



greencitylab™

Strategia municipală

privind organizarea gestionării condominiilor
cu destinație locativă din Chișinău



CHIȘINĂU, 2024

CUPRINS

ABREVIERI	3
INTRODUCERE	4
SITUAȚIA ACTUALĂ ÎN SECTOR GESTIONĂRII FONDULUI LOCATIV	6
1.1. Analiza cadrului normativ	6
1.2. Fondul de locuințe al municipiului Chișinău – privire generală	8
1.3 Serviciile locativ-comunale în Chișinău	9
1.4 Gestionarea fondului de locuințe multietajat	11
1.5 Formele de gestiune ale fondului de locuințe din Chișinău	12
1.6 Statutul juridic al ÎMGFL, problemele instituționale	14
CONCLUZII	16
PROBLEME CHEIE PRIVIND DEZVOLTAREA SECTORULUI GESTIONĂRII FONDULUI LOCATIV	18
2.1 Probleme generale, specifice și secundare	18
2.2. Privatizarea locuințelor – reformă nefinalizată	19
2.3 Analiza SWOT: Punctele forte și slabe, oportunități și riscuri	20
CONCLUZII	21
PERSPECTIVE DE MODERNIZARE A GESTIONĂRII FONDULUI LOCATIV	22
3.1. Condominiul – fundament solid pentru reformarea domeniului	22
3.2 Viziune de ansamblu asupra misiunii strategiei	25
3.3 Scopul și obiectivele reformei	27
3.4 Scenarii de dezvoltare	27
3.5 Etapele reformei	30
CONCLUZII	32
MECANISMELE REALIZĂRII STRATEGIEI DE DEZVOLTARE A DOMENIULUI GESTIONĂRII FONDULUI LOCATIV	33
MONITORIZARE ȘI EVALUARE	44
Figura 1. Vârsta clădirilor de locuit	9
Tabelul 1. Formele de gestiune ale fondului de locuințe din Chișinău	13
Tabelul 2. Distribuirea tarifului pe tipul de lucrări	14
Tabelul 3. Creanțele validate ale ÎMGFL insolubile conform tabelor definitive deținute de administratorii procedurilor	18



ABREVIERI

APC	Asociație de Proprietari în Condominiu
APL	Administrație Publică Locală
APLP	Asociație de Proprietari ai Locuințelor Privatizate
CCL	Cooperativă de Construcție a Locuințelor
CMC	Consiliul Municipal Chișinău
DGLCA	Direcția Generală Locativ - Comunală și Amenajare
IMGFL	Întreprindere Municipală de Gestionare a Fondului Locativ
IMPSL	Întreprindere Municipală de Prestări Servicii Locative
IS	Întreprindere de Stat
ONG	Organizație Non Guvernamentală
PMC	Primăria Municipiului Chișinău
PPP	Parteneriat Public – Privat
RM	Republica Moldova
S.A.	Societate pe Acțiuni
UE	Uniunea Europeană
Mun.	municipiu

INTRODUCERE

Procesul de gestionare a bunurilor locative impune necesitatea de a avea grijă și de a monitoriza toate bunurile imobile locative din Republica Moldova, cu responsabilitate și atenție asupra duratei vieții și stării funcționale ale acestora.

Prin urmare, gestionarea unui imobil locativ implică printre altele respectarea obligațiilor care derivă din actele normative în vigoare, a reglementărilor de planificare și a normativelor de construcții și securitate. Astfel, cel mai complex sistem instituțional ce supraveghează activitatea de gestiune a fondului locativ din Republica Moldova este fără îndoială prezent în municipiul Chișinău.

Actualmente, gestionarea fondului locativ în municipiul Chișinău este efectuată de către următoarele instituții cu statut de: Asociații de Proprietari ai Locuințelor Privatizate (APLP), Asociații de Proprietari în Condominiu (APC), Cooperative de Construcție a Locuințelor (CCL) și Întreprinderi Municipale de Gestionare a Fondului Locativ (ÎMGFL). Activitatea acestor entități este monitorizată la nivel de pretură a sectoarelor și la nivel de municipiu sub coordonarea Direcției Generale Locativ Comunale și Amenajare (DGLCA).

Asociațiile de Proprietari ai Locuințelor Privatizate sunt asociațiile formate din rândul proprietarilor încăperilor izolate și de locuit rezultate din procesul de privatizare, care încheie contracte de prestare a serviciilor comunale pentru necesitățile comune a proprietarilor, cu achitarea în conformitate cu clauzele contractuale negociate.

Asociațiile de Proprietari în Condominiu sunt după noua redacție a Legii nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu persoane juridice de drept privat organizați sub forma juridică de asociație în scopul administrării condominiului, având ca membri doar proprietarii din condominiu, pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a altor proprietăți comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora.¹

Cooperativele de Construcție a Locuințelor sunt acele asociații cu statut de persoană juridică constituite pe principii benevole a cetățenilor care se organizează cu rolul de satisfacere a necesităților membrilor cooperativelor și familiilor lor cu spații locative în scopul exploatării și administrării blocurilor locative.

Întreprinderile Municipale de Gestionare a Fondului Locativ sunt constituite în baza deciziilor Primăriei Municipiului Chișinău ca agenți economici specifice pentru blocurile de locuit care nu au fost transmise în totalitate în proprietate privată, sau pentru acele blocurile care nu au constituit o oarecare asociație de gestiune arătate mai sus.

Deși specificul gestionării fondului locativ la nivelul mun. Chișinău este dictat de diversitatea formelor juridice de organizare, asigurarea și protecția acestuia este o sarcină fundamentală pentru efectuarea reformelor social-economice și acționează directă asupra bunăstării economice a municipiului în ansamblu. Astfel importanța participării proprietarilor de apartamente la procesul de reformă este vital pentru acest sector, proprietarii de

¹ Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, publicat la 29-07-2022 în M. O. nr. 238-244, art.



apartamente fiind cei care vor beneficia cel mai mult din reforma gestiunii blocurilor de locuințe. Prin urmare vom remarca importanța implicării acestora în procesul de planificare și implementare a reformei. Totodată vom sublinia și faptul că este important să se asigure un echilibru între interesele diferitelor părți implicate, inclusiv proprietarii de apartamente, administrația publică locală și operatorii privați de servicii locative.

Totodată, în elaborarea unei noi concepții a reformei gestiunii blocurilor de locuințe, este important să se țină cont de realitățile locale, inclusiv de situația economică, de cultura politică și de legislația în vigoare.

O nouă concepție a reformei gestiunii blocurilor de locuințe care ține cont de aceste aspecte are potențialul de a duce la o îmbunătățire semnificativă a calității vieții locuitorilor Municipiului Chișinău. Concepția respectivă urmează să răspundă la provocările perioadei de post reformă, odată ce cadrul legislativ cu privire la condominiu a fost definitivat și a intrat în vigoare. Cu toate că reglementările necesare au fost aprobate, cetățenii municipiului Chișinău, autoritățile municipale, se ciocnesc cu multiple deficiențe în ceea ce ține de starea generală a blocurilor și a impactului pe care îl are la ne soluționarea problemelor cetățenilor de-a lungul timpului.





1.1. Analiza cadrului normativ

În ce privește cadrul normativ relevant domeniului de gestiune a fondului locativ vom aminti de **Codul Civil al RM** care stabilește reglementările de bază pentru instituția condominiului în special și a proprietății în general. Astfel, în Cartea a doua a Codului Civil sunt reglementate drepturile reale unde printre altele la art. 462 este stabilit că constituie bun imobil unitatea în condominiu împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului, părților din clădire altele decât unitățile și altor părți comune ale condominiului.²

Totodată același act normativ la Titlul 3 intitulat Proprietatea, capitolul 3 denumit Proprietatea Comună, la art. 555 (Dreptul de proprietate în condominiu) stabilește precum că Condominiu reprezintă totalitatea de bunuri imobile formată dintr-un teren cu una sau mai multe clădiri în condițiile legii, în care există:

- a) locuințe, încăperi izolate cu altă destinație decât cea de locuință sau locuri de parcare din cadrul clădirii dacă întrunesc condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, înregistrate sub număr cadastral separat în registrul bunurilor imobile (unități). Unitățile fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă; și
- b) terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sânt unități și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire al condominiului, sunt destinate folosinței comune a tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia (părți comune). Părțile comune fac obiectul dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă.³

Astfel Codul Civil al RM stabilește noțiunile bază în ce privește instituția condominiului, relativ nouă pentru legislația statului nostru, o reglementare mai amplă fiind statuată în Legea nr. 187 din 14-07-2022 **cu privire la condominiu** despre care vom aminti mai jos.

Următorul act normativ relevant domeniului respectiv este Legea nr. 75 din 30-04 2015 **cu privire la locuințe** care are drept obiective de reglementare raporturilor juridice din domeniul locuințelor; asigurarea libertății persoanelor și a organizațiilor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de domeniul locuințelor; asigurarea exercitării obligațiilor ce decurg din lege, alte acte normative, din statutul de organizare al locatarilor și/sau din contractele, încheiate de către proprietarii locuințelor și agenții economici care activează în încăperile (inclusiv înglobate sau anexate) din blocul locativ, privind păstrarea, menținerea și exploatarea bunurilor proprietate comună din blocul locativ.⁴

² Codul Civil al Republicii Moldova nr 1107 din 06.062002, republicat la 01.05.2019, în M. O. nr. 66-75, art. 462

³ Ibidem, art. 555, al.2

⁴ Legea nr. 75 din 30-04 2015 cu privire la locuințe, publicat la 29-05-2015 în M. O. nr. 131-138, art.2., al. 2



Prin legea respectivă au fost introduse reglementări noi în ceea ce ține de modul de gestiune a blocurilor de locuințe precum și a fost stabilită organizarea administrării locuințelor proprietate publică și privată; asigurarea integrității, administrării, deservirii tehnice și reparației locuințelor; achitarea plății pentru folosirea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale prestate, respectării regulilor și normelor de administrare și deservire tehnică a locuințelor

Cadrul general ce reglementează serviciile publice de gospodărie comunală a apărut odată cu aprobarea Legii nr. 1402 din 24.10.2002 **serviciilor publice de gospodărie** Legea respectivă stabilește cadrul juridic unitar privind înființarea și organizarea serviciilor publice de gospodărie comunală în unitățile administrativ-teritoriale, inclusiv monitorizarea și controlul funcționării lor, atribuțiile și responsabilitățile autorităților administrației publice în domeniul serviciilor publice de gospodărie comunală, organizarea și funcționarea serviciilor publice de gospodărie comunală. Conform acestei legi autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure monitorizarea și controlul periodic ale activităților de furnizare/prestare a serviciilor publice de gospodărie comunală, în conformitate cu actele normative, și luarea de măsuri în cazul în care operatorul nu asigură performanță pentru care s-a obligat, asigurarea continuității serviciilor publice de gospodărie comunală. Chiar dacă legea 1402/2002 a stabilit competențe de monitorizare și control autorităților APL, aceste competențe nu au putut fi puse în practică din motivul lipsei mecanismelor necesare. Prevederile respective nu au fost urmate de aprobarea actelor necesare ale Guvernului, astfel încât acestea au rămas pur declarative.

În ceea ce ține de modul de organizare a gestiunii fondului locativ, în mare parte acesta este stabilit prin Hotărârea de Guvern nr. 281 din 17.04.2024 despre aprobarea **Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale**.

Acesta stabilește modul de achitare de către proprietarii de apartamente, încăperi locuibile în cămine și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunale, modalitatea de repartizare a consumului de energie termică în clădirile rezidențiale în care există apartamente conectate și deconectate de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică (SCAET), precum și reglementează relațiile contractuale dintre furnizorii (gestionarii/asociațiile de proprietari din condominiu) și consumatorii acestor servicii.⁵

Actul mai stabilește tipurile de servicii prestate, elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor pentru serviciile locative, comunale și necomunale, modul de stabilire a volumelor de apă consumată, plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, modul de calculare a plății pentru încălzire, modul și termenele de achitare a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunal, condițiile de reducere a plății în caz de nerespectare a termenelor, volumelor și calității serviciilor prestate. La fel prevede și metodologia privind repartizarea consumului direct/indirect de energie termică între consumatorii unui bloc locative conectat la sistemul de alimentare centralizată, precum și condițiile contractuale standard pentru deservirea și întreținerea locuințelor cu energie termică.

⁵ Hotărârea nr. 281 din 17-04-2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale Publicat : 31-05-2024 în Monitorul Oficial Nr. 236-237 art. 482



Prin urmare observăm un cadru normativ destul de larg care oferă domeniului de gestiune a fondului locativ o reglementare amplă cu specificul caracteristic unei diversități de raporturi complexe cu implicarea unor aspecte variate precum cel ingineresc, tehnic sau de construcții. Cu toate acestea vom remarca faptul că domeniu normativ conține și o serie de carențe despre care vom aminti pe parcurs.

1.2. Fondul de locuințe al municipiului Chișinău – privire generală

Dreptul la locuință constituie un drept fundamental, care în conformitate cu legislația națională face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei și care printre altele prevede:

- a) stabilitatea privind raporturile de locațiune, prestarea serviciilor adecvate aferente, asigurarea infrastructurii necesare, accesibilitatea surselor financiare;
- b) nediscriminarea în exercitarea dreptului la locuință, inclusiv accesul la piața locuințelor, administrarea și folosirea locuinței, precum și intrarea în proprietatea unei locuințe;
- c) transparența exercitării de către autorități a atribuțiilor și a obligațiilor ce se referă la exercitarea dreptului la locuință.⁶

Prin urmare realizarea acestui drept este o problemă primordială atât a persoanelor, cât și a autorităților centrale și locale.

În sensul modern locuința înseamnă nu numai pereții și acoperișul propriu-zis, dar și toate utilitățile și serviciile necesare, care asigură corespunderea unei construcții exigențelor pentru un trai confortabil.

Prin fondul de locuințe al orașului Chișinău se înțelege totalitatea locuințelor aflate pe teritoriul orașului, care pot fi atât case de locuit individuale, cât și apartamente din cadrul blocurilor de locuințe. Având în vedere că casele individuale sunt administrate individual de fiecare proprietar, pentru autoritățile municipale este mai actual soluționarea problemelor ce apar în cazul blocurilor de locuințe multietajate.

Din punct de vedere al impactului modalității de administrare a locuințelor din blocuri se impune o analiză mai amplă a structurii și formelor de gestiune al fondului de locuințe multietajat. Pentru identificarea necesităților de implicare în procesul de gestiune a blocurilor este necesar de analizat structura și caracteristicile fondului de locuințe.

În acest context asigurarea locuințelor cu utilități calitative este o responsabilitate atât a gestionarilor fondului de locuințe, a furnizorilor de servicii comunale, a proprietarilor, cât și a autorităților publice locale.

După tipuri de locuințe existente în mun. Chișinău acestea se divizează în următoarele categorii

- Case individuale: **35,2%;**
- Apartamente în blocuri: **62,7%;**
- Camere în cămine: **2,1%.**

⁶ Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, publicat la 29.05.2015, M. O. nr.131-138, art. 1

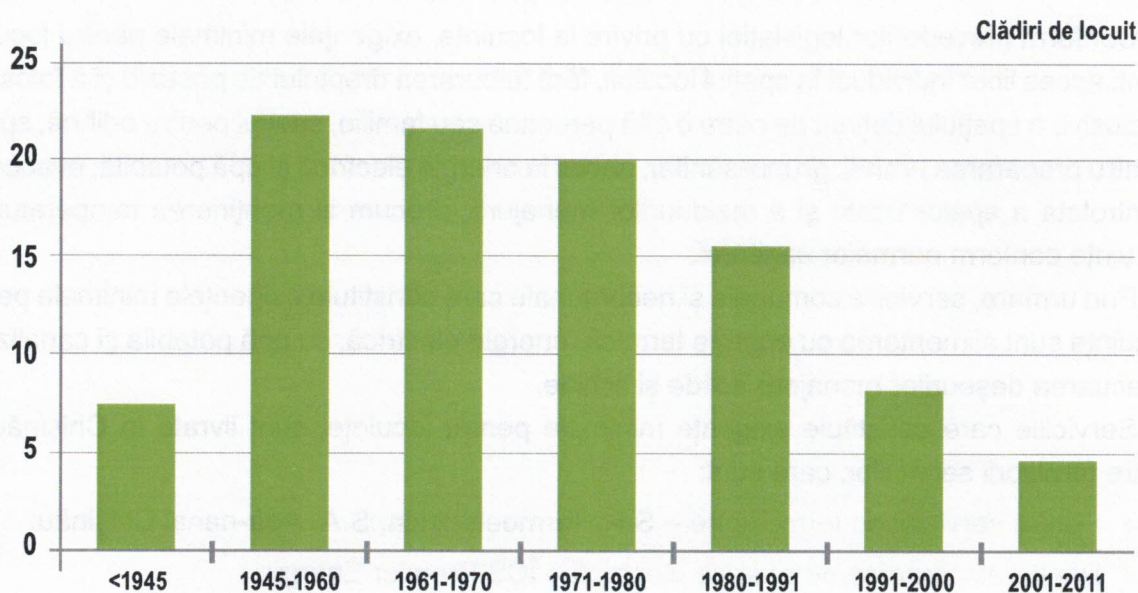


Având în vedere că marea majoritate a locuințelor reprezintă apartamente în blocurile de locuințe, organizarea gestiunii eficiente a acestor blocuri va avea un impact determinant asupra condițiilor de trai a cetățenilor din Chișinău.

Amplasarea compactă și organizată a locuințelor în blocuri, care formează curți de blocuri și cartiere de blocuri conține în sine un șir de avantaje în ceea ce ține de dotarea lor cu utilități moderne, amenajarea cu trotuare și spații verzi, organizarea unor locuri publice de interes comun (terenuri de joacă, terenuri de sport, terenuri de fitness), dotarea cu mobilier urban etc.

Oportunitățile respective pot duce la facilitarea implementării unor programe municipale de amenajare, având drept scop ridicarea nivelului de confort al locuințelor, crearea unui mediu atractiv pentru cetățeni și în final ridicarea nivelului de viață.

Figura 1. **Vârsta clădirilor de locuit**



sursa: Conform datelor ÎS „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”

1.3 Serviciile locativ-comunale în Chișinău

Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr 2811/2024 despre aprobarea *Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale*, sunt reglementate tipurile de servicii prestate care sunt clasificate în comunale și necomunale, după cum urmează.

Din categoria serviciilor comunale fac parte:

- livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau pentru răcire;
- alimentarea cu apă potabilă;
- canalizarea;



- evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide;
- întreținerea ascensorului;
- administrarea fondului locativ public și privat;
- salubritatea și amenajarea terenului aferent.

Din categoria serviciilor necomunale fac parte:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentarea cu gaze naturale;
- comunicațiile electronice;
- prevenirea incendiilor;
- serviciul de securitate și pază;
- serviciul interfon.

Conform prevederilor legislației cu privire la locuințe, exigențele minimale pentru locuințe sunt: acces liber individual în spațiul locuibil, fără tulburarea dreptului de posesie și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie, spațiul pentru odihnă, spațiul pentru prepararea hranei, grupul sanitar, acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, precum și menținerea temperaturii în locuințe conform normelor sanitare⁷.

Prin urmare, serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe sunt alimentarea cu energie termică, energie electrică, cu apă potabilă și canalizare, evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide.

Serviciile care constituie exigențe minimale pentru locuințe, sunt livrate în Chișinău de către furnizorii serviciilor, care sunt:

- Pentru serviciul de termoficare – S.A. Termoelectrica, S.A. Apă-canal Chișinău;
- Pentru alimentarea cu energie electrică – ÎCS Premier Energy;
- Pentru livrarea apei potabile și canalizare – S.A. Apă-canal Chișinău;
- Pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide – ÎM Autosalubritate, SRL ABS.

Prestarea serviciilor ce constituie exigențe minimale se organizează în conformitate cu contractele încheiate. Energia termică, apa și canalizarea, evacuarea deșeurilor se prestează la blocurile de locuințe în baza contractelor încheiate între furnizorii serviciilor și asociațiile de proprietari sau gestionari în baza unor contracte și se repartizează consumatorilor finali prin activitatea comună a furnizorilor și gestionarilor.

Facturarea serviciilor se efectuează de către asociații, gestionari sau intermediarii la decontări prin expunerea spre plată fiecărei unități a cotei-părți din volumul serviciului livrat la bloc. Energia termică, apa și canalizarea se contorizează la branșament. Cota-parte corespunzătoare unei unități se determină având ca bază indicațiile echipamentelor de măsurare instalate în unitate sau reieșind din suprafața unității.

⁷ Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, publicat la 29.05.2015, M. O. nr.131-138, art. 4



Conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr.191/2002, unul din serviciile comunale prestate în blocurile de locuințe era alimentarea cu apă caldă menajeră. Cu toate că acest serviciu era inclus în lista serviciilor comunale, în Chișinău așa și nu a fost stabilit un furnizor al serviciului de alimentare cu apă caldă menajeră. Drept rezultat nu a fost stabilit nici tariful pentru serviciul dat, iar calitatea serviciului nu putea fi asigurată. În aceste condiții apa caldă în blocurile de locuințe se furnizează ca un produs constituit din două componente de către doi furnizori, fiecare dintre care livrează separat produsul său. SA Apă-canal Chișinău livrează componenta apă rece, iar SA Termoelectrica livrează energia termică pentru prepararea apei calde.

Având în vedere situația creată, prin Hotărârea de Guvern nr.281/2024 Guvernul a exclus serviciul de alimentare cu apă caldă menajeră din lista serviciilor comunale, drept urmare în Chișinău lipsește atât serviciul comunal de alimentare cu apă caldă, cât și furnizorul acestui serviciu.

1.4 Gestionarea fondului de locuințe multietajat

În Chișinău sunt circa **3750** blocuri de locuințe multietajate. În care sunt amplasate circa **245025** apartamente. Urmare a procesului masiv de privatizare, demarat după intrare în vigoare a Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993, majoritatea absolută a locuințelor proprietate publică au trecut în proprietatea locatarilor săi. În prezent doar 1% din toate locuințele fostului fond de locuințe public au rămas în proprietatea statului. Conform prevederilor legale, acestea pot fi privatizate până la data de 31 mai 2024, după care trec în proprietatea municipiului Chișinău.

Trecerea locuințelor în proprietate privată nu a asigurat în deplină măsură succesul reformei de privatizare. Urmare a deficiențelor majore, care au fost admise în procesul privatizării. Responsabilitatea pentru gestiunea blocurilor nu a trecut integral către proprietari, aceștia continuând să perceapă gestiunea blocurilor ca o obligație a fostului proprietar – a statului, în special a autorităților locale. Existența și tolerarea acestui fenomen de către autorități în decursul a circa 30 de ani de la demararea privatizării a dus la înrădăcinarea acestei percepții colective și a făcut ca eforturile de reformare a sectorului să se ciocnească de o reticență din partea proprietarilor în ceea ce ține de formarea asociațiilor.

Reieșind din considerațiile expuse în Strategia dată, starea generală a fondului de locuințe multietajat poate fi caracterizată ca una dominată de situații contradictorii, în care pe de o parte are loc procesul de construire a blocurilor noi, moderne, care dispun de caracteristici mai bune și dețin un confort mai avansat față de blocurile din perioada sovietică, iar pe de altă parte blocurile din perioada sovietică să rămână într-o stare precară cu un confort scăzut. Totodată proprietarii din blocurile vechi nu își manifestă interesul pentru efectuarea investițiilor necesare pentru întreținerea adecvată, dar, și mai mult, pentru modernizarea acestor clădiri.

Întru evaluarea situației, autoritățile municipale au organizat mai multe inspecții ale clădirilor multietajate. Astfel în baza Dispozițiilor 520-d din 15 iulie 2019 „Cu privire la crearea Comisiilor speciale pentru examinarea vizuală a stării tehnice a clădirilor de menire socială și a blocurilor de locuit cu multe nivele” și nr. 60-d din 14 februarie 2020 „Cu privire la instituirea



Grupului de lucru privind examinarea stării tehnice a unor blocuri locative” au fost organizate inspecții vizuale a stării tehnice a blocurilor vechi din capitală, care prezintă semne de uzură și deficiențe vizibile. În rezultatul examinării a fost stabilită starea nesatisfăcătoare a unor blocuri ce se manifestă prin defecte ale elementelor constructive și ale sistemelor ingineresti. Numărul blocurilor locative cu deficiențe este reflectat mai jos.



Deficiențele depistate se clasifică după cum urmează.

Tencuiala/elemente decorative desprinse de pe fațadă	27
Deteriorată structura balcoanelor	25
Acoperiș defect	21
Balustradele, elementele decorative amplasate sub cornișă deteriorate	20
Palierul de intrare a scării este deteriorat	3
Ascensor nefuncțional	2
Canale de ventilare defecte	1
Rețele uzate	1
Fisuri pilonii copertinei	1
Zidul de protecție a blocului înclinat	1

După cum observăm din informația prezentată, un număr mare de blocuri sunt în stare tehnică nesatisfăcătoare, situație ce necesită măsuri de intervenție urgente.

1.5 Formele de gestiune ale fondului de locuințe din Chișinău

După forma de gestiune în linii generale fondul de locuințe din Chișinău se împarte în două categorii mari – cel gestionat de asociații și cel gestionat de ÎMGFL. Repartizarea după formele de gestiune este reflectat în tabelul de mai jos.



Tabelul 1. Formele de gestiune ale fondului de locuințe din Chișinău

Gestionarii	Numărul persoanelor juridice		Numărul apartamentelor		Numărul blocurilor	
	unități	% din total	unități	% din total	unități	% din total
ÎMGFL	23	2	111 986	46	1 403	57
APC, ACC, APLP, CCL, alți gestionari	1 209	98	133 039	54	2 167	43
Total:	1 232	100	245 025	100	3 570	100

sursa: Conform datelor DGLCA

Reieșind din tabelul 1, se atestă situația în care majoritatea blocurilor de locuințe (2167) sunt gestionate de către asociațiile de proprietari, ceea ce denotă tendința de trecere a fondului de locuințe de la ÎMGFL la Asociații. Totodată numărul încă mare de blocuri (1403), aflate în gestiunea ÎMGFL, determină existența unor deficiențe la capitolul organizarea asociațiilor în aceste blocuri.

În linii generale, toate formele de gestiune existente până la intrarea în vigoare a Legii 187/2022 necesită a fi reorganizate în APC. În ceea ce ține de Asociațiile de coproprietari în condominiu, acestea au fost reorganizate în APC din oficiu, fără participarea proprietarilor de unități. Cât ține de reorganizarea CCL și APLP, acestea urmează să se reorganizeze prin proceduri separate pentru fiecare caz. Reorganizarea acestora se supune procedurii generale de reorganizare pentru persoana juridică, ceea ce atrage după sine un șir de acțiuni, pe care trebuie să le întreprindă proprietarii pentru a finaliza procedura. Astfel, aceasta poate fi simplă în cazul în care Asociația nou creată păstrează numărul de blocuri cuprinse în aceasta, în cazul divizării, urmează o procedură mai îndelungată și anevoioasă, ce implică și divizarea bunurilor, soluționarea litigiilor etc.

Având în vedere cele expuse mai sus, cu referire la APLP și CCL, reforma gestiunii blocurilor poate fi implementată mai simplu, luând în considerație că prevederile noi statuate în legislație privind modul de funcționare a APC se aplică automat și acestora. Prin urmare APLP și CCL pot funcționa de rând cu APC, cu reorganizarea lor treptată în APC.

În ceea ce ține de asociații, sarcina autorităților mun. Chișinău rezidă în monitorizarea, controlul activității asociațiilor și intervenția în cazurile strict stabilite de lege.

Cu referire la ÎMGFL, legislația cu privire la condominiu nu prevede un termen exact în care proprietarii în condominii urmează să înființeze APC. Prin urmare în practică această perioadă de tranziție poate să dureze o perioadă nedeterminată de timp, iar obligațiile privind gestiunea acestor blocuri rămâne după ÎMGFL. Luând în considerație multiplele probleme pe care le au ÎMGFL precum lipsa organizării proprietarilor din blocuri în APC va duce în continuare la stagnarea și degradarea situației și ca efect la înrăutățirea climatului general în municipiu.



1.6 Statutul juridic al ÎMGFL, problemele instituționale

ÎMGFL din Chișinău reprezintă persoane juridice de drept privat, fondate de către autoritățile municipale în scopul prestării serviciilor de gestionare a fondului de locuințe.

Astfel, gestiunea blocurilor de către ÎMGFL este efectuată conform actelor normative și în condițiile Legii cu privire la locuințe și Legii privatizării fondului de locuințe. Cu toate că capitolul VII al acestei legi a fost abrogat, relațiile contractuale existente în baza contractelor încheiate și a relațiilor contractuale cu proprietarii în formă nescrisă continuă să existe. Drept urmare, până la formarea asociațiilor de proprietari, ÎMGFL continuă să presteze servicii de gestiune a blocurilor și să încaseze plăți de la proprietari pentru serviciile prestate.

Aceste servicii se achită de către proprietari în baza tarifelor, aprobate prin Deciziei CMC din 27.12.2007 „Cu privire la aprobarea tarifelor pentru chirie, deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului”. Conform acestei decizii, mărimea tarifului aprobat pentru 1m.p. de suprafață utilă a apartamentelor este de 1 leu. Distribuirea tarifului pe tipul de lucrări care urmează a fi efectuate în blocurile deservite este reflectată în tabelul de mai jos:

Tabelul 2. Distribuirea tarifului pe tipul de lucrări

Denumirea lucrărilor	Distribuirea tarifului
1. Deservirea blocului locativ 1 m.p./lună	0,62
<i>dintre care:</i>	
1.1. Întreținerea sanitară a blocurilor locative și teritoriilor adiacente	0,24
1.2. Reparația curentă a elementelor constructive	0,23
1.3. Cheltuieli de gestionare	0,15
2. Deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului 1 m.p./lună	0,38
<i>dintre care:</i>	
2.1. Alimentarea cu încălzire centralizată	0,13
2.2. Alimentarea cu apă caldă	0,09
2.3. Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea	0,16

Având în vedere că tariful respectiv a fost aprobat încă în anul 2007, la moment acesta nu mai este actual din cauza schimbării condițiilor economice și a majorării prețurilor în această perioadă. La moment necesitățile de investiții în blocurile vechi este una destul de mare, iar sursele acumulate nu sunt suficiente nici pentru deservirea curentă, nemaivorbind despre faptul că investițiile capitale lipsesc cu desăvârșire și nu pot fi planificate. Din analiza structurii tarifului aprobat se constată că acesta ca structură prevede acoperirea doar a cheltuielilor pentru reparațiile curente. Când ține de reparațiile capitale, acestea nu sunt prevăzute în structura tarifului, iar cheltuielile respective sunt acoperite parțial din bugetul municipal.



Este de menționat că plățile pentru deservirea blocului în fondul de locuințe gestionat de ÎMGFL sunt cele mai mici din Chișinău, în majoritatea blocurilor gestionarii au ajustat tarifele conform prețurilor actuale, iar spre exemplu în sectorul Ciocana toți gestionarii activează conform unor tarife ajustate. Mărima tarifului în 3 asociații din Sectorul Ciocana este reflectat în tabelul de mai jos.

Gestionar	Numărul de blocuri gestionate	Tarif (lei)
APLP 54/183	38	2,5
APLP 54/218	44	2,5
APLP 54/219	29	2,35

Având la bază situația creată, ÎMGFL în repetate rânduri s-a adresat la CMC cu propunerea de a examina posibilitatea majorării tarifului aprobat, dar de fiecare dată, adresările date nu au dat nici un rezultat. Această situație, în mare parte se datorează faptului că, o lungă perioadă de timp, CMC a ezitat să aprobe chestiuni ce țin de majorarea tarifelor pentru populație, iar începând cu anul 2022, ca rezultat al intrării în vigoare a Legii 187/2022, chestiunea aprobării tarifelor pentru blocurile de locuințe nu mai ține de competența CMC ci a proprietarilor în condominiu.

În situația creată aprobarea unor tarife argumentate din punct de vedere economic poate să fie realizată doar cu condiția aprobării lor de către proprietari. Ca excepție acestea pot să fie aprobate de către autoritatea APL în cazul desemnării gestionarului condominiului, în condițiile Legii 187/2017 și a Hotărârii de Guvern 243/2023.

În această situație, una din problemele principale cu care se confruntă ÎMGFL este problema lipsei surselor financiare suficiente pentru buna întreținere a blocurilor de locuințe din gestiune și ca urmare degradarea continuă a acestora. În prezent problema majoră este că sursele acumulate în baza tarifului ajung doar pentru acoperirea cheltuielilor curente ale ÎMGFL, iar având în vedere inflația, în perspectivă aceste entități se vor ciocni de situația în care nu vor mai putea să-și desfășoare activitatea statutară.

Pe de altă parte odată cu aprobarea legislației cu privire la condominiu se impune adaptarea modului de abordare din partea ÎMGFL a chestiunii privind acumularea fondurilor necesare întreținerii curente a blocurilor din gestiune. Viziunea respectivă este deosebit de importantă în eventualitatea elaborării scenariilor de reformă.

Concomitent, contractele de furnizare a serviciului de apă și evacuarea apelor uzate, serviciul de termoficare se prestează în blocuri în temeiul contractelor încheiate între ÎMGFL și SA „Apă-canal Chișinău” sau SA „Termoelectrica” respectiv. furnizorii dați facturează întregul consum pe bloc gestionarului în calitate de consumator. Repartizarea pe apartamente se efectuează în temeiul contractelor cu intermediarii la decontări (ÎM „Infocom”, SRL „Infobon”, SRL „Infosapr” etc), care repartizează pe apartamente volumul serviciilor prestate pe bloc și facturează individual consumatorii finali cu reducerea sumelor respective din factura eliberată ÎMGFL. Astfel, este de notat că în contractele respective ÎMGFL au calitatea de consumator și sunt obligate să asigure achitarea de către locatari a costului serviciilor prestate.



În special menționăm că metodologia de facturare a consumului de apă și energie termică, stabilită prin prevederile Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului 191/2002, prevedea modul de calculare a consumului de apă și energie termică în baza indicațiilor contoarelor în apartamente, iar consumul în întregime pe bloc se determină în baza contoarelor comune instalate la branșamente.

În realitate suma indicațiilor contoarelor individuale (dar și a consumului necontorizat, estimat în baza normelor de consum), în majoritatea cazurilor era mai mic decât consumul înregistrat la branșament. Așa dar, diferența apărută se pune pe seama ÎMGFL, iar datoria respectivă a crescut de la an la an.

CONCLUZII

Rezumând analiza realizată în acest capitol putem afirma că în ce privește cadrul normativ aferent domeniului de gestiune a fondului locativ acesta cuprinde în principal actele normative precum: Codul Civil al RM, Legea nr. 75 din 30-04 2015 cu privire la locuințe, Legii nr. 1402 din 24.10.2002 serviciilor publice de gospodărie, Legea nr. 187 din 14-07-2022 cu privire la condominiu și Hotărârea de Guvern nr. 191 din 19-02-2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă. Aceste acte normative conțin o reglementare destul de largă, care oferă domeniului de gestiune a fondului locativ o reglementare amplă cu specificul caracteristic unei diversități de raporturi complexe cu implicarea unor aspecte variate precum cel ingineresc, tehnic sau de construcții.

Totodată dreptul la locuință constituie un drept fundamental iar realizarea acestuia este o problemă primordială atât a persoanelor, cât și a autorităților centrale și locale, totodată asigurarea locuințelor cu utilități calitative este o responsabilitate atât a gestionarilor fondului de locuințe, a furnizorilor de servicii comunale, a proprietarilor, cât și a autorităților publice locale. Pornind de la specificul mun. Chișinău unde marea majoritate a locuințelor reprezintă apartamente în blocurile de locuințe (62.7%), organizarea gestiunii eficiente a acestor blocuri va avea un impact determinant asupra condițiilor de trai a cetățenilor din Chișinău.

Gestionarea fondului de locuințe este strâns legată de procesul de furnizare a serviciilor comunale care cuprind conform legislației servicii de: livrare a energiei termice pentru încălzirea locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea apei; alimentarea cu apă potabilă; evacuarea apelor uzate; evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide; întreținerea ascensorului; administrarea locuințelor și salubritatea și amenajarea terenului condominiului aflat în proprietate comună a proprietarilor din condominiu.

O altă particularitate a fondului de locuințe din Chișinău este faptul că trecerea locuințelor în proprietate privată nu a asigurat în deplină măsură succesul reformei de privatizare acest fapt este datorat situației că responsabilitatea pentru gestiunea blocurilor nu a trecut integral



către proprietari, aceștia continuând să perceapă gestiunea blocurilor ca o obligație a fostului proprietar – a statului, în special a autorităților locale.

În urma modificărilor normative, toate formele de gestiune existente până la intrarea în vigoare a Legii 187/2022 necesită a fi reorganizate în APC. În ceea ce ține de Asociațiile de coproprietari în condominiu, acestea au fost reorganizate în APC din oficiu, fără participarea proprietarilor de unități. Cu referire la ÎMGFL, legislația cu privire la condominiu nu prevede un termen exact în care proprietarii în condominii urmează să înființeze APC. Prin urmare în practică această perioadă de tranziție poate să dureze nedeterminat, iar obligațiile privind gestiunea acestor blocuri rămâne după ÎMGFL. Luând în considerație multiplele probleme pe care le au ÎMGFL precum lipsa organizării proprietarilor din blocuri în APC va duce în continuare la stagnarea și degradarea situației și ca efect la înrăutățirea climatului general în municipiu

În această situație, una din problemele principale cu care se confruntă ÎMGFL care gestionează 57% din blocurile de locuințe este problema lipsei surselor financiare suficiente pentru buna întreținere a acestora și ca urmare degradarea continuă.

Pe de altă parte odată cu aprobarea legislației cu privire la condominiu se impune adaptarea modului de abordare din partea ÎMGFL a chestiunii privind acumularea fondurilor necesare întreținerii curente a blocurilor din gestiune.





2.1 Probleme generale, specifice și secundare

Urmare a datoriilor acumulate, începând cu anul 2016 SA „Termoelectrica” a depus cereri introductive față de ÎMGFL 1-23 (excepție ÎMGFL nr.7), iar în scurt timp întreprinderile date au fost declarate insolabile. Prin hotărâri judecătorești fondatorul ÎMGFL – municipiul Chișinău a fost înlăturat de la conducerea întreprinderilor, iar instanța a numit administratori ai procedurilor de insolabilitate și faliment administratori autorizați.

La momentul actual datoriile ÎMGFL insolabile sunt destul de semnificative, iar mărimea lor influențează direct identificarea căilor posibile de remediere a situației întreprinderilor.

Tabelul 3. Creanțele validate ale ÎMGFL insolabile conform tabelelor definitive deținute de administratorii procedurilor

Nr.	Creditor	Creanțe validate
1.	SA „Termoelectrica”	460 526 823
2.	SA „Apă-canal Chișinău”	70 777 364
3.	Primăria municipiului Chișinău, SA „Moldinconbank”	11 906 773
4.	Alți creditori	2 348 881
Total		545 559 841

După cum se vede din tabelul 3, creditorul majoritar al ÎMGFL insolabile este SA „Termoelectrica”, astfel că la înaintarea unor propuneri ce țin de reformarea sistemului de gestiune urmează a fi luat în considerație că SA „Termoelectrica” este cointereseată în identificarea unor soluții de ieșire din criză. Astfel, considerăm că strategia trebuie să ia în considerație și măsurile de eficiență energetică implementate prin intermediul furnizorului de energie termică.

În altă ordine de idei, existența acestor creanțe este un impediment major în calea creării Asociațiilor de proprietari. Conform concluziilor făcute în Studiul „Datoriile față de Termoelectrica – barieră pentru înregistrarea blocurilor locative vechi în Asociații de Coproprietari (ACC)”, efectuat de IDIS „Viitorul”, „Locatarii blocurilor de locuit care doresc să se înregistreze sub formă de ACC-uri se pomenesc prinși în acest triunghi dificil și complex. Aceștea sunt nevoiți să lupte cu marii rechini ai gestionării utilităților, luptă care necesită timp, resurse și cunoștințe juridice profunde. În consecință locatarii sunt nevoiți să abandoneze orice tentativă de administrare independentă a blocului. Până în prezent autoritățile publice nu au făcut nici o tentativă de soluționare a acestei probleme și să ofere o procedură clară și corectă pentru locatari privind cesiunea către ACC nou create doar a datoriei facturate, datoria nefacturată rămânând a fi subiect al relației ÎMGFL (autoritate publică locală) și



Termoelectrica. Considerăm că procedura trebuie să fie simplă, iar funcționarii publici și Termoelectrica să nu pună careva piedici la realizarea procesului de predare-primire

Vom mai menționa că pe parcursul perioadei de 25 de ani ÎMGFL au acumulat datorii semnificative către SA TE și SA „Apă-canal Chișinău”, iar fondul rezidențial este lider absolut la acest capitol deținând 98% din totalul datoriilor istorice. Din totalul datoriilor fondului locativ, întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ dețin întâietatea cu peste 64% din total datorii pe această categorie.

Un factor important la acumularea datoriilor este metodologia de facturare aplicată de întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ. Aici vom menționa că factura primită de gestionar pe blocuri nu era repartizată integral locatarilor, ci o sumă mai mică. Astfel în fiecare lună, ani la rând, o parte a sumei facturate de Termocom (Termoelectrica) pentru blocul locativ nu erau incluse în calcule și facturate locatarilor, fiind acumulate datorii de sute de mii de lei pe blocurile respective. Drept consecință, în urma cererilor depuse de furnizor, ÎMGFL 1- 23 (excepție ÎMGFL nr.23) au fost declarate insolabile. În rezultat Primăria municipiului Chișinău a fost înlăturată de la conducerea acestora iar la propunerea Termoelectrica prin deciziile instanțelor de judecată au fost numiți administratori ai procedurilor administratori autorizați.

2.2. Privatizarea locuințelor – reformă nefinalizată

Procesul de privatizare a fondului de locuințe, care a început în anul 1993, a pus începutul formării sectorului locuințelor proprietate privată, dar și a diversificării formelor de gestiune a fondului locativ.

Scopul principal al privatizării a fost formarea pieței de locuințe private dar și apariția unor stăpâni reali ai blocurilor de locuințe, care urmau să preia responsabilitățile de întreținere și modernizare a clădirilor.

În conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993 (Republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27.06 2006), proprietarii urmau să formeze asociații de proprietari ai locuințelor privatizate (APLP). Scopul formării acestor asociații era asigurarea întreținerii și reparației locuințelor privatizate respectându-se cu strictețe regulile de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lângă ele, regulile și normele de exploatare a sistemelor inginerești interioare.

Cu toate că legea a stabilit forma de gestiune a blocurilor de locuințe după privatizare – APLP, totuși a fost admisă și situația în care proprietarii nu se organizează într-o astfel de asociație. În acest caz, conform prevederilor capitolului III, art. 23 (1) din lege (la moment abrogate), până la înființarea APLP, locuințele privatizate, sistemele inginerești interioare trebuiau să fie deservite de organizațiile de exploatare a locuințelor în baza contractului încheiat între proprietari și aceste organizații, cu achitarea plăților reieșind din tariful stabilit în conformitate cu anexa nr. 4 la lege. În special a fost stabilit că tarifele aplicate proprietarilor de locuințe privatizate urmau să fie stabilite reieșind din necesitățile întreținerii blocurilor de locuințe în conformitate cu normele tehnice.



În realitate tarifele aprobate nu acopereau în totalitate cheltuielile de întreținere necesare, astfel că o mare parte din lucrările necesare la bloc nu se îndeplineau. Concomitent, pentru a compensa parțial cheltuielile neacoperite din tarif, anual în bugetul municipal erau prevăzute surse financiare pentru gospodăria de locuințe. Astfel, practic avea loc compensarea din buget a diferenței între tariful economic argumentat și tariful efectiv stabilit. Prin urmare, bugetul Municipiului Chișinău a fost pus în situația să acopere anual o parte semnificativă din cheltuielile pentru întreținerea fondului de locuințe privatizat. Este de notat că alocarea surselor financiare din buget în mare parte se făcea ineficient, deoarece pe de o parte sursele respective nu erau suficiente pentru îndeplinirea tuturor lucrărilor necesare ceea ce nu ducea la îmbunătățirea semnificativă a situației, iar pe de altă parte neparticiparea proprietarilor de locuințe la finanțarea acestor cheltuieli provoca lipsa de interes a acestora față de calitatea lucrărilor și întreținerea ulterioară a părților clădirilor reparate deja. Deseori, după o perioadă scurtă de timp starea tehnică a clădirilor din nou necesita reparații.

Drept rezultat, reforma domeniului locuințelor nu și-a atins rezultatele scontate. Cu toate că au obținut locuințele în proprietate, proprietarii de locuințe nu au fost implicați pe deplin în procesul de întreținere a blocurilor, iar municipalitatea a continuat să aloce bani din buget pentru întreținerea proprietății private.

2.3 Analiza SWOT: Punctele forte și slabe, oportunități și riscuri

Scopul descrierii SWOT în contextul gestionării fondului locativ este de a identifica și analiza în profunzime aspectele pozitive (punctele forte), vulnerabilitățile (punctele slabe), oportunitățile și riscurile asociate, după cum urmează:

PUNCTE FORTE

Experiența acumulată: Gestionari de asociațiile de proprietari sau de ÎMGEL, fondul de locuințe din Chișinău beneficiază de experiența și cunoștințele acumulate în ani de gestionare.

Participarea Comunității: Implicarea proprietarilor de apartamente în asociațiile de locatari poate duce la o mai bună gestionare și întreținere a patrimoniului comun.

Reglementări Stricte: Există legi și regulamente care oferă un cadru strict pentru gestionarea fondului de locuințe, ceea ce poate ajuta la asigurarea standardelor.

OPORTUNITĂȚI

Finanțare din fonduri extrabugetare: Accesarea fondurilor europene sau guvernamentale pentru renovarea și modernizarea blocului vechi.

Dezvoltare tehnologică: Implementarea unor sisteme moderne de management al proprietății și eficientizarea consumului de resurse (ex. Sisteme inteligente de încălzire).

Parteneriate Public-Privat: Crearea de parteneriate între public și cel privat pentru îmbunătățirea gestionării fondului de locuințe.

PUNCTE SLABE

Resurse Financiare Insuficiente: Fondurile limitate împiedică reparațiile necesare și modernizarea infrastructurii.

Insolventa entităților: Entitățile de gestiune a fondului de locuințe sunt declarate insolabile.

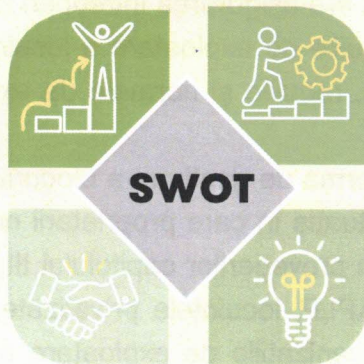
Conflict în gestiune: Posibile conflicte între proprietari și gestionari referitoare la deciziile de administrare și investiții.

RISURI

Schimbări legislative: Modificările în legislație pot aduce incertitudine în ceea ce privește drepturile și obligațiile proprietarilor și gestionarilor.

Rezistența la schimbare: Opoziția proprietarilor sau locatarilor față de schimbările în gestionarea fondului de locuințe.

Neajustare tarifului de întreținere: Neajustarea tarifului de întreținere reduce capacitatea de investiții în întreținere și modernizare, afectând calitatea locuirii.



CONCLUZII

Problemele cheie privind dezvoltarea sectorului gestionării fondului locativ acestea sunt legate de deficiențele ÎMGFL-urilor care au acumulat datorii către principalii creditori SA „Termoelectrica”, SA „Apă-canal Chișinău” și Primăria municipiului Chișinău,(SA„Moldinconbank).

În prezent datoriile ÎMGFL insolvabile sunt destul de semnificative, iar mărimea lor influențează direct identificarea căilor posibile de remediere a situației întreprinderilor. Motivul acumulării acestor datorii este rezultatul repartizării neexacte a cheltuielilor pentru proprietarii de apartamente. Totodată, existența acestor creanțe este un impediment major în calea creării asociațiilor de proprietari.

O altă problemă a apărut în procesul de privatizare a locuințelor deși legislația a stabilit forma de gestiune a blocurilor de locuințe după privatizare – APLP, totuși a fost admisă și situația în care proprietarii nu se organizează într-o astfel de asociație. În acest caz, locuințele privatizate, sistemele ingineresti interioare trebuiau să fie deservite de organizațiile de exploatare a locuințelor în baza contractului încheiat între proprietari și aceste organizații, cu achitarea plăților reieșind din tariful stabilit. În realitate tarifele aprobate nu acopereau în totalitate cheltuielile de întreținere necesare.

Astfel în urma procesului de privatizare locuitorii mun. Chișinău au obținut locuințele în proprietate însă nu au fost implicați pe deplin în procesul de întreținere a blocurilor, iar municipalitatea a continuat să aloce bani din buget pentru întreținerea proprietății private.

Prin urmare problematica gestionării fondului de locuințe este una complexă, multiaspectuală și atinge diverse aspecte ale municipalității precum economia, infrastructura dar și garantarea unui trai decent astfel analiza SWOTT care se impune în asemenea cazuri de analiză a scos în evidență următoarele oportunități: finanțare din fonduri extrabugetare, dezvoltare tehnologică, parteneriate Public-Privat dar și riscuri precum: schimbări legislative, rezistența la schimbare și neajustarea tarifului de întreținere.



3.1. Condominiul – fundament solid pentru reformarea domeniului

Întorcându-ne la instituția juridică a condominiului vom aminti că după intrarea în vigoare a Legii condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30 martie 2000 care la moment este abrogată, proprietarii de locuințe urmau să fondeze asociații de coproprietari în condominiu (ACC). Totodată alte forme de gestiune – APLP și Cooperativele de construcții ale locuințelor (CCL) urmau să fie reorganizate în ACC. În special Legea condominiului în fondul locativ avea drept scop stabilirea raporturilor de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietății imobiliare, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu. Totuși legea respectivă nu a stabilit criterii clare de obligare a proprietarilor de locuințe să formeze ACC sau să inițieze reorganizarea APLP și CCL în ACC.

Totodată vom sublinia că autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi au atribuțiile de promovare a politicii locative a statului în unitatea administrativ-teritorială respectivă, efectuează controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației și asigurării integrității bunurilor cu destinație de locuințe, indiferent de forma de proprietate, desemnarea administratorului bunurilor cu destinație de locuință prin concurs organizat de către autoritatea administrației publice locale, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare în decurs de o lună de la data constituirii condominiului.

Odată cu intrarea în vigoare a noilor reglementări în Legea nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, are loc îmbunătățirea cadrului normativ care reglementează relațiile dintre proprietarii de apartamente și alte încăperi izolate, ca parte a relațiilor de condominiu. Obiectivul îmbunătățirii cadrului normativ este o mai bună informare a proprietarilor despre situația asociației ai cărei membri sunt, un control mai transparent al costurilor de locuință și un proces mai flexibil de luare a deciziilor la nivel de asociație. Aceste măsuri sunt necesare în condițiile deteriorării fondului locativ privat, pe de o parte, și absenteismului și pasivității multor proprietari, pe de altă parte.

În rezultatul implementării prevederilor legii respective, în special a Capitolului VII, au apărut condițiile necesare pentru înregistrarea masivă a condominiului în blocurile locative în care proprietarii nu au întreprins careva măsuri efective de a prelua funcțiile de administrare a blocului, deoarece condominiul în aceste blocuri va fi înregistrat din oficiu, iar după înregistrarea condominiului toată responsabilitatea pentru întreținerea blocurilor va reveni proprietarilor de unități, în conformitate cu noile prevederi ale legii. Respectiv, în această situație vor nimeri și blocurile locative cu apartamente proprietate privată, aflate în prezent în evidența DGLCA. Conform prevederilor Legii cu privire la condominiu, aceasta stabilește



regimul proprietății în condominiu, modul de funcționare a asociațiilor și stabilește un mod de gestiune nou – prin intermediul gestionarului condominiului.

Din conținutul noilor prevederi a legii putem menționa următoarele:

- Proprietarii sunt obligați să achite cota de contribuție la cheltuielile asumate de asociație (art. 48).
- În ceea ce ține de asigurarea cu serviciile comunale, în cazul în care acestea sunt intermediare, proprietarii sunt desemnați consumatori finali, ei răspund solidar pentru plată (art. 49).
- Legea prevede constituirea condominiului cu mai multe imobile, care se gestionează de o asociație. Fiecare imobil are dreptul la decizii separate în privința bunului său (art. 77).
- Serviciile de administrare a condominiului pot fi contractate cu un gestionar (art. 80). În acest caz gestionarul poate fi și administrator al asociației (art. 177 din Codul Civil al RM). În cazul în care timp de o lună nu este desemnat administratorul asociației, Primăria trebuie să desemneze un gestionar al condominiului.
- Toate asociațiile existente se transformă sau se reorganizează în APC (art.87).
- Prin efectul legii se declară condominiu orice bun imobil care are încăperi izolate. Înregistrarea condominiului poate să fie efectuată masiv în cadrul unui program aprobat de Guvern (art. 87).
- Asociația (APC) se înființează în baza hotărârii de înființare luată de către proprietarii a cel puțin 5 unități (art. 22), fără adunare generală, din momentul înregistrării membri devin toți proprietari ale condominiu (art. 23, 25).
- Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională pentru obligațiunile asumate de asociație conform legii.

Tot din conținutul Legii 187/2022 cu privire la condominiu atribuțiile principale ale autorităților administrației publice locale sunt:

- Înregistrarea încăperilor izolate ce aparțin acestora în termen de 1 an de la înregistrarea condominiului. După expirarea acestui termen încăperile trec la condominiu (art. 88).
- Exercițarea dreptului de proprietar în condominiu, dacă bunul imobil anterior a fost înregistrat în proprietatea sa iar autoritatea deține încăperi izolate, chiar și neînregistrate (art. 88).
- Păstrarea în proprietate publică a terenurilor de uz comun al condominiilor adiacente (zone de odihnă, scuaruri, parcuri, terenuri de joacă, terenuri de sport etc.).
- Formarea terenurilor condominiilor în cazul dacă acestea nu sunt formate (terenul pe care este amplasat condominiu este cu 10% mai mare decât suprafața la sol a construcției) în termen de 1 an de la data intrării în vigoare (art. 95 lit. b)).
- Formarea terenurilor condominiilor dacă pe un teren se află mai multe condominii, cu consultarea proprietarilor clădirilor locative.



- Finanțarea lucrărilor din domeniul locativ-comunal doar în cazul că lucrările date fac parte din planul de dezvoltare a localității și doar în limitele fondurilor financiare bugetate și disponibile (art. 104 alin. (4)).
- Finanțarea lucrărilor în domeniul locativ-comunal din bugetele publice se va aproba pornind de la prevederile prezentei legi, exclusiv pentru contribuțiile la cheltuielile comune ale condominiilor în care există proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, sau prin programe speciale, aprobate pentru reabilitare și reparații ale clădirilor care au fost supuse înregistrării conform legii.
- Întreprinderea măsurilor necesare punerii în executare a Legii 187/2022 cu privire la condominiu în limita resurselor financiare disponibile și a competențelor legale.
- Desemnarea gestionarului condominiului în caz că timp de cel puțin o lună nu este desemnat un administrator al asociației (art. 81 alin. (2)).
- Controlul activității asociațiilor (art. 85 din Lege, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 568 din 02.08.2023 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul administrării condominiului), unde este prevăzut expres că în cazul în care clădirea se administrează de către asociația de proprietari din condominiu, autoritatea administrației publice locale efectuează controlul privind respectarea procedurii de formare a asociațiilor, de alegere a administratorului și a organelor de conducere ale asociației, precum și privind activitatea desfășurată de aceasta⁸
- Participarea prin consultare la elaborarea unui program de stat, care trebuie să fie aprobat de către Guvern, privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu, în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de performanță; va identifica sursele de finanțare a acțiunilor programului (art.104, (1), lit. c))

Vom remarca faptul că datorită aprobării Legii nr. 187/2022 a apărut o noțiune nouă, care nu a existat până în prezent, „legislația cu privire la condominiu”. Această legislație include Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Codul civil nr. 1107/2002, alte acte normative în domeniu.⁹

În consecință, potrivit legislației cu privire la condominiu, administratorul (gestionarul) condominiilor cu destinație locativă poate fi desemnat atât de către Asociația de proprietari în condominiu (APC), cât și de proprietari nemijlocit (art. 49 lit. a) din Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe) sau de către autoritatea APL, în conformitate cu prevederile art. 49 lit. b).

O problemă nesoluționată de noile reglementări reiese din situația că, cu toate că legislația cu privire la condominiu stabilește posibilitatea desemnării administratorului bunurilor cu destinație de locuință prin concurs organizat de către autoritatea administrației publice locale, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului, ce practic ar fi echivalent cu desemnarea gestionarului condominiului, în practică această prevedere ar fi dificil de implementat, deoarece în primul

⁸ Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 568 din 02.08.2023 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul administrării condominiului, publicată la 18-08-2023 în M. O. nr. 322-324, art. 1

⁹ Legii nr. 187 din 14.07.2022 cu privire la condominiu, publicată la 29-07-2022 în M. O. nr. 238-244 , art. 2



rând nu există o echivalență univocă între noțiunile „administratorul imobilelor cu destinație de locuință” din Legea 75/2015 și „gestionarul condominiului” cu destinație locativă din Legea 187/2022, iar în al doilea rând vom aminti că efectele actelor normative anterioare, Legea 187/2022 au stabilit că la data intrării în vigoare a acestei legi, capitolul III și anexele nr. 4 și 5 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/1993, cu modificările ulterioare, se abrogă. Prin urmare se abrogă un șir de prevederi esențiale, care au guvernat până în prezent modul de gestiune a blocurilor de locuințe privatizate, de stabilire a plăților pentru întreținerea blocurilor în care proprietarii nu au format asociațiile de proprietari. În special, acestea sunt blocurile de locuințe aflate în gestiunea ÎMGFL.

Drept consecință, urmare a intrării în vigoare a legii 187/2022, modul de organizare a gestiunii blocurilor de locuințe privatizate poate fi stabilit exclusiv în condițiile legislației cu privire la condominiu iar APL au căpătat un șir de instrumente pentru a impulsiona organizarea gestiunii blocurilor de locuințe neasociate.

3.2 Viziune de ansamblu asupra misiunii strategiei

Misiunea strategiei în cauză, rezidă în sprijinirea autorităților municipiului Chișinău în promovarea unor măsuri care să ducă la reformarea gestiunii blocurilor de locuințe în contextul schimbărilor care au avut loc odată cu modificarea cadrului legislativ cu privire la condominiu și reieșind din instrumentele reale pe care le au la dispoziție.

Prevederile concepției se bazează pe analiza practicilor anterioare, atragerea în proces a părților implicate în procesul de gestiune a blocurilor, folosirea factorilor ce determină incluziunea acestor părți implicate prin concentrarea asupra condițiilor ce îi avantajează. În acest sens avantajele pe care le obțin toate părțile în urma implementării strategiei determină interesul acestor părți spre implementarea acestei strategii și ca urmare la succesul general scontat.

Astfel, viziunea Strategiei ia în considerație că părțile implicate au la dispoziție opțiuni, care pot fi folosite în funcție de avantajele obținute ca urmare a reformării sistemului, acestea fiind:

Proprietarii de unități din condominiile locative și mixte

- Obțin pârghii reale de a influența modul de gestiune a proprietății comune din blocurile de locuințe ce le aparține sub formă de condominiu;
- Beneficiază de creșterea valorii de piață a unităților în rezultatul îmbunătățirii stării blocurilor;
- Au acces la servicii comunale și necomunale accesibile și calitative;
- Beneficiază de confort ridicat în bloc;
- Își realizează mai deplin dreptul de proprietate asupra unității prin conexarea dreptului de proprietate asupra părților comune;
- Obțin perspectiva îmbunătățirii, modernizării, reconstrucției clădirii sau construirii unei clădiri noi conform exigențelor tehnologiilor în construcții valabile în secolul XXI;



Gestionarii condominiilor

- Obțin accesul la piața specializată a gestionarilor profesioniști;
- Dispun de posibilitatea contractării serviciilor de gestiune la mai multe blocuri;
- Pot să-și realizeze avantajele competitive a ofertei sale în baza raportului preț-calitate;
- Pot accesa resurse suplimentare în vederea dezvoltării afacerii, lărgirii spectrului serviciilor prestate;
- Formează oferte mai atractive Asociațiilor care doresc contractarea unui gestionar de condominiu profesionist;
- Implementează tehnologii inovative de gestiune a condominiilor, dezvoltă tehnologii informaționale specializate noi;
- Dezvoltă abilități financiar-organizatorice pentru prestarea serviciilor de întreținere, modernizare a părților constructive a clădirilor și a sistemelor ingineresti interioare;
- Promovează prestarea unor servicii suplimentare de creștere a confortului clădirilor rezidențiale.

Autoritățile municipiului Chișinău

- Implementează politica locativă a statului în municipiul Chișinău;
- Dezvoltă sectorul rezidențial multietajat în structura generală a fondului de locuințe;
- Promovează optimizarea cheltuielilor de întreținere a infrastructurii municipale;
- Direcționează investiții private în complexul rezidențial în scopul modernizării acestuia, implementării măsurilor de eficiență energetică;
- Asigură creșterea calității serviciilor comunale și necomunale, prestarea lor fiabilă și neîntreruptă;
- Promovează amenajarea spațiilor publice în municipiu, îmbinarea armonioasă în acestea a teritoriilor condominiilor;
- Asigură creșterea nivelului de responsabilitate pentru menținerea curățeniei în oraș, implicarea locuitorilor în activitățile de salubritate;
- Promovează mediul concurențial și creșterea accesibilității pieței de locuințe;
- Formează instrumente pentru stabilirea unor exigențe minime de întreținere locuințelor, reducerea măsurilor de constrângere pentru respectarea acestora și aplicarea unor metode de implicare benevolă a cetățenilor în acest proces;
- Crește nivelul de incluziune a cetățenilor în treburile orașului;
- Reduce cheltuielile de întreținere a gospodăriei de locuințe în bugetul municipal.

În cele din urmă vom remarca faptul că principalii beneficiari dar și actori implicați nemijlocit în procesul de reformare a sistemului de gestiune a fondului locative la nivelul municipiului Chișinău vor fi: **proprietarii de unități din condominiile locative și mixte; gestionarii condominiilor și autoritățile municipiului Chișinău**



Totodată, considerăm că orice scenariu de reformă trebuie să pornească de la interesul proprietarilor de locuințe în particular și în definitiv trebuie să fundamenteze dezvoltarea fondului de locuințe din municipiu în ansamblu.

3.3 Scopul și obiectivele reformei

Peste 200 mii de chișinăuieni locuiesc în blocuri starea cărora este considerată problematică, iar jumătate din blocuri nu au fost reparate capital de 35 de ani, în timp ce o bună parte din blocuri au un termen de exploatare de 45-50 ani. 30% din acoperișuri și 60% din rețelele ingineresti necesită reparații urgente. Întreprinderile municipale de gestiune a fondului locativ au acumulat o datorie de 650 mln. lei doar pentru apă caldă. În procesul de tranziție de la proprietate publică la cea privată statul și-a asumat responsabilitatea să gestioneze fondul locativ (blocuri, acoperișuri, ograda etc.), deși deține doar 2% din acesta. În lipsa unei soluții viabile starea blocurilor de locuit în Chișinău continuă să se înrăutățească.

În aceste condiții scopul principal al reformei este să oprească deteriorarea și să îmbunătățească calitatea clădirilor de locuințe din Chișinău. Pentru aceasta, reforma vizează:

- Încurajarea formării și consolidării unor grupuri responsabile de proprietari în fiecare bloc, adoptând măsuri precum îmbunătățirea legislației existente și asumarea responsabilităților de întreținere. De asemenea, se dorește sprijinirea creării și consolidării asociațiilor de proprietari.
- Sprijinirea dezvoltării unei piețe libere de servicii locative competitive, prin înregistrarea tuturor proprietăților de condominii, reformarea modului de stabilire a prețurilor și consolidarea unor entități de gestionare municipale. Se promovează și relații directe între gestionari și proprietari.
- Facilitarea accesului la instrumente financiare pentru susținerea reparațiilor capitale și modernizării clădirilor de locuințe, prin programe de co-finanțare, sprijinirea proprietarilor cu venituri reduse în reparații și atragerea de credite bancare pentru modernizare.

Toate aceste acțiuni cum sunt încurajarea constituirii asociațiilor de locatari, dezvoltarea pieței libere în care să fie antrenate și persoane din mediul privat pentru oferirea serviciilor locative și susținerea financiară din partea autorităților statului pot crea mediu prietenos pentru reziliența populației care locuiesc sau posedă apartamente în fond locativ problematic.

3.4 Scenarii de dezvoltare

Având în vedere informațiile menționate anterior, împreună cu:

- Experiența anterioară,
- Cadrul normativ actual,
- Condițiile actuale din domeniul gestionării fondului de locuințe,
- Interesele tuturor actorilor implicați în sistemul de gestionare a locuințelor colective, urmează să fie analizate două scenarii de dezvoltare a situației:



- ✓ **Scenariul Stagnant**, care se bazează pe menținerea status quo-ului și aduce schimbări minime;
- ✓ **Scenariul Progresiv**, bazat pe implicarea activă a autorităților municipale în evoluția proceselor în desfășurare.

Scenariul Stagnant

Scenariul respectiv presupune păstrarea situației actuale, cu un grad minim de intervenții din partea autorităților. În linii generale aceasta ar însemna continuarea activităților actuale în forma în care există și păstrarea trendului de degradare a blocurilor vechi din oraș. Aceasta presupune un grad redus de implicare a autorităților, bazat pe reacție la situație negative apărute care implică mai mult măsuri de conservare a situației existente precum:

Măsuri	Impact probabil
<ul style="list-style-type: none"> ● Acțiunile autorităților municipale sunt limitate la strictul necesar; ● Se reacționează la problemele apărute în limita posibilităților; ● Continuă abordarea de susținere limitată a proprietarilor locuințelor prin acordarea unor ajutoare sub formă de materiale de construcție și reparații la unele blocuri în limita mijloacelor financiare disponibile; ● Înregistrarea condominiului și asociațiilor de proprietari se efectuează numai la inițiativa proprietarilor; ● Procedura falimentului ÎMGFL se finalizează cu lichidarea și radierea întreprinderilor; ● Situațiile de avarii în blocuri care cad sub incidența situațiilor excepționale se soluționează prin intermediul Fondului de rezervă; 	<ul style="list-style-type: none"> ● Continuă procesul de degradare a fondului de locuințe vechi; ● Crește numărul cazurilor de avariere a elementelor constructive și echipamentelor ingineresti din blocurile de locuințe; ● Crește presiunea pe bugetul municipal pentru alocarea unor mijloace financiare în situații de urgență; ● Lipsește posibilitatea implementării proiectelor de modernizare și creștere a eficienței energetice a blocurilor; ● Fondul de locuințe se dezvoltă prin construirea unor clădiri noi; ● Are loc migrarea proprietarilor din blocurile vechi în fondul de locuințe nou construit; ● Crește nivelul de nemulțumire a unei părți a locatarilor față de autoritățile administrației publice locale; ● Cetățenii afectați solicită întreprinderea unor măsuri urgente de redresare a situației.

Scenariul Progresiv

Scenariul dat prevede realizarea unor măsuri de intervenție din partea municipalității în limita atribuțiilor funcționale ale autorităților, cu folosirea instrumentelor oferite de legislația cu privire la condominiu. Totodată acesta prevede concentrarea eforturilor mai multor actori implicați în realizarea unor obiective destul de dificile, astfel încât în mare măsură obținerea rezultatelor scontate va depinde de eforturile pe care le va depune autoritatea publică locală pentru a atrage interesul subiecților respectivi asupra necesității realizării scenariului.



Măsuri	Impact probabil
<p>Continuarea susținerii procesului de formare a APC la inițiativa proprietarilor de unități din condominiu;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Proprietarii de unități se implică direct în soluționarea problemelor cu care se confruntă blocurile; ● Cetățenii se informează mai aprofundat referitor la drepturile și obligațiile ce le revin în calitate de proprietari, în conformitate cu cadrul legislativ referitor la condominiu; ● Administratorii APC se responsabilizează prin interacțiunea directă cu membrii asociațiilor; ● Asociațiile nou formate se includ activ în procesul de gestiune a blocurilor de locuințe; ● Asociațiile formate încheie contracte de gestiune cu gestionarii condominiilor în condiții avantajoase.
<p>Finalizarea procedurilor de faliment a ÎMGFL și reluarea activităților de gestiune a blocurilor de către acestea în condițiile încheierii contractelor cu proprietarii în condominiu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Blocurile de locuințe unde nu au fost formate APC nu vor mai rămânea fără servicii de gestiune; ● ÎMGFL vor putea să-și modernizeze serviciile prestate și să-și recalifice personalul; ● Tranziția blocurilor aflate în gestiunea ÎMGFL la forma de proprietate în condominiu se va efectua fără agitație exagerată și fără a perturba procesul de gestiune; ● Crearea condițiilor de concurență pentru entitățile private care prestează servicii de gestiune a blocurilor și ca efect creșterea calității serviciilor la prețuri avantajoase; ● Renunțarea la sistemul centralizat de conducere a activității ÎMGFL și trecerea acestora la autogestiune reală în condițiile pieței gestionarilor de condominii; ● Trecerea la relații contractuale între ÎMGFL și proprietari cu aplicarea tarifelor individuale pentru fiecare bloc locativ, în dependență de volumul lucrărilor necesare și starea blocului, ceea ce implică la renunțarea la tarifele stabilite centralizat de către CMC.
<p>Renunțarea la subvenționarea din bugetul municipal a reparațiilor fondului de locuințe privatizat și trecerea la mecanisme publice de stimulare financiară a proprietarilor din condominii locale în vederea întreținerii, modernizării blocurilor de locuințe. Atragerea de fonduri private, de stat și externe la proiectele de modernizare</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Posibilitatea obținerii finanțării publice va crea condiții de activizare a proprietarilor și interesul acestora pentru formarea APC; ● Reparațiile de urgență a blocurilor vor putea fi inițiate chiar dacă resurse financiare municipale nu sunt suficiente; ● Perspectiva obținerii cofinanțării din partea donatorilor externi și a statului va facilita demararea mai multor proiecte de modernizare a blocurilor; ● Sectorul bancar va obține posibilitatea să dezvolte instrumente financiare de finanțare a proiectelor prin creditare, ceea ce va duce la diversificarea surselor de finanțare; ● Furnizorii de servicii comunale vor putea implementa mai ușor proiecte proprii de modernizare a serviciilor prestate, creștere a calității și reducere a cheltuielilor.



Vom mai sublinia că în conformitate cu Legea 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău Primarul general deține atribuția de a asigura controlul asupra întreținerii și gestionării fondului locativ în municipiu.¹⁰ În asemenea condiții Primarul General dar și Consiliul Municipal Chișinău sunt principalii responsabili de punerea în practică a reformei gestiunii fondului de locuințe în Municipiul Chișinău. Totodată, implementarea măsurilor de reformă și atingerea obiectivelor propuse sunt condiționate de îndeplinirea a patru precondiții de bază ale reformei:

- Consens politic în cadrul Consiliului Municipal Chișinău între autoritatea deliberativă și Primarul general, în scopul sprijinirii univoce și consecvente a reformării sectorului gestiunii blocurilor de locuințe.
- Prezența unei echipe profesionale și motivate pentru promovare a reformei, organizate inclusiv din cadrul DGLCA, dar și din cadrul altor entități care va garanta implementarea managementului tehnic al reformelor. .
- Atragerea de asistență tehnică străină pentru susținerea metodologică, financiară și organizațională a procesului de reformă (în baza unui proiect finanțat de instituțiile donatoare internaționale).
- Colaborare între autoritățile administrației mun. Chișinău și administrația central a RM pentru favorizarea reformei

3.5 Etapele reformei

Strategia dată se bazează pe implementarea scenariului evolutiv de reformare a gestiunii blocurilor de locuințe din Chișinău și implică parcurgerea unor etape distincte, cu corelarea termenului de implementare în dependență de menținerea condițiilor stipulate în strategie, iar trecerea de la o etapă la alta se efectuează treptat, în dependență de realizările obținute. Astfel sunt prevăzute trei etape printre care:

Etapa 1: Inițierea Reformei – această etapă derivă din Importanța, complexitatea și sensibilitatea social-politică sporită a domeniului și necesită o abordare managerială foarte bine fundamentată și planificată. Eforturile primei etape se vor concentra pe dezvoltarea cadrului legislativ, instituțional, metodologic și financiar de ghidare a reformei care va cuprinde:

- Crearea și consolidarea echipei de asigurare a managementului tehnic al reformelor (coordonate de Vice-primarul de ramură).
- Negocierea și lansarea unui proiect tehnic de asistență din partea donatorilor internaționali a administrației publice municipale în lansarea și promovarea reformei
- Inițierea dialogului cu organele administrației publice centrale și pregătirea întregului pachet de amendamente la cadrul legislativ existent în domeniu, în corespundere cu scopul și obiectivele reformei. • Pregătirea mecanismului de formare și înregistrare cadastrală masivă de condominiu la nivelului fiecărui bloc de locuințe (inclusiv asigurarea financiară a procesului

¹⁰ Legea nr. 136 din 17-06-2016 privind statutul municipiului Chișinău, publicată la 16.09.2016 în M. O. nr. 306-313, art.15



- Elaborarea și aprobarea planului de reorganizare a DGLCA.
- Pregătirea (profesionistă) a opiniei publice generale privind necesitatea și obiectivele reformei locative și asigurarea unui climat public pozitiv.
- Renunțarea la tarif unic obligatoriu pentru serviciile locative și introducerea tarifului structurat recomandat.
- Pregătirea pachetului consultativ-metodologic de susținere a procesului de reformă.

Etapa 2: Tranziția sectorului locativ la principiile economiei de piață. Vom sublinia că demararea acestei etape depinde în mare parte de succesul implementării etapei 1 Etapa secundă în special abordează finalizarea deplină a reformei proprietății în fondul locativ și asigurarea tranziției funcționării sectorului în condiții de piață liberă și concurențială, prin urmare aici se impun următoarele acțiuni:

- Crearea și formalizarea cererii de servicii locative la nivelul fiecărui bloc de locuințe (reprezentată de coproprietari conștienți și informați).
- Reforma managementului public municipal în domeniul locativ.
- Liberalizarea prețurilor la serviciile locative.
- Restructurarea, dezvoltarea și diversificarea ofertei de servicii locative.
- Lansarea mecanismelor de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizărilor.

Etapa 3: Consolidarea și dezvoltarea pieței serviciilor locative. În cadrul acestei etape mecanismele economiei de piață create în cadrul etapei a doua vor genera de sine-stătător o transformare calitativă a fondului locativ și europeanizare a zonelor rezidențiale ale Chișinăului, totodată vom menționa că la această etapă vor fi atinse următoarele scopuri:

- Piața serviciilor locative va funcționa în condiții de maximă concurență, ce va permite majorarea continuă a calității serviciilor și optimizarea costurilor.
- Rolul administrației publice municipale va fi redus la asigurarea controlului activității gestionarilor și stării fondului de locuințe precum și susținerea inițiativelor de modernizare.
- Evidența unui progres continuu de reabilitare fizică și creștere a calității fondului locativ (inclusiv implementarea principiilor de eficiență energetică), urmare a activizării instrumentelor financiar-creditare de asigurare a reparațiilor capitale și modernizărilor.



CONCLUZII

Un fundament solid pentru dezvoltarea și întreținerea fondului de locuințe îl constituie instituția condominiului. Însăși reforma domeniului considerăm a fi implementată pe baza acestei instituții prevăzută de legislația RM.

Principalii beneficiari dar și actori implicați nemijlocit în procesul de reformare a sistemului de gestiune a fondului locative la nivelul municipiului Chișinău vor fi: **proprietarii de unități din condominiile locative și mixte; gestionarii condominiilor și autoritățile municipiului Chișinău**

Scopul principal al reformei este să oprească deteriorarea și să îmbunătățească calitatea clădirilor de locuințe din Chișinău.

Strategia propune două scenarii: **scenariul Stagnant**, care se bazează pe menținerea status quo-ului și aduce schimbări minime și **scenariul Progresiv**, bazat pe implicarea activă a autorităților municipale în evoluția proceselor în desfășurare.

Totodată reforma trebuie implementată în 3 etape după cum urmează: **Inițierea reformei, Tranziția sectorului locativ la principiile economiei de piață și Consolidarea și dezvoltarea pieții serviciilor locative.**





În scopul asigurării unei bune gestiuni a blocurilor de locuințe din Chișinău, menținerea acestora în stare tehnică satisfăcătoare, modernizarea și eficientizarea termică a acestora - sunt propuse următoarele obiective:

1. Încurajarea formării și consolidării unor grupuri responsabile de proprietari în fiecare bloc, adoptând măsuri precum îmbunătățirea legislației existente și asumarea responsabilităților de întreținere. De asemenea, se dorește sprijinirea creării și consolidării asociațiilor de proprietari.

Măsurile preconizate pentru îndeplinirea obiectivului.

- Încurajarea formării și consolidării unor grupuri responsabile de proprietari în fiecare bloc de locuințe;
- Mediatizarea și informarea proprietarilor despre avantajele organizării APC sau alegerea unei forme de gestiune prin intermediul gestionarului condominiului contractat;
- Susținerea metodologică în procesul de înregistrare a condominiului și fondarea asociațiilor de proprietari în condominiu
- Conlucrarea cu organizațiile obștești specializate în susținerea formării APC.

2. Suport în vederea dezvoltării unei piețe libere de servicii locative competitive, prin înregistrarea tuturor proprietăților de condominii, reformarea modului de stabilire a prețurilor și consolidarea unor entități de gestionare municipale. Se promovează și relații directe între gestionari și proprietari.

- Elaborarea și implementarea în comun cu Guvernul Republicii Moldova a unui program de înregistrare de stat a proprietății în blocurile de locuințe care întrunesc calitățile unui condominiu;
- Susținerea formării pieței gestionarilor de condominii;
- Schimbarea mecanismului de formare a tarifului pentru serviciile locative;
- Reexaminarea procedurilor de lichidare a ÎMGFL și promovarea măsurilor pentru revenirea acestora în subordinea autorităților municipale;
- Consolidarea capacităților ÎMGFL ca entități eficiente și fiabile, care prestează servicii de gestionar al condominiilor;

3. Facilitarea accesului la instrumente financiare pentru susținerea reparațiilor capitale și modernizării clădirilor de locuințe, printr-un program de co-finanțare municipal, sprijinirea proprietarilor cu venituri reduse în reparații și atragerea de credite bancare pentru modernizare.



- Elaborarea și lansarea unui Program municipal privind acordarea ajutoarelor din bugetul municipal pentru reparația proprietății private sau din condominiul cu destinație locativă și a criteriilor de selectare a beneficiarilor respectivi.
- Elaborarea și lansarea unui Program municipal de susținere a proprietarilor cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor;
- Elaborarea și implementarea unor mecanisme de co-participare la programele de stat privind promovarea gestionării fondului de locuințe;
- Elaborarea și implementarea unor mecanisme de subsidiere a agenților economici administratori ale fondului de locuințe implicați în mecanisme de realizare a proiectelor ESCO, performanță energetică din surse creditare;
- Elaborarea și implementarea unor parteneriate public-private sub formă concesiunii serviciilor locativ-comunale;
- Dezvoltarea sistemelor contractelor de performanță energetică.

Obiectivul 1.

Încurajarea formării și consolidării unor grupuri responsabile de proprietari în fiecare bloc, adoptând măsuri precum îmbunătățirea legislației existente și asumarea responsabilităților de întreținere. De asemenea, se dorește sprijinirea creării și consolidării asociațiilor de proprietari.

Problemele existente.

- Mecanisme complicate și greoaie de înregistrare a condominiului și asociației de proprietari în condominiu;
- Proprietarii nu conștientizează importanța întreținerii adecvate a stării blocurilor de locuințe;
- Proprietarii evită să susțină îndeplinirea lucrărilor necesare de întreținere și modernizare a blocurilor prin eschivarea de la stabilirea contribuțiilor necesare;
- Proprietarii din cadrul unui bloc sunt rezervați în a conlucra în comun cu vecinii în scopul îndeplinirii obiectivelor de întreținere și modernizare a clădirii;
- Asociațiile existente manifestă un exemplu nefast privind transparența și accesibilitatea serviciilor prestate.



Măsura 1.1 Încurajarea formării și consolidării unor grupuri responsabile de proprietari în fiecare bloc de locuințe;

Etapa 1. Identificarea persoanelor interesate din rândul proprietarilor de unități din blocuri.

Acțiuni:

1.1 Impunerea în procesul de activitate a DGLCA și a Preturilor de sector a sarcinilor identificării persoanelor active din cadrul blocurilor care ar fi interesați în organizarea condominiului și APC.
1.2 Conlucrarea cu ÎMGFL în vederea furnizării informații despre persoanele responsabile de reglarea agentului termic și accesul în subsoluri etaje tehnice elevatoare etc în vederea desemnării lor în calitate de lideri ai condominiilor și stabilirii contactelor cu aceștia

Rezultat preconizat:

Persoanele interesate din rândul proprietarilor sunt identificate.

Etapa 2. Formarea grupurilor responsabile de proprietari care sunt familiarizați cu avantajele gestiunii eficiente a blocurilor.

1.1 Organizarea unei campanii de informare a persoanelor interesate privind beneficiile înregistrării condominiului și asociațiilor;
1.2 Formarea grupurilor de inițiativă pentru înregistrarea asociațiilor și decidera modului de gestiune a blocurilor.

Rezultat preconizat:

Persoanele interesate sunt gata să își asume rolul de inițiator în ceea ce ține de înregistrarea condominiului, fondarea APC și desemnarea organelor de conducere

Măsura 1.2 Mediatizarea și informarea proprietarilor despre avantajele organizării APC sau alegerea unei forme de gestiune prin intermediul gestionarului condominiului contractat

Etapa 1. Colectarea și elaborarea materialelor informative

Acțiuni:

1.1 Conlucrarea în comun cu autoritățile administrației publice centrale, organizațiile obștești specializate în vederea identificării cadrului legal regulator ce ține de înregistrarea condominiului și asociației de proprietari, precum și de preluarea funcțiilor de gestionar și de încheierea contractelor cu furnizorii și intermediarii la decontări.
1.2 Elaborarea unui ghid practic pentru DGLCA și Preturile de sector ce ar reflecta toate aspectele organizării gestionării unui bloc în condominiu.

Rezultat preconizat:

Este elaborat și concretizat setul de informații necesare mediatizării și informării proprietarilor.

Etapa 2. Organizarea informării proprietarilor de unități, persoanelor interesate și a societății civile privind organizarea administrării condominiului

Acțiuni:

1.1 Organizarea conlucrării cu persoanele interesate din cadrul proprietarilor în vederea instruirii acestora conform metodologiei elaborate.
1.2 Organizarea informării, prin intermediul paginilor web, rețelelor de socializare, plasare de anunțuri, a publicului precum și a societății civile despre avantajele administrării corecte a bunurilor în condominiu

Rezultat preconizat:

Proprietarii și persoanele interesate sunt instruite și în cadrul procedurilor de înregistrare.



Măsura 1.3 Susținerea metodologică în procesul de înregistrare a condominiului și fondarea asociațiilor de proprietari în condominiu

Etapa 1. Acordarea suportului metodologic grupurilor de inițiativă și organelor de conducere a APC

Acțiuni:

1.1 Acordarea suportului metodologic în procesul de înregistrare la Agenția Servicii Publice și ÎS „Cadastru” a condominiului și APC, precum și în procesul de preluare de gestiune a blocului, de încheiere a contractelor cu furnizorii de servicii comunale, cu intermediarii la decontări.

1.2 Intervențiile din partea DGLCA, Preturilor de sector în cazul apariției situațiilor de blocaj.

Rezultat preconizat:

Proprietarilor, persoanelor interesate li se acordă suportul metodologic necesar., procesul este condus până la finalizare.

Măsura 1.4 Conlucrarea cu organizațiile obștești specializate în susținerea formării APC.

Etapa 1. Identificarea organizațiilor obștești specializate

Acțiuni:

1.1 Desfășurarea acțiunilor necesare în cadrul Primăriei municipiului Chișinău, DGLCA, Preturilor de sector cu scopul de a stabili organizațiile obștești care au drept scop lucrativ susținerea proprietarilor în condominiu, a consumatorilor serviciilor comunale și necomunale, precum și a Asociațiilor de proprietari, promovarea eficienței energetice.

1.2 Instituirea unei liste și includerea acestora în evidență DGLCA și Preturilor de sector pentru conlucrarea în cadrul procesului decizional.

1.3 Stabilirea unor canale de comunicare cu conducătorii organizațiilor respective.

Rezultat preconizat:

Participarea activă a societății civile în procesul decizional, formarea unei agende comune în procesul de implementare a măsurilor în cadrul realizării planurilor de măsuri conform strategiei.

Obiectivul 2.

Suport în vederea dezvoltării unei piețe libere de servicii locative competitive, prin înregistrarea tuturor proprietăților de condominii, reformarea modului de stabilire a prețurilor și consolidarea unor entități de gestionare municipale. Se promovează și relații directe între gestionari și proprietari.

Problemele existente

- Blocurile de locuințe nu sunt înregistrate ca formă de proprietate în condominiu;
- Proprietarii de unități sunt restrânși în posibilitățile practice de a influența luarea deciziilor de intervenții în cadrul blocului. Ei nu conștientizează avantajele administrării proprietății în condominiu prin intermediul APC;



- ÎMGFL gestionează blocurile și expun spre plată costul serviciilor prestate conform tarifului aprobat de CMC care este depășit și nu acoperă necesitățile reale de intervenții. În cazul majorității blocurilor lipsesc acumulările la Fondul de investiții, astfel încât lipsesc posibilitățile de a planifica și realiza lucrările de reparații capitale
- În rândul proprietarilor domină ideea precum că APC trebuie să substituie serviciile prestate de ÎMGFL;
- Dezvoltarea pieței gestionarilor privați este constrânsă de lipsa potențialilor clienți care necesită servicii de gestiune a condominiului. De asemenea asupra gestionarilor privați planează pericolul împovărării cu datorii în cazul preluării gestiunii blocurilor.

Măsura 2.1 Elaborarea și implementarea în comun cu Guvernul Republicii Moldova a unui program de înregistrare de stat a proprietății în blocurile de locuințe care întrunesc calitățile unui condominiu

Etapa 1. Stabilirea conlucrării cu Guvernul în vederea implementării programului

- 1.1 Identificarea părților interesate, prin contactarea tuturor instituțiilor guvernamentale și organizațiilor relevante care vor fi implicate în program. Identifică responsabilii și reprezentanții acestora pentru discuții și coordonare;
- 1.2 Stabilirea un grup de lucru interinstituțional care să includă reprezentanți ai autorităților relevante și altor entități guvernamentale implicate. Grupul comun va propune proiectul de program pentru aprobare Guvernului;
- 1.3 Aprobarea programului de către Guvern

Rezultat preconizat: Program de stat aprobat

Etapa 2. Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a condominiului asupra blocurilor de locuințe

- 1.1 Înregistrarea masivă a condominiului în toate blocurile care întrunesc calitățile unui condominiu

Rezultat preconizat:

Toate blocurile de locuințe sunt înregistrate sub formă de condominiu

Măsura 2.2 Susținerea formării pieței gestionarilor de condominii

Etapa 1. Instituirea evidenței gestionarilor de condominii (alții decât APC), care administrează blocurile de locuințe

- 1.1 Identificarea tuturor blocurilor de locuințe în condominiu și plasarea listei acestora pe pagina web a DGLCA;
- 1.2 Identificarea tuturor gestionarilor blocurilor inclusiv identificarea blocurilor care nu sunt gestionate sau care nu au desemnat un administrator al asociației.

Rezultat preconizat:

Se cunoaște lista tuturor blocurilor de locuințe și gestionarii acestora. Există evidența gestionarilor de condominii care pot fi contractați

Etapa 2. Desemnarea gestionarilor condominiilor pentru blocurile în care asociațiile nu și-au desemnat administratorii

- 1.1 Demararea acțiunilor de desemnare a gestionarilor condominiilor în cazurile în care asociația nu are desemnat un administrator, prin concurs, în conformitate cu prevederile legale

Rezultat preconizat:

Toate blocurile de locuințe au desemnat gestionari.



Măsura 2.3 Schimbarea mecanismului de formare a tarifului pentru serviciile locative

Etapa 1

Implementarea reformei tarifelor pentru serviciile prestate de ÎMGFL

1.1 Conlucrarea cu ÎMGFL în vederea punerii în aplicare a prevederilor Hotărârii de Guvern nr.281 din 17.04.2024 și organizarea următoarelor măsuri:

- stabilirea cheltuielilor necesare pentru fiecare bloc de locuințe;
- organizarea adunărilor generale cu proprietarii de unități din bloc;
- negocierea și aprobarea tarifului pentru deservirea blocului și serviciile de salubritate la adunarea generală a proprietarilor

Rezultat preconizat:

Renunțarea la tariful aprobat centralizat și liberalizarea tarifului pentru deservirea blocului și salubritate. Adaptarea tarifelor la necesitățile blocului.

Etapa 2

Monitorizarea și supravegherea pieței serviciilor de deservire a blocului, informarea proprietarilor și gestionarilor

1.1 Efectuarea controlului administrării condominiului de către DGLCA în conformitate cu prevederile

1.2 Implementarea măsurilor de respectare a prevederilor NCM A.01.16 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor”.

Rezultat preconizat:

Proprietarii și gestionarii sunt informați despre modul de formare a tarifelor și aplică prevederile date la luarea deciziilor. Condominiile se administrează corect

Măsura 2.4 Examinarea procedurilor de lichidare a ÎMGFL și promovarea măsurilor pentru revenirea acestor Întreprinderi Municipale în subordinea autorităților municipale

Etapa 1

Efectuarea unei analize a situației ÎMGFL aflate în procedura falimentului

1.1 Acumularea informației necesare privind structura creanțelor validate, creditorii și ponderea lor în Adunarea creditorilor, activitatea curentă a întreprinderilor;

1.2 Elaborarea unor criterii în baza cărora creditorii întreprinderilor pot să inițieze un plan de restructurare a întreprinderilor;

Rezultat preconizat:

Sunt identificate condițiile în care pot fi inițiate de către creditorii planuri de restructurare a ÎMGFL

Etapa 2

Restructurarea ÎMGFL și crearea Serviciului municipal de avariere

1.1 Aprobarea unor planuri de restructurare a ÎMGFL în cadrul Adunărilor creditorilor, care să prevadă reducerea semnificativă a cheltuielilor ÎMGFL pentru acoperirea procedurilor de faliment și redirecționarea surselor pentru dezvoltarea întreprinderilor.

1.2 Reorganizarea ÎMGFL ca structuri teritoriale consolidate prin comasarea mai multor ÎMGFL de sector;

1.3 Reorganizarea serviciilor de avariere din cadrul ÎMSL și crearea unei noi entități Serviciului municipal de avariere;

Rezultat preconizat:

ÎMGFL sunt restructurate și reorganizate. În fiecare sector activează un număr suficient de întreprinderi care să acopere necesitățile de gestionare a blocurilor și prestarea serviciilor de salubritate. Este creat Serviciul municipal de avariere.



Măsura 2.5 Consolidarea capacităților ÎMGFL ca entități eficiente și fiabile, care prestează servicii de gestionar al condominiilor

Etapa 1. Excluderea condițiilor de acumulare a datoriilor pentru serviciile comunale prestate de către furnizori proprietarilor de unități

1.1 Reexaminarea cadrului legal și a contractelor încheiate, identificarea cauzelor acumulării datoriilor nejustificate, care se acumulează din contul serviciilor comunale prestate de furnizori proprietarilor de unități;

1.2 Reîncheierea contractelor cu furnizorii serviciilor comunale astfel încât să fie exclusă posibilitatea acumulării datoriilor pentru serviciile prestate de furnizori în blocurile de locuințe aflate în gestiune,

Rezultat preconizat:

Sunt create condiții pentru a exclude acumularea de către ÎMGFL a datoriilor nejustificate

Etapa 2. Integrarea ÎMGFL pe piața serviciilor de gestionari ai condominiilor

1.1 Inițierea petrecerii de către ÎMGFL a adunărilor generale cu proprietarii de unități din blocurile aflate în gestiune în vederea luării deciziilor de constituire a APC și contractare a serviciilor gestionarului condominiului;

1.2 Încheierea contractelor de gestiune a condominiilor dintre ÎMGFL și APC din sector care anterior nu au fost gestionate de către ÎMGFL;

1.3 Participarea ÎMGFL la concursurile organizate de APL în vederea desemnării gestionarilor condominiilor care nu au un administrator sau care nu au stabilit modul de administrare

Rezultat preconizat:

ÎMGFL au încheiat contracte pentru gestionarea condominiilor din sector. Proprietarii care doresc să contracteze servicii de gestionar au posibilitatea să aleagă serviciile prestate de ÎMGFL

Obiectivul 3.

Facilitarea accesului la instrumente financiare pentru susținerea reparațiilor capitale și modernizării clădirilor de locuințe, prin programe de co-finanțare, sprijinirea proprietarilor cu venituri reduse în reparații și atragerea de credite bancare pentru modernizare.

Problemele existente

- Proprietarii de unități nu acumulează sursele necesare intervențiilor pentru menținerea blocurilor de locuințe în stare tehnică satisfăcătoare, dar și pentru îmbunătățirea condițiilor de exploatare;
- Sursele financiare alocate din bugetul municipal sunt cheltuite nerațional, efectul intervențiilor la blocuri finanțate de municipalitate este nesemnificativ;



- Ponderea finanțării din partea Primăriei este mai mare decât aportul proprietarilor, lipsește tendința de trecere a responsabilității pentru întreținerea blocului către proprietari;
- Lucrările de reparații din contul mijloacelor bugetului se efectuează preponderent la blocurile gestionate de ÎMGFL;
- La selectarea blocurilor pentru efectuarea lucrărilor de reparații din contul surselor bugetare nu se stabilește condiția constituirii condominiului și fondării APC;
- Există proprietari de unități cu venituri reduse, care nu au capacitatea financiară să contribuie la cheltuielile comune ale blocului și împiedică luarea deciziilor de stabilire a contribuțiilor pentru reparațiile necesare;
- Proprietarii de unități nu au la dispoziție instrumente accesibile de a iniția efectuarea lucrărilor de reparații curente și capitale;
- Nu se folosesc oportunitățile de atragere a finanțării din partea donatorilor, de participare la diferite programe lansate de autoritățile centrale, instituțiile internaționale etc;
- Nu se folosesc posibilitățile de atragere a investițiilor prin intermediul instrumentelor bancare.

Măsura 3.1 Elaborarea și lansarea unui Program municipal privind acordarea ajutoarelor din bugetul municipal pentru reparația proprietății private sau din condominiul cu destinație locativă și a criteriilor de selectare a beneficiarilor respectivi.

Etapa 1. Evaluarea necesităților de reparații în blocurile de locuințe și disponibilitatea surselor financiare.

1.1 Acumularea informației de către DGLCA și Preturile de sector privind necesitățile de reparații capitale la blocurile de locuințe, care au fost supuse înregistrării conform prevederilor Legii 187/2022, totalizarea informației și publicarea acesteia pe pagina web;

1.2 Efectuarea unei analize a structurii cheltuielilor bugetului municipal pentru anii precedenți, cu reflectarea mijloacelor financiare alocate pentru reparațiile curente și capitale a fondului de locuințe privatizat. Elaborarea propunerilor pentru finanțarea anuală a cheltuielilor unui Program municipal de reparații cu condiția că în blocurile respective a fost efectuată înregistrarea prevăzută de Legea 187/2022;

1.3 Mediatizarea largă a beneficiilor înregistrării blocurilor în conformitate cu prevederile Legii 187/2022.

Rezultat preconizat:

Autoritățile municipale dispun de toată informația necesară elaborării și aprobării unui program de reparații, există blocuri înregistrate care pot participa la program.



Etapa 2. Aprobarea și implementarea Programului.

1.1 Elaborarea de către DGLCA a proiectului de Decizie a CMC privind aprobarea Programului-cadru, consultarea publică a acestuia și aprobarea lui de către CMC;

1.2 Implementarea Programului prin intermediul DGLCA, monitorizarea și mediatizarea acestui program prin intermediul publicării tuturor etapelor pe pagina web.

Rezultat preconizat:

Este lansat Programul municipal privind acordarea ajutoarelor din bugetul municipal pentru reparația proprietății private sau din condominiu cu destinație locativă și a criteriilor de selectare a beneficiarilor respectivi. Drept rezultat se atestă organizarea proprietarilor conform legislației cu privire la condominiu și îmbunătățirea stării tehnice a blocurilor de locuințe.

Măsura 3.2 Elaborarea și lansarea unui Program municipal de susținere a proprietarilor cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor;

Etapa 1. Elaborarea și aprobarea Programului.

1.1 Elaborarea și aprobarea Programului Municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri reduse în finanțarea cheltuielilor de reparație capitală și modernizare a blocurilor locative (inclusiv asigurarea financiară a programului).

- Consolidarea organizațională și informațională a instituției care va procesa cererile și asigura plățile de subvenții.
- Elaborarea și implementarea unei campanii de informare privind lansarea programului în cauză (în paralel cu programul de susținere a co-finanțării reparațiilor capitale).

Rezultat preconizat:

Programul municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri este aprobat și gata pentru lansare (instituțional, financiar și informațional)

Etapa 2. Implementarea Programului.

1.2 Desfășurarea programului de susținere a proprietarilor cu venituri mici, paralel cu implementarea programului municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ.

Rezultat preconizat:

- Este eliminată problema participării locatarilor cu venituri mici în procesul de finanțare a reparațiilor capitale a proprietății comune.
- Eliminarea premiselor de tensiuni sociale în procesul de cooperare a coproprietarilor.



Etapa 3. Dezvoltarea Programului.

1.3 Continuarea desfășurării programului de susținere a proprietarilor cu venituri mici, paralel cu implementarea programului municipal de cofinanțare a reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ.

Rezultat preconizat:

Funcționalitatea mecanismelor de participare financiară a tuturor cetățenilor în reparația generală și modernizarea fondului locativ

Măsura 3.3 Elaborarea și implementarea unor mecanisme de co-participare la programele de stat privind promovarea gestionării fondului de locuințe

Etapa 1: Identificarea formelor de coparticipare a municipalității în acordarea suportului către APC (asociații de proprietari în condominiu)

1.1 Lansarea discuțiilor de coparticipare în implementarea programelor de stat, prin acordarea suportului informațional și organizatoric blocurilor locative care intenționează să creeze APC.

1.2 Identificarea celor mai bune soluții de acordare a suportului pentru gospodăriile vulnerabile în vederea acoperirii parțiale a costurilor

Rezultat preconizat:

Creșterea interesului din partea locatarilor blocurilor locative gestionate de ÎMGFL în vederea creării APC

Etapa 2. Dezvoltarea Programului APCEE (Asociații de Proprietari în Condominiu Eficiente Energetic)

1.1 Elaborarea de către DGLCA a proiectului de Decizie a CMC privind aprobarea Programului, consultarea publică a acestuia și aprobarea lui de către CMC;

1.2 Implementarea Programului prin intermediul DGLCA, monitorizarea și mediatizarea acestui program prin intermediul publicării tuturor etapelor pe pagina web.

Rezultat preconizat:

Este lansat Programul municipal privind acordarea ajutoarelor din bugetul municipal pentru APC nou-create care vor realiza măsuri de eficiență energetică. Drept rezultat se atestă organizarea proprietarilor conform legislației cu privire la condominiu și îmbunătățirea stării tehnice a blocurilor de locuințe.



Măsura 3.4 Elaborarea și implementarea unor mecanisme de subsidiere a agenților economici administratori ale fondului de locuințe implicați în mecanisme de realizare a proiectelor ESCO, performanță energetică din surse creditare

Etapa 1. Consultarea și implicarea părților interesate, cum ar fi agenții economici, instituțiile financiare, organizațiile guvernamentale și alte entități relevante.

1.1 Inițierea dialogului între părțile interesate în vederea implementării proiectelor pilot ESCO în blocurile locative, care intenționează crearea APC

1.2. Dezvoltarea unor mecanisme specifice de subsidiere adaptate nevoilor identificate și integrarea acestora în proiectele ESCO

Rezultat preconizat:

Identificarea parteneriatelor în vederea realizării în blocurile locative care intenționează crearea APC a proiectelor ESCO

Etapa 2. Realizarea unor proiecte pilot pentru testarea eficacității mecanismelor de subsidiere și a sursei creditare.

Evaluarea eficienței mecanismelor implementate în cadrul proiectului pilot și ajustarea acestora în funcție de rezultatele obținute.

Rezultat preconizat:

Raportarea progresului și partajarea experienței pentru a sprijini sustenabilitatea și extinderea acestor mecanisme de subsidiere

Măsura 1.5 Elaborarea și implementarea unor parteneriate public-private sub formă concesiunii serviciilor locativ-comunale

Etapa 1. Analiza și proiectarea inițială

1.1 Identificarea serviciilor locativ-comunale care ar putea beneficia de parteneriate public-private (PPP). Organizarea de întâlniri și consultări cu operatorii privați potențiali și comunitatea. Colectarea de feedback și identificarea preocupărilor sau sugestiilor.

1.2 Dezvoltarea de politici și reglementări specifice care să guverneze PPP-urile în serviciile locativ-comunale.

Rezultat preconizat:

Identificare clară a acelor servicii care pot beneficia cel mai mult de pe urma PPP-urilor, pe baza fezabilității economice și a impactului social.

Etapa 2. Implementarea și monitorizarea parteneriatelor

1.1 Selectarea partenerilor privați, ca rezultat al organizării de sesiuni informative pentru potențialii ofertanți Publicarea anunțurilor de licitație și distribuirea documentației relevante.

1.2 Stabilirea unui mecanism de monitorizare continuă pentru a urmări performanța partenerilor privați. Realizarea de audituri periodice și evaluări ale serviciilor furnizate.

1.3 Formularea de recomandări pentru îmbunătățirea viitoarelor inițiative de concesiune și PPP-uri..

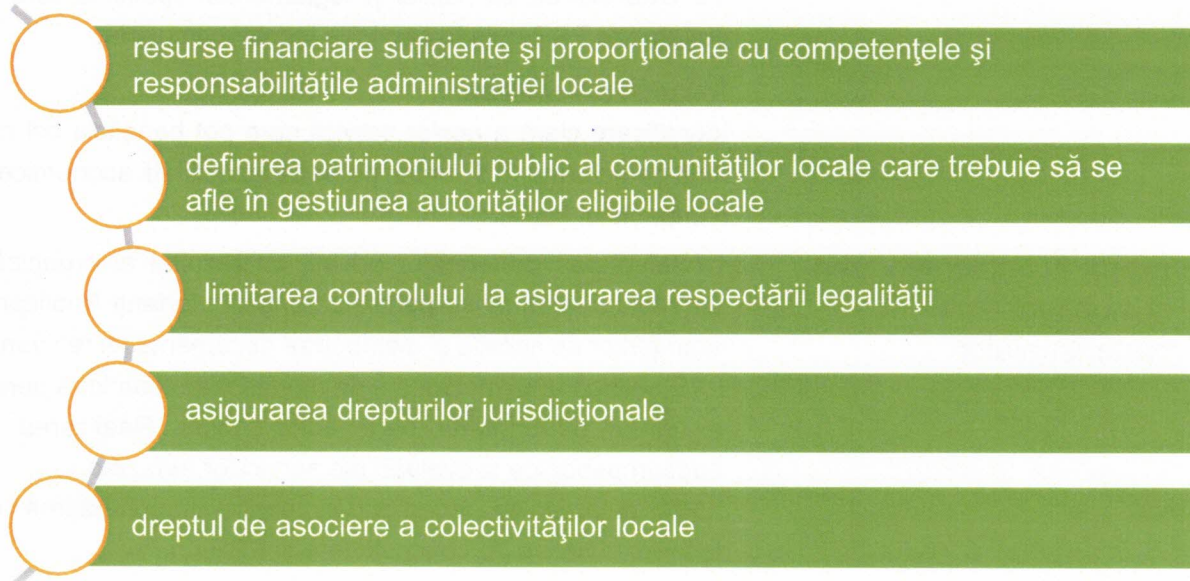




În contextul reformei modului de gestiune a fondului locativ în Chișinău analizată în capitolele anterioare vom remarca faptul că aceasta implică datorită caracterului complex, actori ai administrației centrale și locale, iar modul de implementare a acesteia trebuie realizată în baza principiilor:

- **autonomiei locale** prevăzută în Carta Europeană A Autonomiei Locale care prevede că fără a prejudicia dispozițiile generale create de lege, colectivitățile locale trebuie să poată defini ele însele structurile administrative interne cu care ele înțeleg să se doteze, în vederea adaptării lor la nevoile lor specifice și cu scopul de a permite o gestiune eficace.¹¹
- **descentralizării care reprezintă** renunțarea treptată la prestarea serviciilor publice în regim centralizat, în favoarea prestării lor de către persoane (inclusiv descentralizarea funcțională, tehnică sau pe servicii).
- **colaborării administrației centrale și locale** care presupune în contextul problematicii analizate conlucrarea pentru identificarea soluțiilor optime în depășirea situațiilor de criză.
- **adaptabilitatea organizării și funcționării** administrației publice, care ar permite administrației publice să răspundă prompt și eficient comenzilor sociale permanent dinamice.

Pentru realizarea acestora sunt necesare:



¹¹ Carta Europeană A Autonomiei Locale, semnată la Strasburg 1985, art. 6, al 1



Din conținutul legislației analizate anterior putem remarca două concluzii:

- Reforma administrării fondului locativ trebuie realizată cu suportul autorităților care fac parte din APL, datorită faptului că aceștea au în atribuțiile lor de bază administrarea treburilor comunităților locale, fiind în acest sens alese de respectivele comunități
- Reforma administrării fondului de locuințe poate să se bucure de o finalitate cu succes în care gestiunea respectivului patrimoniu să fie îmbunătățită doar dacă administrația centrală va fi implicată în acest proces într-un parteneriat de colaborare cu administrația locală statuat conform Legii 436/2006 privind administrația publică locală unde este prevăzut că raporturile dintre autoritățile publice centrale și cele locale au la bază principiile autonomiei, legalității, transparenței și **colaborării în rezolvarea problemelor comune**.¹²

Astfel un rol fundamental pentru monitorizarea desfășurării procesului de reformare în rândul autorităților administrației publice locale îl dețin primarul general și consiliul municipal.

Pentru buna desfășurare a proceselor considerăm oportun a întreprinde din partea celor două autorități a câtorva pași:

Delegarea din partea Primarului General a atribuțiilor cu referire la reforma fondului de locuințe către un viceprimar.

Crearea unei comisii la nivelul administrației municipiului Chișinău care ar monitoriza și evalua gradul de implementare al reformei.

Implicarea Consiliului Municipal Chișinău în reforma domeniului ca organ colegial-administrativ în ce privește elaborarea și adoptarea deciziilor cu specific în domeniul dat.

Aceste acțiuni ar aduce un grad mai mare de responsabilitate și implicare a administrației locale în desfășurarea reformei, prin crearea comisiei de monitorizare ar fi creat mecanismul de colaborare la nivelul municipiului Chișinău a tuturor autorităților cu atribuții pe domeniul gestionării fondului de locuințe cum ar fi prețurile de sector, DGLCA, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, Direcția Generală Mobilitate Urbană, etc

Pe de altă parte Consiliul Municipal Chișinău urmează a fi implicat cu scopul obținerii suportului inclusiv politic la nivel local pentru buna desfășurare a reformei dar și pentru sporirea intensității în luarea deciziilor pentru aprobarea documentelor de politici la nivel local.

În același timp autoritățile centrale joacă un rol fundamental în reformarea fondului de locuințe prin oferirea bazei legislative actualizate și adaptată specificului acestui domeniu și prin suport în oferirea soluțiilor optime din partea autorităților centrale ramurale unor probleme specifice cum ar fi relațiile ÎMGFL și creditorii, atragerea finanțării externe pentru dezvoltarea infrastructurii locale, etc.

¹² Legea privind administrația publică locală, nr 436 din 28.12.2006, publicată la 09.03.2007, MO nr. 32-35, art. 6, al.2





greencitylab™

