, lichidarea, fuzionarea câtorva întreprinderi, inclusiv în cadrul întreprinderilor de gestionare a fondului locativ din teritoriul subordonat.

Important este, ca restructurarea să se producă în baza unor audituri specializate, care să elaboreze recomandări pentru fiecare întreprindere în parte, luând în considerație activele, de care dispun aceste întreprinderi, dotarea lor tehnică, resursele financiare și de personal disponibile.

Din punct de vedere a prevederilor legale, se poate implementa experiența altor țări, care prevăd ca și măsură obligatorie contractarea administratorului specializat de către proprietarii blocului (a asociațiilor de proprietari) într-un termen limită (spre ex. 6 luni), după care, în cazul că problema n-a fost soluționată de sinestătător, autoritatea publică organizează selectarea administratorului pentru proprietari, care este obligat să contracteze administratorul selectat de către autoritatea publică. Delimitarea prestării serviciilor pentru asociații, în vederea administrării fondului locativ al condominiului și serviciile pentru spațiile comune ale localității este, de asemenea importantă, pentru a eficientiza folosirea banului public, și a ridica nivelul de transparență a folosirii resurselor bugetare.

2.2.3. Elaborarea și implementarea programelor de reabilitare tehnică și termică a blocurilor locative

Elaborarea programelor de reabilitare tehnică și termică a blocurilor locative, cu susținerea financiară a acestora din fonduri publice și private au ca scop principal reabilitarea fondului locativ dar facilitează și finalizarea procesului de formare și înscriere a asociațiilor de proprietari. Fondul locativ necesită intervenție de reabilitarea tehnică.

Blocurile locative, aflându-se într-o stare deplorabilă, sunt generatoare de riscuri pentru viața și sănătatea oamenilor, care trăiesc în aceste blocuri, de aceea programele de reabilitare tehnică trebuie să fie examinate ca probleme strategice, de asigurare a securității cetățenilor statului.

Prin programe de reabilitarea termică a blocurilor locative, se va asigura protecția termică a pereților, a acoperișurilor, a elementelor de închidere a clădirii și conductelor termice se pot economisi resurselor energetice, în contextul în care Republica Moldova fiind dependentă de resurse energetice externe.

Aceste programe se pot implementa prin mecanisme de cofinanțare publică, putând reprezentând un stimul pentru organizarea proprietarilor și cofinanțarea programelor dar care să înceapă obligatoriu cu asociațiile de condominiu înregistrate.

Una din condițiile esențiale în programele de reabilitare trebuie să fie legată de condiționarea cofinanțării din bugetele publice doar a asociațiilor condominiale înregistrate legal. Aceasta și va fi motivația de înființare și înregistrare a asociațiilor și condominiului.

2.2.4. Asigurarea procesului de control al respectării legislației la capitolul formării asociațiilor și a exploataării și întreținerii tehnice a fondului locativ.

Controlul asupra procesului privind formarea asociațiilor (condominii) dar și a stării tehnice a fondului de locuințe privatizat, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației este pus în sarcina autorităților publice locale.

Există prevederi legale care trebuie să fie respectate de către autoritățile publice locale, în mod special de către primar și subdiviziunile primăriei, aceasta fiind o atribuție directă a primarului.

Pentru asigurarea îndeplinirii funcțiilor de monitorizare și control sunt necesare următoareleeste nevoie să fie create de careva instrumente, din care:

1) Intărirea capacităților instituționale ale autorităților publice prin revizuirea atribuțiilor direcțiilor specializate ale primăriilor;

2) Crearea subdiviziunilor responsabile acolo, unde acestea lipsesc;

3) Elaborarea unor mecanisme de control eficiente cu stabilirea atribuțiilor concrete pentru direcțiile responsabile ale APL și a măsurilor de sancționare pentru neîndeplinirea prevederilor legale și nerespectarea normelor de întreținere a blocurilor;

4) Stabilirea indicatorilor de monitorizare și a raportărilor obligatorii periodice pentru organele de control, în scopul asigurării publicității performanței obținute.

2.3. Plan de acțiune

2.3.1. Lista activităților organizată pe obiective

| Nr crt | Acțiuni | Termen | Costuri | Responsabilitate | Indicatori | Raportări |
|--|---|---|---|---------------------|---|--|
| Măsura 1. Finalizarea procesului de privatizare a fondului locativ aflat în proprietatea Statului și a U.A.T | | | | | | |
| 1 | Realizarea listei cu blocurile de locuințe aflate în această situație. Lista va fi întocmită de proprietarii menționați în Cadastru prin administratorul legal | 9 luni | Buget central Buget local | Proprietarii | Aprobarea listei | HG sau HCL |
| 2 | Analiza aspectelor juridice a fiecărui apartament din blocurile aflate pe listă, respectiv forma legală prin care fiecare apartament este ocupat în prezent | 12 luni | Buget central Buget local | Proprietarii | Aprobarea raportului | HG sau HCL emis pe baza raportului |
| 3 | Verificarea concordanței datelor înregistrate în Cadastru și situația găsită pe teren | 6 luni | Buget central Buget local | Proprietarii | Confirmarea listei de la pct. 1 | HG sau HCL |
| 4 | Organizarea procesului de privatizare a fondului locativ în condițiile Legii 1324. În condițiile art. 5 din lege, cetățenii republicii Moldova pot deveni proprietari prin vânzare sau cu titlu gratuit | 24 luni | Buget central Buget local | Guvernul | Publicarea HG prin care se hoărăște începerea procesului de privatizare | HG |
| 5 | Proprietarii din blocurile de locuințe sunt obligați să se constituie în asociații de proprietari (condominium) cu personalitate juridică cu cod fiscal | 24 luni | Cheltuieli subventionate | Proprietarii | Înregistrarea în registrul asociațiilor | Registru |
| Măsura 2: Creșterea rolului administrației publice în finalizarea procesului de finalizarea a constituirii și înregistrării asociațiilor din condominii | | | | | | |
| 6 | Administrațiile publice locale vor înființa și vor ține la zi Registrul Asociațiilor de Proprietari | 12 luni | Bugetul local | Primăria | Aprobarea registrului | Registru |
| 7 | Administrațiile publice locale realizează un ghid privind modul în care se formează și înregistrează o asociație în condominium | 12 luni | Bugetul local | Primăria | Publicarea și distribuirea către asociații | Ghid |
| 8 | Administrațiile publice locale vor oferi asistență tehnică și juridică acestor asociații | permanent | Bugetul local | Primăria | Rapoarte de sedință/întâlnire cu asociațiile | Raport juridic |
| 9 | Administrațiile publice locale anunță condițiile legale și organizează concurs pentru numirea președintelui asociației | Periodic după o perioadă de pregătire de 6 luni | Bugetul local | Primăria | Publicarea sub o formă publică a regulamentului de concurs | Site-ul primăriei sau publicație în 3 ziare locale |
| Măsura 3: Dezvoltarea sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea fondului locativ | | | | | | |
| 10 | Stbilirea cadrului instituțional de reglementare a serviciilor publice comunale | 30 luni | Buget central Fonduri inter. | Guvernul r. Moldova | Aprobarea de către guvern a cadrului de reglementare | Lege |
| 11 | Analiza performanțelor firmelor care realizează servicii pentru blocurile de locuit | 12 luni | Buget local Fonduri internaționale | Primăria | Raport tehnic | HCL emis pe baza raportului |
| 12 | Realizarea planului de acțiune privind îmbunătățirea acestor servicii, inclusiv prin privatizare sau concesionare a serviciilor | 12 luni | Bugetul local Fonduri internaționale | Primăria | Aprobarea planului de către Guvern/consiliile locale | HCL emis pe baza planului |
| 13 | Stabilirea indicatorilor de performanță pentru fiecare din serviciile oferite cetățenilor în general și a asociațiilor în special | 12 luni | Bugetul local Fonduri internaționale | Primăria | Raport tehnic | HCL emis pe baza raportului |

| | | | | | | |
|--|--|---------------|---|----------------------|---|---|
| 14 | Stabilirea politicilor locale de subvenție pentru furnizarea de servicii | 6 luni | Bugetul local Fonduri internaționale | Primăria | Aprobarea de către CL pe baza venitului minim anual pe economie | HCL |
| 15 | Administrațiile publice locale înființează un registru on-line sau tradițional privind gradul de satisfacție a cetățenilor privind serviciile | 6 luni | Bugetul local Fonduri internaționale | Primăria ONG-uri | Chestionar aprobat de CL | Publicare pe site, sau raport anual publicat prin media |
| Măsura 4: Reabilitarea tehnică și eficientizarea energetică a fondului locativ | | | | | | |
| 16 | Stabilirea listei blocurilor pilot de începere a procesului de reabilitare pornind cu acele blocuri care sunt înregistrate în registrul asociațiilor aflate în serviciul primăriei | 6 luni | Bugetul local | Primăria | HCL a listei | Lista anexa HG |
| 17 | Stabilirea schemei de finanțare și de co-finanțare a programului de reabilitare tehnică și de eficientizare energetică | 6 luni | Bugetul local | Primăria | HCL a bugetului alocat pentru program | Bugetul anual |
| 18 | Stabilirea prin licitație publică a firmei care va realiza proiectele de reabilitare tehnică și de eficientizare energetică | 6 luni | Bugetul local | Primăria | Aprobarea de către primar a lansării licitației | Caiet de sarcini |
| 19 | Incheierea procesului de reabilitare a proiectelor pilot și înmânarea certificatelor energetice fiecărui proprietar | 12 luni | Bugetul local Buget central | Primăria | Înmânarea certificatului energetic proprietarilor | Certificat |
| Măsura 5: Creșterea capacității operaționale privind administrarea fondului locativ și a registrului proprietăților | | | | | | |
| 20 | Realizarea de programe de formare a funcționarilor publici cu responsabilități în domeniu | Anual | Bugetul local Buget central | Primăria Guvernul | Număr de participanți | Program de formare |
| 21 | Realizarea de programe de schimb de experiență cu administrații locale din alte țări cu rezultate pozitive în domeniu | Anual (3 ani) | Fonduri internaționale | Primăria Guvernul | Număr de participanți | Raport vizită de lucru |
| 22 | Realizarea de programe de formare pentru persoane cu responsabilități în cadrul asociațiilor din condominii | Trimestrial | Bugetul local Buget central | Primăria | Număr de participanți | Program de formare |

2.3.2 Monitorizarea planului de acțiune

| | | 2012 | | | | 2013 | | | | 2014 | | | | 2015 | | | | 2016 | | | | |
|----|--|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | Măsura 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Realizarea listei cu blocurile de locuințe aflate în această situație. Lista va fi întocmită de proprietarii menționați în Cadastru prin administratorul legal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Analiza aspectelor juridice a fiecărui apartament din blocurile aflate pe listă, respectiv forma legală prin care fiecare apartament este ocupat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Verificarea concordanței datelor înregistrate în Cadastru și situația găsită pe teren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Organizarea procesului de privatizare a fondului locativ în condițiile Legii 1324, art. 5 din lege | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Proprietarii din blocurile de locuințe sunt obligați să se constituie în asociații de proprietari (condominium) cu personalitate juridică | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Măsura 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Administrațiile publice locale vor înființa și vor ține la zi Registrul Asociațiilor de Proprietari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Administrațiile publice locale realizează ghidul privind înregistrarea asociațiilor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Administrațiile publice locale vor oferi asistență tehnică și juridică acestor asociații | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Administrațiile publice locale anunță condițiile legale și organizează concurs pentru numirea președintelui asociației | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Măsura 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Stabilirea cadrului instituțional de reglementare a serviciilor publice comunale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Analiza performanțelor firmelor care realizează servicii pentru blocurile de locuit | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Realizarea planului de acțiune privind îmbunătățirea acestor servicii, inclusiv prin privatizare sau concesionare a serviciilor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Stabilirea indicatorilor de performanță pentru fiecare din serviciile oferite cetățenilor în general și a asociațiilor în special | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Stabilirea politicilor locale de subvenție pentru furnizarea de servicii | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 15 | Administrațiile publice locale înființează un registru on-line sau tradițional privind gradul desatisfacție a cetățenilor privind serviciile | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Măsura 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Stabilirea listei blocurilor pilot de începere a procesului de reabilitare pornind cu acele blocuri care sunt înregistrate în registrul asociațiilor aflate în serviciul primăriei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Stabilirea schemei de finanțare și de co-finanțare a programului de reabilitare tehnică și de eficientizare energetică | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Stabilirea prin licitație publică a firmei care va realiza proiectele de reabilitare tehnică și de eficientizare energetică | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Incheierea procesului de reabilitare a proiectelor pilot și înmânarea certificatelor energetice fiecărui proprietar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Măsura 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | Realizarea de programe de formare a funcționarilor publici cu responsabilități în domeniu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Realizarea de programe de schimb de experiență cu administrații locale din alte țări cu rezultate pozitive în domeniu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Realizarea de programe de perfecționare pentru persoane cu responsabilități în cadrul asociațiilor din condominii | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2.3.3. Analiza impactului de reglementare

Analiza interesului persoanelor juridice active în procesul de îmbunătățire a domeniului locativ

| | |
|---------------------------------------|--|
| Proprietarii de locuințe: | <p>Susțin ideea că valoarea de piață a apartamentelor din proprietate individuală este legată direct de starea generală a proprietății comune și în consecință înțeleg că au responsabilități în menținerea acestei valori de piață</p> <p>Sunt de acord că activitatea de management spațiilor blocului de locuințe solicită servicii profesionale specializate, în vederea asigurării unei întrețineri durabile</p> <p>Înțeleg că au drepturi legale de a asigura controlul managementului organizațional și financiar al asociațiilor de coproprietari însoțit de existența de posibilități legale de constrângere a coproprietarilor care nu-și onorează obligațiile/responsabilitățile</p> |
| Firme private | <p>Sectorul privat este interesat extinderea participării sale în oferirea de servicii în domeniul serviciilor de reabilitare/întreținere/reparații a fondului locativ.</p> <p>Sectorul privat conștientizează necesitatea adaptării afacerilor proprii la diversitatea aspectelor ce caracterizează fondului locativ</p> <p>Sectorul privat este interesat la formarea profesională și angajarea de noi forțe de muncă calificată</p> |
| Administrația publică centrală | <p>Este responsabilă de asigurarea unui cadru legal funcțional și eficient pentru buna funcționare a sistemului locativ-comunal:</p> <p>Formularea de standarde minime obligatorii privind starea tehnică, sanitară și ecologică pentru blocurile de locuințe (inclusiv cerințele de eficiență energetică).</p> <p>Acordă co-finanțarea lucrărilor de reparații capitale și modernizarea fondului locativ</p> <p>Creează condiții de reglementare a mediului concurențial în domeniul ofertei de servicii pentru a spațiilor/clădirilor din domeniul locativ</p> |
| Administrația publică locală | <p>Asigură politica publică locală în domeniul managementului fondului locativ dar și a suportului juridic pentru ghidarea dezvoltării atât asociațiilor cât și a fondului construit.</p> <p>Propune și finanțează în parteneriat programe de susținere a proprietarilor de locuințe în realizarea lucrărilor de reabilitarea tehnică și de eficientizare energetică a blocurilor locative</p> <p>Asigură procesul de informare, consultare și asistență juridică asociațiilor de proprietari din condominii</p> <p>Are inițiative și contribuie la crearea unui mediu concurențial pe piața de servicii oferite blocurilor locative</p> <p>Inițiază la nivel local au unui sistem de indicatori de performanță privind modul în care se realizează procesul de oferire de servicii către fondul locativ</p> |

Interesele acestor actori majori în procesul de îmbunătățire a domeniului locativ se pot organiza în două scenarii posibile:

1. Scenariu inertial, în care nu se iau măsuri de reformă continuând astfel metodele de administrarea a fondului locativ
2. Scenariul unor reforme treptate bazat pe capacitatea administrativă și umană existentă

Scenariu inerțial

Acest scenariu presupune păstrarea situației și a tendințelor actuale, continuarea politicii publice de tip reactiv în care nu se iau decizii de reformă a sistemului.

| Măsuri | Impact | Indicatori cantitativi/calitativi |
|--|---|---|
| Cadrul legal și de reglementare rămâne neschimbat | <p>Continuă existența de proprietăți private fizice și juridice (Stat și U.A.T.) în cadrul aceluiași bloc, respectiv nu se clarifică regimul juridic al fondului locativ</p> <p>Continuarea procesului de degradare fizică accentuată a fondului locativ și a riscurilor generat de întreținerea neadecvată a instalațiilor</p> <p>Proprietarii de locuințe vor acuza administrația publică locală pentru lipsa de implicare eficientă în managementul fondului locativ</p> | <p>Creșterea valorică a situațiilor de plată înaintate spre plată către Stat și UAT</p> <p>Degradarea fațadelor</p> <p>Infiltrarea apei în apartamente prin terase cu hidroizolații distruse</p> <p>Inundații în subsoluri</p> <p>Incendii în apartamente datorită sistemelor de încălzire improvizate</p> <p>Creșterea costurilor de întreținere a fondului locativ</p> <p>Creșterea numărului de reclamații trimise de locatari către APL</p> |
| IMGFL-urile își păstrează sistemul de management actual determinat de lipsa unui mediu concurențial | <p>Continuarea unui sistem monopolist, cu servicii neperformante oferite locuitorilor</p> <p>Pierderea unor finanțări internaționale pentru utilități publice și pentru eficientizarea energetică a fondului locativ</p> | <p>Degradarea continuă a fondului locativ și a condițiilor de viață a locatarilor</p> <p>Creșterea costurilor de întreținere a fondului locativ</p> <p>Căutarea de noi forme de impozitare locală pentru a răspunde presiunii pe bugetul local pentru întreținerea/repararea fondului locativ existent</p> |
| Păstrarea nivelului al tarifelor pentru întreținerea fondului locativ în condițiile stabilit în afara unui sistem de indicatori de performanță | Pierderea șanselor de finanțare de sectoare vitale ale dezvoltării locale prin finanțarea întreținerii/reparării fondului locativ | Creșterea ponderii în bugetul local a cheltuiilor pentru întreținerea fondului locativ |
| Lipsa de comunicare cu proprietarii de locuințe asupra drepturilor și obligațiilor în gestionarea și întreținerea blocurilor locative. | Va continua procesul de discreditare a ideii de organizare a asociațiilor în condominii | Creșterea persoanelor fizice ce nu vor plăti costurile întreținerii fondului locativ |

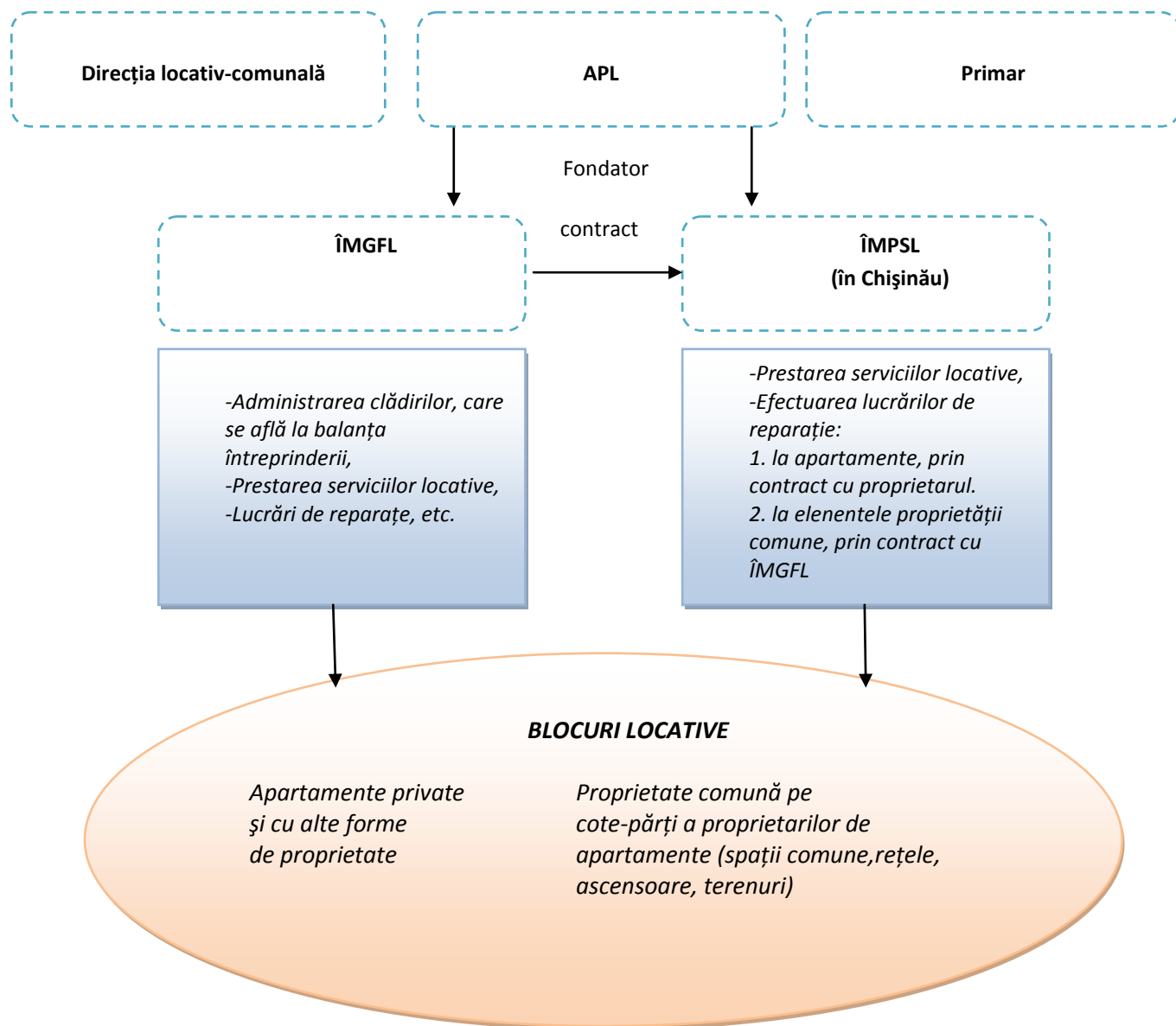
Scenariul unor reforme treptate

Scenariul este proiectat pe măsuri de reforme graduale de punerea în condiții de piață a sectorului locativ și asigurarea managementului public în acest context.

| Măsuri | Impact | Indicatori cantitativi/calitativi |
|---|---|--|
| Finalizarea procesului de privatizare a fondului locativ aflat în proprietatea publică | Finalizarea transferului apartamentelor din blocuri locative către persoane fizice private prin procesul de privatizare | Cca 3% din numărul apartamentelor existente sunt privatizate Informații credibile privind proprietatea înregistrate în Cadastru |
| Creare și înregistrarea asociațiilor de proprietari prin acte normative bazate pe decizia asumată a majorității proprietarilor de locuințe aflate în condominiu | Asociațiile au personalitate juridică cu cod fiscal, pentru (1). a încheia contracte cu furnizorii de servicii și de utilități publice, (2). pentru a deschide conturi în bănci pentru plata facturilor emise de furnizori (3) pentru a-și solicita drepturi în caz de litigii (4). Pentru a fi eligibili pentru finanțări din fonduri publice locale/naționale/internaționale în vederea eficientizării energetice a clădirilor și instalațiilor, sau pentru alte lucrări de reabilitare | Proces finalizat gradual în 36 de luni |
| Privatizarea graduală a întreprinderilor municipale de gestiune a fondului locativ și crearea condițiilor pentru apariția sectorului privat în domeniu serviciilor oferite domeniului locativ | Blocurile de locuințe vor fi gestionate profesionist prin reprezentanți ai propriilor asociații, pe baza reglementărilor aprobate prin acte normative sau prin hotărârile ale consiliilor locale. Apariția de noi oportunități profesionale pe piața de muncă diversificată pentru a răspunde nevoilor de întreținere/reparare/reabilitare a fondului locativ Inlocuirea treptată a unui management centralizat către unul concurențial interesat în satisfacerea cererii venite din partea unui număr sporit de asociații | Proces finalizat gradual în 24 de luni Crearea de locuri de muncă legal înregistrate |
| Formularea politicilor locale privind (1). tariful pentru servicii și utilități oferite domeniului locativ și (2). Programe de co-finanțare a programelor de reabilitare tehnică și de eficiență energetică | Structurarea tarifelor pentru servicii cu identificarea ponderii subvenției pentru un anumit tip de servicii și monitorizarea comportamentului firmelor private în stabilirea costurilor pentru asigurarea unor servicii. Introducerea unui sistem de monitorizare a raportului preț/calitate și a standardelor de calitate a serviciilor și a protecției consumatorilor Structura formelor de co-finanțare /parteneriat public-privat pentru atragerea de resurse private locale sau internaționale pentru reabilitarea fondului locativ | Aprobarea subvenției de către consiliile locale Aprobarea indicatorilor de performanță/serviciu de către consiliile locale Aprobarea co-finanțării de la bugetul local |

Anexa 1.

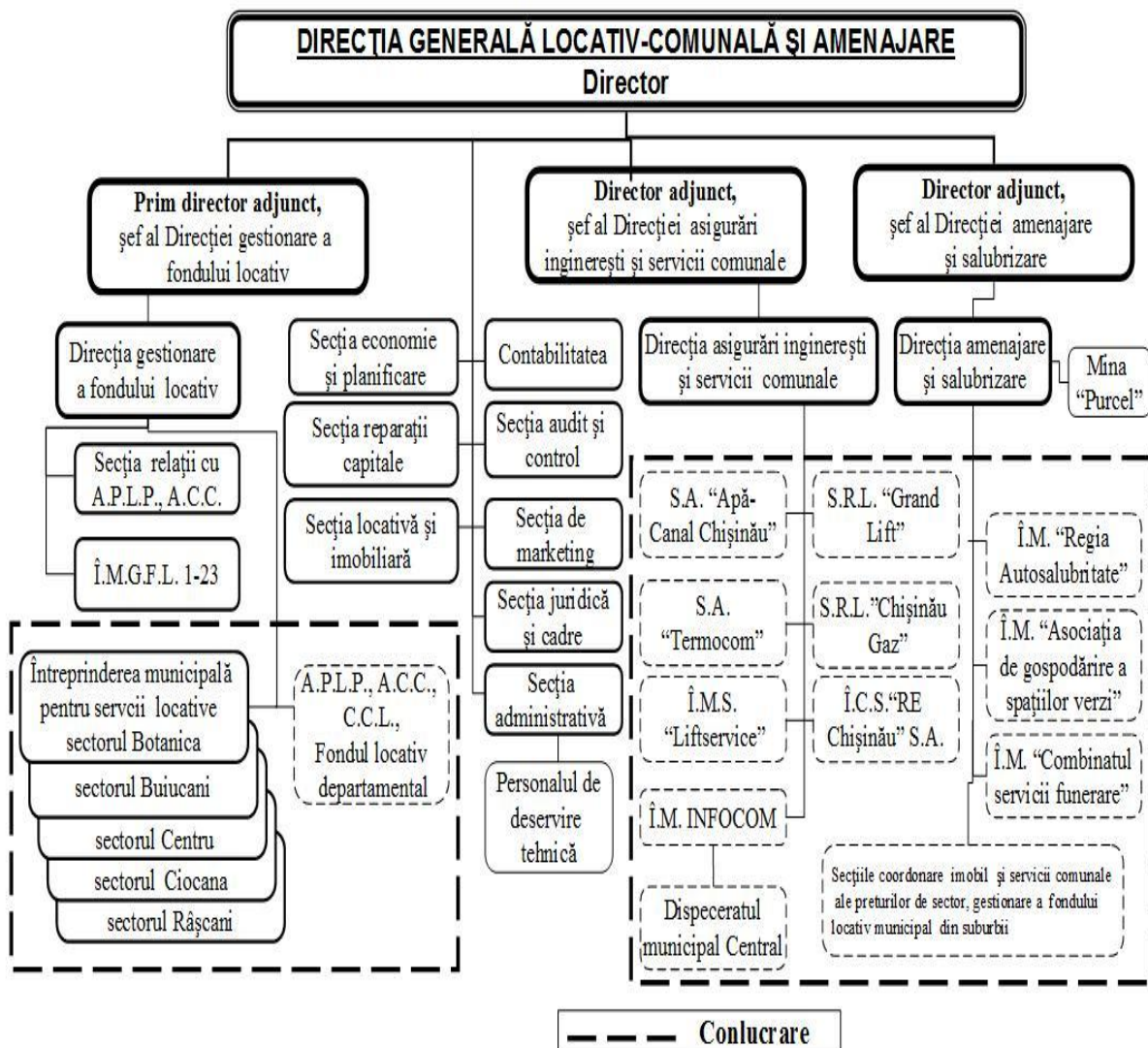
Schema de administrare a blocurilor locative și organizare a lucrărilor de întreținere în blocurile, unde nu sunt create asociații



Legenda:

ÎMGFL – Întreprindere municipală de gestionare a fondului locativ

ÎMPSL – Întreprindere municipală de prestare a serviciilor locative.



Din punctul de vedere al proprietății, denumirea de condominiu este determinată de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză aflate în clădirea ce alcătuiește un condominiu. Mai mult, în clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară, în parte, numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

Definiții:

- a) Condominiu – Clădire - bloc de locuințe – condominiu – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, denumite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- b) Proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;
- c) Proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;
- d) Proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;
- e) Cotă - parte indiviză – cota - parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;
- f) Proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului - persoana fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;
- g) Cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația sau întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

În practica curentă din Republica Moldova, exemplu cazul orașului Chișinău, spațiul comun al blocului, format din terasă, fațadă, casa scării, liftul, intrările și ghelele de gunoi etc. aparține autorității publice locale. Managementul proprietății din punct de vedere al responsabilităților privind reparațiile acestor spații, întreținerea zilnică, planificarea unor lucrări de interes comun, repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor etc. este greu de realizat. Efectul acestei situații se resimte în deterioarea proprietății - clădire și instalații.

Pentru înlăturarea acestei situații se recomandă transmiterea către proprietarii de apartamente a spațiilor comune sub forma cotei-parte-indiviză conform punctului e) menționat anterior:

e) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale.

Cheltuielile pe cota - parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, servicii, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună după cum urmează:

subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, termoficare, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul -partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către proprietatea comună.

Din punct de vedere procedural, Primăria transmite fiecărui proprietar de apartament, spații cu altă destinație decât cea de locuință, o înștiințare prin care i se aduce la cunoștință că figurează în registrul proprietăților, cu o cotă indiviză reprezentând o valoare procentuală calculată conform formulei și rezultată din fracția prezentată în continuare:

Formula de calcul al Cotei-Indivize (%)

$$\frac{\text{Suprafata utilă a apartamentului și/sau spațiului cu altă destinație}}{\text{suma totală a suprafețelor utile ale apartamentelor și/sau spațiilor cu altă destinație}} \times 100$$

IMPORTANT: Suma cotelor-părți indivize exprimate în procente (de exemplu):

3,1 % aparținând proprietarului X - ale tuturor proprietarilor din clădire sau tronson de clădire sau scara pentru care s-a constituit asociația de proprietari, trebuie să fie egală cu 100. Dacă rezultatul nu este egal cu 100 (aspect des întâlnit), conform cotelor-părți indivize înscrise în actele de proprietate, atunci cota-parte indiviză se recalculează conform formulei de mai sus, de bază fiind suprafața utilă specificată în actul de proprietate. Dacă nici suprafața utilă nu este clară, nu este precizată în actul de proprietate atunci fie se apelează la serviciile unui expert tehnic de specialitate, fie se echivalează suprafața utilă cu media suprafețelor utile de deasupra și de dedesubtul suprafeței care se dorește a fi estimată cu acordul proprietarului respectiv, iar dacă acordul proprietarului nu poate fi obținut, printr-o consemnare într-un proces-verbal semnat de membrii Comitetului Executiv.

Prin suprafața utilă a apartamentului (locuinței) se înțelege suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1 metru, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,5 mp pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampă, mai puțin palierele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței. Suprafața utilă este suprafața desfașurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință (S.A.D.) este spațiul în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale etc. (ex.: magazin alimentar, frizerie, cabinet medical, cabinet avocatură, grădiniță, spital, școala, etc.).

De asemenea boxele de la subsol, garajele, mansardele, dacă sunt prevăzute distinct în actele de proprietate ale unora dintre proprietarii din clădire, sunt spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în proprietatea individuală a proprietarilor respectivi. Pentru aceste spații suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

ATENȚIE ! Pentru proprietarii care au în proprietate și boxe sau garaje, atunci suprafața utilă aferentă proprietății lor este suma dintre suprafața utilă a apartamentului și suprafața utilă a spațiului cu altă destinație (boxa, garajul etc.).

Pentru obținerea titlului de proprietate pe terenul aferent apartamentului unui proprietar, acesta va transmite primăriei următoarele acte:

1. Act de identitate proprietar
2. Contract de vânzare - cumpărare sau alt act care dovedește proprietatea
3. Declarație notarială că apartamentul nu a fost vândut, donat, ipotecat, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unui litigiu aflat pe rol în instanțele judecătorești
4. Certificat de atestare fiscală emis de direcția impozite și taxe locale