



DECIZIE

nr. _____

din _____

Despre aprobarea Regulamentului
privind modul de instituire, atribuire
și condițiile de folosire a locuințelor
de manevră în municipiul Chișinău

Având în vedere nota informativă a Direcției generale locativ-comunală și amenajare, nr. 444-i din 15.04.2019 și rezoluția la aceasta a dlui Ruslan Codreanu, primar general interimar al municipiului Chișinău, în temeiul art. 23 din Legea nr. 75 din 30.04.2015 „Cu privire la locuințe”, art. 13 (5), art. 14 (3) și art. 19 (3) din Legea Republicii Moldova nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, art. 6 din Legea nr. 136 din 17.06.2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, Consiliul municipal Chișinău **DECIDE**:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de instituire, atribuire și condițiile de folosire a locuințelor de manevră în municipiul Chișinău, conform anexei.
2. Controlul executării prezentei decizii se pune în sarcina viceprimarului de ramură al municipiului Chișinău.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

Regulamentul privind modul de instituire, atribuire și condițiile de folosire a locuințelor de manevră în municipiul Chișinău

1. Prezentul Regulament stabilește modul de instituire, atribuire și condițiile de folosire a locuințelor de manevră pe teritoriul municipiului Chișinău.
2. În sensul prezentului Regulament sunt utilizate următoarele noțiuni:
 - „*locuință*” - construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau ale mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sunt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație;
 - „*locuință proprietate publică*” - locuință aflată în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau a statului, care include totalitatea locuințelor, și anume: sociale, de serviciu, de manevră, locuințe de tip hoteluri-azil și cămin și locuințe cu statut special (de protocol);
 - „*locuință de manevră*” - locuință destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor rămase fără locuințe în urma calamităților naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale;
 - „*locatar*” - persoană fizică sau juridică căreia i se acordă locuința în folosință în baza unui contract de locațiune încheiat cu proprietarul acesteia pe un termen limitat sau în alte temeuri legale, în conformitate cu legislația;
 - „*locator*” - proprietar sau reprezentant al proprietarului, persoană fizică sau juridică, care transmite locuința în folosință locatarului în baza unui contract de locațiune încheiat pe un termen limitat sau în alte temeuri legale, în conformitate cu legislația;
 - „*familie*” - soții, copiii, părinții și reprezentanții legali ai acestora, precum și alte persoane aflate la întreținerea acestora, care locuiesc împreună și întrețin o gospodărie în comun;
 - „*reconstrucția locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință în blocuri locative sau în case individuale*” – efectuare a lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare, consolidare și de reparație capitală a locuințelor sau încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, inclusiv a echipamentelor tehnice (în continuare – lucrări de reconstrucție), în scopul extinderii volumului de încăperi și îmbunătățirii proprietăților de exploatare a încăperilor, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri;

- „reparația capitală a locuințelor” – reparația clădirii (sau a încăperii izolate după caz), a sistemelor inginerești a acestora, efectuată în scopul înlăturării uzurii fizice, menținerea și îmbunătățirea caracteristicilor tehnice necesare exploatării inofensive și durabile a clădirilor și a sistemelor inginerești respective;

3. Instituirea și evidența locuințelor de manevră:

- 3.1. Locuințele de manevră se instituie în scopul asigurării cu spațiu locativ provizoriu a persoanelor, în cazurile prevăzute de prevederile prezentului Regulament.
- 3.2. Locuințele de manevră se instituie prin decizia Consiliului municipal Chișinău. Locuințele intrate în proprietatea municipiului Chișinău, cărora li se atribuie modul de folosință – locuințe de manevră, se transmit în gestiunea Direcției generale locativ-comunale și amenajare, care se obligă să înregistreze modul de folosință – locuință de manevră, dreptul de proprietate a municipiului Chișinău și dreptul de gestiune a DGLCA în registrul bunurilor imobile.
- 3.3. DGLCA duce evidența locuințelor de manevră prin includerea costului de bilanț al acestora în evidența contabilă. Costul de bilanț al locuințelor de manevră se stabilește prin evaluarea lor la prețul de piață.
- 3.4. Locuințele de manevră nu pot fi trecute în alte tipuri de locuințe și nu pot fi înstrăinate sau privatizate.

4. Condițiile și modul de atribuire a locuințelor de manevră.

- 4.1. Locuințele de manevră se atribuie în limita locuințelor disponibile (libere), persoanelor care au domiciliul înregistrat pe teritoriul orașului Chișinău, timp de cel puțin 5 ani, în următoarele cazuri:
 - a) Locatarilor locuințelor proprietate publică a municipiului Chișinău, în cazul reparației capitale sau reconstrucției locuinței proprietate publică, efectuată la decizia proprietarului locuinței respective. În acest caz, locuința de manevră se acordă pe perioada efectuării lucrărilor dar nu mai mult de 12 luni;
 - b) Locatarilor locuințele cărora au fost distruse sau au avut de suferit în cazul calamităților naturale, cum sunt alunecări de teren, inundațiile, furtunile de diferite intensități, tornadele, cutremurele de pământ precum și în cazurile de prăbușire a unor construcții, instalații sau amenajări, incendiilor, exploziilor sau în alte cazuri calificate drept situații excepționale, cu condiția că persoanele domiciliare au rămas fără locuințe și nu dispun de un alt loc de trai provizoriu sau permanent. În acest caz, locuințele de manevră se acordă pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni de la data survenirii condițiilor.
 - c) Persoanelor evacuate din locuințele proprietate publică sau privată fără acordarea altei locuințe, în cazul în care aceștia nu dispun de alt loc de trai permanent sau provizoriu și au un venit pentru fiecare membru al familiei ce nu depășește minimul de existență stabilit pe țară. În acest caz, locuințele de manevră se acordă pentru o perioadă ce nu poate depăși 6 luni.

4.2. Locuințele de manevră se acordă exclusiv pe perioada stabilită conform prezentului regulament. Termenul de acordare a locuinței de manevră nu poate fi prelungit. După expirarea termenului de folosire a locuinței de manevră, locatarii acestora se evacuează imediat și necondiționat, fără acordarea altei locuințe.

5. Modul de acordare a locuințelor de manevră.

5.1. Locuințele de manevră disponibile (libere) se acordă prin dispoziția Primarului general, în baza cererii persoanelor care întrunesc condițiile stipulate în prezentul Regulament și a demersului Pretorului de sector.

5.2. Cererile de acordare a locuinței de manevră se depun la DGLCA cu anexarea următoarelor acte:

- a) Cererea de acordare a locuinței de manevră;
- b) Copia actelor de identitate, certificatele de naștere a membrilor familiei;
- c) Certificatul privind componența familiei eliberat de Agenția servicii publice;
- d) Certificatul privind angajarea în câmpul muncii pentru persoanele majore sau declarația pe propria răspundere privind neangajarea în câmpul muncii;
- e) Declarația pe proprie răspundere a solicitantului și a membrilor și a membrilor familiei privind lipsa unei locuințe în posesie;
- f) Acte ce atestă existența unei situații prevăzute de prezentul Regulament, ce servește temei pentru acordarea unei locuințe de manevră.
- g) Demersul Pretorului de sector privind necesitatea acordării locuinței de manevră.

5.3. În cazul existenței locuinței de manevră disponibile (libere), DGLCA perfectează un proiect de dispoziție a Primarului general privind acordarea locuinței de manevră.

5.4. În cazul lipsei locuinței de manevră disponibile (libere), cererea de acordare a locuinței de manevră și actele anexate se restituie solicitantului cu indicarea motivului refuzului de acordare a locuinței de manevră.

5.5. În dispoziția Primarului general de acordare a locuinței de manevră se indică temeiul acordării locuinței de manevră și termenul pentru care se acordă locuința de manevră, care nu pot fi altele decât cele prevăzute de prevederile prezentului Regulament.

5.6. Dispoziția de acordare a locuinței de manevră cu încălcarea prevederilor prezentului Regulament se contestă în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

6. Contractul de locațiune a locuințelor de manevră.

6.1. Modelul contractului de locațiune este prezentat în anexa la prezentul Regulament.

6.2. În baza dispoziției Primarului general de acordare a locuinței de manevră, DGLCA încheie Contractul de locațiune a locuinței de manevră, conform modelului stabilit în anexa la prezentul Regulament.

- 6.3. În Contractul de locațiune a locuinței de manevră se indică în mod obligatoriu termenul de acordare a locuinței de manevră, mărimea plății pentru locațiunea locuinței, modul de achitare a plăților comunale și necomunale aferente folosinței locuinței respective.
- 6.4. În contractul de locațiune se include și acordul locatarilor locuințelor de manevră de a fi evacuate din locuințele de manevră în toate cazurile prevăzute de prezentul Regulament.
- 6.5. În locuința de manevră au dreptul să locuiască numai locatarii incluși în contractul de locațiune.
- 6.6. Ocuparea locuințelor de manevră fără contract de locațiune este interzisă. În cazul depistării persoanelor/famiiliilor care ocupă locuințe de manevră fără contracte de locațiune valabile, autoritățile și subdiviziunile municipale, autoritățile centrale, persoanele fizice și juridice informează DGLCA, care ia măsurile necesare pentru evacuarea lor în conformitate cu legislația în vigoare și prezentul Regulament.
- 6.7. Locatarii locuinței de manevră sunt obligați să achite toate serviciile comunale și necomunale conform facturilor înaintate, alte plăți stabilite pentru condominiul parte a căruia este locuința de manevră.
- 6.8. Pentru folosirea locuințelor de manevră, locatarii acestora achită următoarele plăți:
 - a) plata pentru locațiunea locuinței de manevră;
 - b) plata pentru serviciul de administrare a blocului locativ, deservirea blocului locativ, deservire tehnică și reparația echipamentelor de uz comun, precum și alte servicii comunale și necomunale;
 - c) cotizația pentru reparația capitală a clădirii, stabilită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- 6.9. Locatarii locuințelor de manevră sunt obligați să achite plățile prevăzute în pct. 6.7. după cum urmează:
 - a) plata pentru locațiunea locuinței de manevră – în contul bugetului municipal;
 - b) plata pentru serviciul de administrare a blocurilor și cotizația pentru reparația capitală a acestuia – în contul administratorului blocului.
 - c) Plata pentru alte servicii comunale și necomunale – conform facturilor emise de furnizori sau administratorul blocului.
- 6.10. Locatarii achită serviciile comunale și necomunale prestate și utilizate conform contractelor încheiate cu furnizorii și/sau administratorul blocului. În cazul prestării serviciilor comunale de încălzire, alimentare cu apă și canalizare, apă caldă menajeră, energie electrică, gaze naturale, evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide, deservirea tehnică a ascensoarelor – prin intermediul administratorului blocului, locatarii sunt obligați să încheie contracte de utilizare a acestor servicii în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de locațiune. Neîncheierea contractelor respective în termen are ca efect rezilierea contractului de locațiune.
- 6.11. Plata pentru locațiunea locuinței de manevră se calculează la etapa elaborării contractului de locațiune și se include în contractul de locațiune;
- 6.12. Plata pentru locațiune se stabilește pentru o lună calendaristică, după următoarea formulă:

$$PL = \frac{Cb}{Tex \times 12luni}, \text{ în care}$$

PL – plata pentru locațiune;

Cb – costul de bilanț al locuinței de manevră

Tex – termenul de exploatare a locuinței, care se stabilește pornind de la termenul normativ de exploatare al construcției, minus termenul aflării în exploatare a acesteia.

6.13. Acumularea restanțelor la plata pentru chirie, servicii comunale și necomunale, plățile în condominiu pe o perioadă de 2 luni consecutive, servește temei pentru rezilierea contractului de locațiune și evacuarea locatarilor fără acordarea altei locuințe.

7. Încetarea, rezilierea contractului de locațiune și eliberarea locuințelor de manevră.

7.1. Locuințele de manevră se eliberează în cazul încetării condițiilor care au determinat acordarea locuinței de manevră sau la expirarea termenului de acordare a locuinței de manevră.

7.2. Locuințele de manevră se eliberează necondiționat înainte de termen în cazul rezilierii contractului de locațiune.

7.3. În toate cazurile prevăzute de prezentul Regulament, locatarii eliberează locuința de manevră benevol sau se evacuează prin intermediul executorului judecătoresc.

7.4. Locuințele de manevră se eliberează fără acordarea altei locuințe.

SECRETAR INTERIMAR AL MUNICIPIULUI

Adrian TALMACI

Contractul de locațiune a locuinței de manevră, proprietate a municipiului Chișinău

nr. _____ din _____

I. Prevederile generale

- 1.1. DGLCA, cu sediul: mun. Chișinău, str. M. Eminescu nr. 33, IDNO 1007601010493, în calitate de administrator al locuinței sociale, numit în continuare **locator** și dl/dna _____, cod personal _____, numit/ă în continuare **locatar**, încheie prezentul contract de locațiune a locuinței de manevră.
- 1.2. Prezentul contract se încheie pornind de la dispoziția nr. _____ din _____ privind atribuirea locuinței de manevră.
- 1.3. Împreună cu locatarul au dreptul să **domicilieze** în locuință următorii membri ai familiei:
(numele, prenumele, IDNP) _____
(numele, prenumele, IDNP) _____
(numele, prenumele, IDNP) _____
(numele, prenumele, IDNP) _____
(numele, prenumele, IDNP) _____

II. Obiectul contractului

- 2.1. Obiectul contractului este locațiunea locuinței de manevră indicate la subpct. 2.2.
- 2.2. Locuința oferită în locațiune conform prezentului contract este:
 - tipul locuinței – apartament;
 - nr. cadastral _____;
 - adresa, etajul _____;
 - suprafața totală _____;
 - suprafața locativă _____;
 - nr. de odăi _____;
 - dotările locuinței (dotările sanitare, de bucătărie, de mobilier).

III. Termenul contractului

- 3.1. Contractul se încheie începând cu data de _____ și până la data de _____.
- 3.2. Prezentul contract nu poate fi prelungit.

IV. Plata pentru locațiune

- 4.1. Plata pentru folosirea locuinței de manevră se stabilește având la bază următoarele componente:
 - a) plata pentru închirierea locuinței;
 - b) plata pentru administrarea și întreținerea blocului locativ;
 - c) cotizația pentru reparația capitală a blocului locativ.
- 4.2. Plata pentru locațiune se stabilește în mărime de _____ lei (borderoul de calcul se anexează), lunar;
- 4.3. Plata pentru administrare și întreținere a blocului, serviciile comunale și necomunale se achită conform facturilor emise de administratorul blocului locativ _____ (denumirea persoanei juridice);
- 4.4. Plata cotizației de reparație capitală a blocului se stabilește conform legislației în vigoare și se achită în contul administratorului/condominiului _____.
- 4.5. Locatarul este obligat să achite plățile indicate în pct. 4.1.-4.4. conform facturilor emise.
- 4.6. Pentru neachitarea în termenul indicat în factură, a plății conform prezentului contract, locatarul achită penalitatea în mărime de 0,01% din suma neachitată în termen, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi de întârziere.
- 4.7. Acumularea restanțelor la plățile prevăzute de pct. 4.1. – 4.4. timp de 2 luni, are ca efect rezilierea contractului de locațiune a locuinței de manevră și evacuarea locatarilor.

V. Drepturile locatarului

- 5.1. Locatarul are următoarele drepturi:
 - 5.1.1. Să domicilieze în locuința închiriată împreună cu membrii familiei indicați în contract;
 - 5.1.2. Să beneficieze de serviciile comunale și necomunale accesibile pentru locuința dată, încheind contracte cu prestatorii acestora;
 - 5.1.3. Să efectueze lucrări de renovare, care nu afectează și modifică partea constructivă a locuinței. În cazul efectuării lucrărilor de reparație din cont propriu locatarul nu poate cere despăgubiri de la locator pentru acestea.

VI. Obligațiile locatarului

6.1. Locatarul are următoarele obligații:

- 6.1.1. În termen de 7 zile de la data încheierii prezentului contract locatarul se obligă să încheie contracte de prestare a serviciilor comunale și necomunale cu administratorul blocului de locuințe sau furnizorii, după cum urmează:
 - a) serviciul de administrare (întreținere) a blocului locativ;
 - b) serviciul de termoficare;
 - c) serviciul de prestare a apei și evacuare a apelor uzate;
 - d) serviciul de prestare a apei calde menajere;
 - e) serviciul de evacuare a deșeurilor solide;
 - f) liftul.
- 6.1.2. Să achite în termenele stabilite chiria și să suporte cheltuielile prevăzute în contractul de locațiune;
- 6.1.3. Să utilizeze locuința socială numai pentru domiciliere;
- 6.1.4. Să nu transmită în sublocațiune locuința închiriată, să nu schimbe destinația acesteia;
- 6.1.5. Să efectueze lucrări de întreținere, reparație sau înlocuire a elementelor constructive ale locuinței, a instalațiilor de folosință exclusivă individuală;
- 6.1.6. Să repare sau să înlocuiască elementele constructive, instalațiile, obiectele și dotările aferente deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute sau forțe majore;
- 6.1.7. Să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată perioada de valabilitate a contractului de locațiune;
- 6.1.8. Să asigure întreținerea curentă a echipamentelor menționate în contractul de locațiune;
- 6.1.9. Să permită executarea, în spațiile închiriate, a lucrărilor de îmbunătățire a spațiilor comune din clădire, precum și a lucrărilor necesare întreținerii curente a spațiilor închiriate;
- 6.1.10. Să nu replanifice spațiile și echipamentele închiriate;
- 6.1.11. Să predea locatorului locuința, la eliberarea acesteia, în stare de folosință;
- 6.1.12. Să suporte cheltuielile necesare în caz de evacuare din locuința închiriată;
- 6.1.13. Să elibereze imediat locuința în cazul încetării sau rezilierii contractului de locațiune;
- 6.1.14. Să respecte regulamentul intern al condominiului/blocului locativ;
- 6.1.15. Să asigure accesul în locuință reprezentantului locatorului cel puțin o dată pe lună.

6.2. Persoanele indicate în pct. 1.3. al prezentului contract poartă răspundere solidară cu locatarul pentru obligațiile ce reies din prezentul contract.

VII. Drepturile locatarului

- 7.1. Locatarul are următoarele drepturi:
- 7.1.1. Să verifice locuința de manevră;
 - 7.1.2. Să efectueze lucrări de reparație în locuință;
 - 7.1.3. Să solicite de la locatar readucerea imediată în starea inițială a locuinței, a echipamentelor tehnice din interiorul acesteia și, după caz, a locurilor și echipamentelor de uz comun, la care a intervenit locatarul;
 - 7.1.4. Să solicite de la locatar eliberarea oricăror locuri și spații folosite care nu sunt prevăzute de contractul de locațiune.

VIII. Obligațiile locatarului

- 8.1. Locatarul are următoarele obligații:
- 8.1.1. Să predea locuința locatarului, conform contractului de locațiune;
 - 8.1.2. Să ia măsuri pentru menținerea în stare de exploatare a locuinței pe toată durata contractului, inclusiv prin prevederile prezentului contract.

IX. Lipsa temporară a locatarului

- 9.1. În cazul lipsei temporare a locatarului sau a membrilor familiei sale, locuința se menține după aceștia pentru perioada stipulată în contractul de locațiune, cu condiția plății depline pentru folosirea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale, specificate în contract.

X. Modificarea și rezilierea contractului de locațiune

- 10.1. Prezentul contract de locațiune nu poate fi modificat sau prelungit.
- 10.2. Rezilierea contractului de locațiune se efectuează cu acordul comun al părților sau din inițiativa locatarului sau locatorului.
- 10.3. Locatarul are dreptul să rezilieze contractul în următoarele cazuri:
 - a) locatarul nu a încheiat în termen contractele prevăzute de pct. 6.1.1. al prezentului Regulament;
 - b) locatarul a schimbat destinația locuinței sau folosește locuința în alte scopuri decât cel stabilit;
 - c) locatarul a instalat în locuință alte persoane decât cele prevăzute în pct. 1.3.;
 - d) locatarul a efectuat lucrări de reconstrucție, replanificări a locuinței fără acordul locatorului;
 - e) locatarul a acumulat restanțe la plățile indicate în pct. 4.1.-4.4. și pct. 6.1.1. din prezentul contract, timp de 2 luni;
 - f) locatarul a încălcat în repetate rânduri normele de întreținere sanitară a locuinței și locurilor de uz comun, a admis degradarea locuinței astfel încât acesta nu mai corespunde exigențelor minimale pentru locuințe;

- g) locatarul refuză intervențiile pentru reabilitarea imobilului/sau înlocuirea sau reparația rețelelor de utilități comune în locuințe;
- h) locatarul refuză accesul administratorului blocului locativ pentru necesități ce țin de administrarea blocului și prestarea serviciilor comunale și necomunale.

XI. Dispoziții finale

- 11.1. Drept temei pentru evacuarea din locuința de manevră, servește lipsa, încetarea sau rezilierea contractului de locațiune, demolarea imobilului pentru cauza de utilitate publică, avarierea imobilului sau schimbarea destinației locuințelor din imobilul respectiv.
- 11.2. Prin prezentul contract, locatarul își exprimă acordul pentru evacuarea necondiționată a sa și a persoanelor care locuiesc împreună cu el din locuința de manevră în toate cazurile prevăzute de prezentul Contract și Regulament privind modul de instituire, atribuire și condițiile de folosire a locuințelor de manevră în municipiul Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. _____ din _____.

SECRETAR INTERIMAR AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI