



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINAU

**CONCEPȚIA REFORMEI
GESTIUNII BLOCURILOR DE LOCUINȚE
ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU**
[DOCUMENT IN LUCRU]

Elaborat cu asistența ‘Urban Economics Institute’ în cadrul
Proiectului PNUD ‘Dezvoltarea Municipiului Chișinău’

decembrie 2010

CUPRINS:

ABREVIERI	3
1 INTRODUCERE.....	4
2 CONCLUZIILE ANALIZEI DIAGNOSTIC.....	5
3 SCOP ȘI OBIECTIVE	10
3.1 MISIUNE.....	10
3.2 OBIECTIVE	12
3.3 SCENARIII.....	12
3.4 PREMISE.....	15
4 ETAPE.....	16
5 PLANUL DE MĂSURI	18
6 MONITORIZARE ȘI EVALUARE	28
7 PRINCIPII DE FINANȚARE.....	30
ANEXA 1: PROPUNERI DE AMENDARE A LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE	31

ABREVIERI

ACC	-	Asociație de Coproprietari 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
IM	-	Întreprindere Municipală
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
PNUD	-	Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare
PPP	-	Parteneriat Public - Privat
RM	-	Republica Moldova
S.A.	-	Societate pe Acțiuni
UE	-	Uniunea Europeană

1 INTRODUCERE

Concepția de Reformă a Gestiunii Blocurilor de Locuințe este elaborată în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului Chișinău #852-d din 28 decembrie 2009 „cu privire la elaborarea planului de acțiuni privind soluționarea problemelor existente și creșterea calității serviciilor locative” și este în conformitate cu prevederile Strategiei Politicii Locative, Planului Urbanistic General și Planului Anti-Criză și Relansare Economică a Municipiului Chișinău.

Misiunea prezentului document de politici publice este de a sprijini administrația publică municipală Chișinău în completarea cadrului general de reformă instituțională și dezvoltare urbană, în concretizarea măsurilor de reformă a gestiunii blocurilor de locuințe în corespundere cu rezultatele privatizării în masă a fondului locativ și principiile economiei de piață.

Concepția are ca țintă atingerea unor obiective tangibile, pentru care sunt stabilite măsuri concrete și etape distincte de implementare a reformelor. În contextul fixării precise a rezultatelor dorite, Concepția asigură un grad sporit de flexibilitate managerială în găsirea și promovarea soluțiilor optime de asigurare a implementării scopului propus.

Prevederile concepției se bazează pe principiile, experiențele și concluziile transformărilor (atât practici bune, cât și eșecuri) sectorului locativ în statele Europei Centrale și de Est, precum și fostele republici ale Uniunii Sovietice.

2 CONCLUZIILE ANALIZEI DIAGNOSTIC

Peste 80% din cetățenii domiciliați în orașului Chișinău locuiesc în blocuri de locuințe. Cu toate că peste 97% din apartamente sunt deja în proprietate privată, sistemul de management al fondului de locuințe continuă să funcționeze într-o formă necorespunzătoare principiilor economiei de piață și buneii guvernări. Astfel, peste 60% din blocurile de locuințe, în care majoritatea apartamentelor sunt în proprietate privată, continuă să fie gestionate de către întreprinderile municipale de profil în baza unor prețuri stabilite prin decizie politică. Totodată, proprietarii apartamentelor sunt practic excluși din procesul de luare a deciziilor cu privire la managementul și întreținerea proprietății comune a acestora. În mai puțin de 1/4 din blocurile de locuințe există asociații de proprietari, dar și în aceste cazuri participarea proprietarilor este limitată și deficitară.

Proprietarii locuințelor nu iau decizii colective cu privire la structura și volumul plăților pentru întreținerea și reparația bunului imobil comun. Gestionarii blocurilor locative (atât întreprinderile municipale, cât și asociațiile de proprietari) se ghidează în special de tariful la servicii locative stabilit de Consiliul Municipal Chișinău. Însă, în condiții de politizare excesivă, mărimea acestui tarif nu a corespuns niciodată necesităților reale. Nici chiar după majorările operate în 2007, mărimea tarifului nu este suficientă pentru acoperirea deplină a cheltuielilor curente, nemaivorbind de reparații.

Astfel, starea fondului locativ în orașul Chișinău continuă să se înrăutățească, riscând să degradeze substanțial în termen mediu. Deja un sfert de milion de chișinăueni locuiesc în blocuri locative, starea fizică a cărora este problematică: termenul de exploatare a peste 450 blocuri (prima generație de case din panouri prefabricate) atinge termenul limită de exploatare, iar peste 1/2 din blocurile locative au o vârstă de peste 35 ani fără reparații capitale (gradul de uzură mediu depășește 65%). 1/3 din acoperișuri și peste 60% din rețelele ingineresti interne necesită reparații capitale și urgente. Nu se dețin informații precise și complete referitor la intervențiile efectuate de proprietarii apartamentelor în ultimii 20 ani, inclusiv asupra pereților de rezistență.

Managementul deficitar al blocurilor de locuințe contribuie indirect la generarea unor pierderi uriașe, aferente livrării de servicii comunale. Spre exemplu, pierderile anuale cauzate de lipsa izolării termice a clădirilor rezidențiale în Chișinău se cifrează la peste 0,4 mln GCal, iar diferențele de contorizare aferente consumului de apă generează pierderi neacoperite de circa 35% pentru SA „Apă-Canal”.

S-a creat o situație de blocaj a responsabilităților privind gestionarea și întreținerea fondului locativ. Administrația municipală continuă să exercite niște funcții improprii de gestiune locativă, iar proprietarii apartamentelor ezită să-și asume responsabilitățile de întreținere a propriului patrimoniu.

Constrângeri Legislative:

Reforma proprietății locative în Republica Moldova (similar majorității statelor post-socialiste) a urmărit în special misiunea de „formare a unor proprietari responsabili și eficienți ai fondului locativ” și „asigurare adecvată a integrității fondului de locuințe de către proprietari”. Astfel, de-etatizarea fondului de locuințe a urmărit susținerea inițiativei private în asigurarea unui management eficient al bunurilor imobiliare. În dezacord cu scopurile de bază, legislația Republicii Moldova continuă să conțină o serie de bariere privind responsabilitatea și mecanismele de participare a proprietarilor de apartamente în gestiunea și întreținerea blocurilor locative.

Procesul de urgență și instituționalizare a proprietarilor colectivi de blocuri de locuințe este torpilat de birocratizarea excesivă și procedurile administrative complicate și confuze:

- Dificultăți în procesul de creare și înregistrare a condominiului:
 - Legea Condominiului în Fondul Locativ #913 din 30.03.2000 (art. 9) prevede condiția transmiterii în proprietate comună în diviziune a lotului de teren delimitat apriori creării condominiului.
 - Conform Legii Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 (art. 17 al.1) și a Legii Cadastrului bunurilor imobile #1543-XIII din 25.02.1998 (art. 40) este necesară o procedură specială de înregistrare a condominiului în cadastrul bunurilor imobiliare.
 - Neconcordanța Legii Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 și a Legii Cadastrului bunurilor imobile” #1543-XIII din 25.02.1998 privind necesitatea înregistrării drepturilor de proprietate asupra proprietății comune în blocul de locuințe și condominiu și condiția înregistrării mărimii cotelor părți.
 - Cu toate că se permite crearea unui condominiu în baza mai multor blocuri de locuințe, nici Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 și nici alte acte normative nu oferă reglementări pentru asemenea cazuri patrimoniale.
 - Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 (și celelalte acte legislative) nu prevede posibilitatea ca proprietarii dintr-un bloc de locuințe – parte a unui condominiu compus din mai multe blocuri – să decidă înregistrarea blocului propriu și terenului aferent în calitate de condominiu independent.
- Confuzii în reglementarea drepturilor și responsabilităților privind gestiunea și întreținerea blocurilor de locuințe:
 - Nici Codul Civil, nici alte acte legislative, nu prevăd obligativitatea proprietarilor de apartamente să asigure întreținerea adecvată a blocului de locuințe.
 - Lipsesc norme legale care ar impune cerințe obligatorii în ceea ce privește starea fizică a blocurilor de locuințe, care ar asigura un grad adecvat de securitate în exploatarea acestora (tehnică, sanitară, ecologică, anti-incendiu, etc.)
 - Legea privind descentralizarea administrativă #435 din 28.12.2006 și Legea cu privire la administrația publică locală #436 din 28.12.2006 nu deleghează autorităților publice locale instrumente de control în vederea asigurării siguranței în fondul locativ.
 - Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 nu prevede aplicabilitatea sa în privința blocurilor de locuințe în cazul în care obiectul de condominiu nu este înregistrat cadastral.
 - Cadrul legal și regulator existent nu prevăd alte responsabilități ale proprietarilor privind întreținerea și reparația proprietății comune, decât participarea la acoperirea cheltuielilor.
- Incoerențe și confuzii în procesul de creare și activitate a asociațiilor de coproprietari în condominiu:
 - Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 nu prevede caracterul juridic necomercial al ACC, ceea ce implică impozitarea asociației similar societăților comerciale.
 - Legea Cadastrului bunurilor imobile #1543-XIII din 25.02.1998 (art. 40 al.3) solicită înregistrarea dreptului asociației de coproprietari privind gestiunea obiectului de condominiu.

- Atât Legea Privatizării fondului de locuințe #1324 din 10.03.1993, cât și Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 nu detaliază procedura de transfer în gestiune a blocului de locuințe.
- Legea Privatizării fondului de locuințe #1324 din 10.03.1993 (anexa nr. 5) și Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 (art. 25) prevăd organizarea adunărilor reprezentanților împuterniciți în locul proprietarilor (membrii asociației) fără a specifica modul de alegere a împuterniciților, determinarea competențelor acestora, responsabilităților și procesului dărilor de seamă față de cei interesele cărora le reprezintă.
- Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 (art. 27 al.4) stabilește cerințe excesive față de cvorumul necesar petrecerii adunării generale a asociațiilor de coproprietari.
- Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 (art.1, art. 26 al.3 și 4) conține neconcordanțe privind numărul de voturi ale membrilor asociației în procesul de votare în cadrul adunărilor generale.

Bariere legislative pentru dezvoltarea mecanismelor economiei de piață în sector:

- Nu sunt create premise pentru apariția și dezvoltarea gestionarilor privați ai fondului locativ:
 - Nici Legea Privatizării fondului de locuințe #1324 din 10.03.1993, nici Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 nu prevăd obligativitatea proprietarilor de apartamente de a lua o decizie comună privind modul de gestiune a blocului de locuințe (cine și cum asigură activitățile de gestiune).
 - Legea "Privatizării fondului de locuințe" nr. 1324 din 10.03.1993 (art. 23 al. 1) conține norma legală potrivit căreia întreprinderile municipale continuă să asigure gestionarea blocului de locuințe și deservirea rețelelor ingineresti până în momentul creării asociației de proprietari.
 - Există norma legală potrivit căreia proprietarii locuințelor asigură plata deservirii tehnice și reparația blocurilor locative în baza tarifelor aprobate de organele administrației publice locale ("Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și ne-comunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă", aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002).
 - Legea Condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 (și nici un alt act legislativ) nu oferă posibilitate proprietarilor de apartamente să-și asigure drepturile de gestiune a proprietății comune fără a crea o entitate juridică – asociația de proprietari.
- Lipsesc pârgii de influență asupra proprietarilor de apartamente care se eschivează de la responsabilitățile legale privind gestiunea și întreținerea proprietății comune:
 - Nici Codul Civil, nici legislația în domeniul locuințelor, nu prevăd măsuri de constrângere asupra proprietarului (chiriașului) în condițiile neachitării serviciilor comunale și locative pentru întreținerea și deservirea proprietății comune în blocurile de locuințe.

Nu sunt stimulate investițiile private în modernizarea fondului locativ:

- Cadrul legal conține multiple norme legale care dezinteresează proprietarii de locuințe să finanțeze adecvat gestionarea și întreținerea blocurilor de locuințe.
 - Este în vigoare norma legală care obligă organele administrației publice locale să acopere cheltuielile de reparație și înlocuire a structurilor uzate ale blocurilor locative, de reparație și înlocuire a sistemelor ingineresti și a instalațiilor de uz comun în interiorul

blocului, precum și reparația în interiorul apartamentelor, ca urmare a neînălțurării la timp a deteriorărilor unor elemente de construcție blocului de locuit, a sistemelor ingineresti și a instalațiilor (Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova #1224 din 21.12.98).

- Este în vigoare norma legală potrivit căreia acoperirea cheltuielilor pentru întreținerea locuințelor privatizate și plata serviciilor comunale se efectuează la tarifele și în condițiile stabilite pentru fondul de locuințe public după o metodă unică de achitare (Legea Privatizării fondului de locuințe # 1324 din 10.03.1993 (art. 23 al.2).
- Este în vigoare norma legală care permite alocarea de resurse bugetare pentru reparații capitale doar pentru blocurile locative care sunt gestionate de întreprinderi municipale în momentul creării de asociații de coproprietari în condominiu ("Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și ne-comunale 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 din 19.02.2002).
- Atât legislația Republicii Moldova, cât și cadrul regulator municipal, nu conțin nici o măsură care ar stimula proprietarii de locuințe privatizate să investească în reparația capitală a blocului de locuințe.
- Cadrul legislativ existent nu conține nici o măsură de sprijinire a proprietarilor de locuințe defavorizați în acoperirea cheltuielilor de reparații capitale a blocurilor de locuințe.

Disfuncționalități Instituționale

- Lipsește cadrul metodologic unic de delimitare a terenurilor aferente blocurilor de locuințe în vederea înregistrării cadastrale a condominiului.
- Nu este clarificată sursa de finanțare a delimitării terenurilor aferente blocurilor locative
- Pentru a demara procedura de înregistrare a condominiului, organele cadastrale teritoriale solicită decizia cu privire la transferul blocului de locuințe și actul de primire-predare a blocului în gestiunea asociației (în baza Instrucțiunii ÎS „Cadastru” #112 din 22.06. 2005).
- Autoritățile publice nu asigură controlul stării blocurilor de locuințe.
- Lipsește mecanismul municipal privind controlul stării fondului de locuințe.
- Persistă practica conform căreia Consiliul Municipal Chișinău urmează a lua decizii individuale privind transmiterea blocurilor de locuințe în gestiunea asociațiilor de coproprietari.
- Proprietarii de locuințe privatizate nu sunt suficient informați cu privire la necesitatea, misiunea și avantajele creării asociațiilor de coproprietari, activitatea acestora, principiile de funcționale, etc.
- Este dominantă perceperea asociațiilor de proprietari în calitate de organizații alternativă de gestiune (altă decât întreprinderile municipale) a blocurilor de locuințe, dar nu în rol de instituție de luare a deciziilor comune privind gestiunea proprietății comune.
- Dezvoltarea businessului de gestiune locativă este constrânsă de lipsa cererii din partea proprietarilor de apartamente și asociațiilor de coproprietari.
- Lipsa alternativei private (business) privind prestarea serviciilor de gestiune a blocurilor locative influențează negativ procesul de creare a asociațiilor de coproprietari, deoarece limitează oportunitățile acestora de a-și asigura o gestiune adecvată.
- Modul de activitate al APLP puțin se deosebește de cel practicat de IMGFL în ceea ce privește organizarea gestiunii și întreținerii, precum și a interacțiunii cu proprietarii de apartamente.

- Spre deosebire de blocurile gestionate de întreprinderilor municipale, asociațiile nu beneficiază de resurse bugetare pentru amenajarea terenurilor aferente și deservirea tehnică de urgență.
- Asociațiile care gestionează independent blocurile de locuințe nu beneficiază de resurse bugetare pentru reparația și înlocuirea sistemelor inginerești.
- Abordarea de bază a politicii locative municipale constă în accentuarea responsabilității autorităților municipale, și nu a proprietarilor de locuințe, în ceea ce privește calitatea gestionării și întreținerii blocurilor de locuințe.
- IMGFL-urile asigură gestiunea, întreținerea și reparația blocurilor de locuințe în baza contractelor încheiate cu DGLCA și nu cu proprietarii locuințelor și, respectiv, plătitorii serviciilor.
- Marea majoritate a blocurilor de locuințe în care nu s-au format asociații de (co)proprietari continuă fără teme să rămână la bilanțul autorității publice municipale.
- În absoluta majoritate a cazurilor, asociațiile de (co)proprietari existente se auto-deservesc și nu sunt interesate în atragerea serviciilor profesioniste în domeniu.
- Nu există practici de implementare a măsurilor de constrângere în privința proprietarilor de locuințe care nu achită serviciile locativ-comunale pentru întreținerea și deservirea proprietății comune.
- Tarifele pentru serviciile locative se stabilesc prin vot politic de către Consiliul Municipal Chișinău.
- Lipsește practica interacțiunii dintre gestionarii fondului locativ și proprietarii de locuințe în privința stabilirii și coordonării structurii și volumului serviciilor locative, reieșind din nivelul de finanțare.
- Procedura de alocare a resurselor bugetare pentru reparațiile curente și capitale a blocurilor locative este netransparentă.
- Proprietarii de apartamente nu au posibilitatea să influențeze eficiența utilizării resurselor bugetare alocate pentru reparația propriilor blocurilor de locuințe.
- Gestionarii fondului locativ asigură serviciile de salubritate a teritoriilor adiacente inclusiv din contul plăților pentru prestarea serviciilor locative.

3 SCOP ȘI OBIECTIVE

3.1 MISIUNE

Misiunea prezentului document de politici publice este de a sprijini administrația publică municipală Chișinău în completarea cadrului general de reformă instituțională și dezvoltare urbană, în concretizarea măsurilor de **reformă a gestiunii blocurilor de locuințe în corespundere cu rezultatele privatizării în masă a fondului locativ și principiile economiei de piață.**

Prevederile concepției se bazează pe principiile, experiențele și concluziile transformărilor (atât practici bune, cât și eșecuri) sectorului locativ în statele Europei Centrale și de Est, precum și fostele republici ale Uniunii Sovietice.

Viziunea Concepției de reformă a gestiunii blocurilor de locuințe constă în revederea și consolidarea noilor roluri și funcții ale principalilor actori implicați în proces în corespundere cu principiile economiei de piață:

Proprietarii de locuințe:	<ul style="list-style-type: none">• Conștientizează pe deplin că (i) ei sunt co-proprietari ai blocurilor de locuințe, (ii) lor le aparține responsabilitatea deplină (inclusiv financiară) privind întreținerea blocului, (iii) toate deciziile privind gestionarea proprietății comune (blocului de locuit) se iau în mod colectiv de către coproprietari.• Conștientizează că valoarea de piață a apartamentelor din proprietate individuală este în dependență directă de starea generală a blocului de locuințe (proprietate comună) și, respectiv, își dau interesul în asigurarea unei calități adecvate a imobilului.• Conștientizează necesitatea investițiilor permanente în scopul menținerii stării fizice adecvate a blocurilor de locuințe.• Conștientizează că activitatea de gestiune a blocului de locuințe necesită implicarea de servicii profesioniste specializate, în vederea asigurării unei întrețineri calitative și eficiente.• Își exercită dreptul de a alege în bază de concurs a gestionarului proprietății comune (blocului de locuințe).• Dețin drepturi legale de a asigura controlul managementului organizațional și financiar al asociațiilor de coproprietari.• Dețin posibilități legale de constrângere a acelor coproprietari ai blocului care se eschivează de la obligațiile de întreținere a proprietății comune.
Gestionarii privați:	<ul style="list-style-type: none">• Sectorul privat conștientizează pe deplin oportunitatea afacerilor în domeniul specializat de prestare a serviciilor locative.• Piața serviciilor locative este una bazată pe concurență liberă, iar factorii competitivi sunt prețul și calitatea.• Gestionarii conștientizează necesitatea dezvoltării diferitor pachete de servicii locative, reieșind din diversitatea blocurilor locative (inclusiv caracteristicile locatarilor).• Își asumă responsabilitatea întreținerii adecvate a fondului locativ contractat, și poartă pentru aceasta răspundere juridică în fața co-proprietarilor blocului și instituțiilor publice abilitate.• Conștientizând caracterul de lungă durată al afacerii, depun eforturi susținute în vederea menținerii și dezvoltării bazei clientelare.• Prin intermediul planurilor de gestiune pe perioadă medie și lungă, gestionarul blocului de locuințe dezvoltă scheme financiar-organizaționale de asigurare a reparațiilor capitale și modernizare a imobilelor.

Administrația publică centrală:	<ul style="list-style-type: none"> • Este responsabilă de asigurarea unui cadru legal funcțional și eficient pentru buna funcționare a sistemului locativ-comunal: <ul style="list-style-type: none"> - Delimitarea clară și precisă a drepturilor și responsabilităților proprietarilor de apartamente în ceea ce privește gestionarea și întreținerea blocurilor de locuințe, inclusiv asigurarea reparațiilor capitale. - Formularea de standarde minime obligatorii privind starea tehnică, sanitară și ecologică pentru blocurile de locuințe (inclusiv cerințele de eficiență energetică). - Asigurarea de pârgii funcționale de constrângere asupra proprietarilor de apartamente care se eschivează de la responsabilitățile aferente gestiunii și întreținerii proprietății comune. • Acordă susținere financiară procesului de reparații capitale și modernizare a fondului locativ vechi (inclusiv susținere specială pentru proprietarii cu venituri mici). • Susține instituțiile de învățământ de specialitate și formarea profesională în domenii conexe gestiunii și întreținerii de imobile. • Creează condiții optime de dezvoltare a mediului concurențial în domeniul gestiunii blocurilor de locuințe.
Administrația publică municipală:	<ul style="list-style-type: none"> • Asigură politica municipală în domeniul gestiunii și întreținerii fondului locativ: <ul style="list-style-type: none"> - Dezvoltă și implementează programe de susținere a proprietarilor de locuințe în asigurarea reparațiilor capitale și modernizării blocurilor locative, inclusiv măsuri de eficientizare energetică (subvenții pentru asociațiile de coproprietari). - Dezvoltă și implementează programe de susținere financiară a proprietarilor de locuințe cu venituri mici în asigurarea contribuțiilor pentru reparații capitale și modernizări ale blocurilor de locuințe. - Dezvoltă și finanțează programe municipale de informare, consultare și asistență metodologică a proprietarilor de locuințe în procesul de gestiune și întreținere a blocurilor de locuințe. - Susține dezvoltarea pieții serviciilor locative în limita competențelor (privatizarea întreprinderilor municipale, instrumente de facilitare a creditării, măsuri de informare și formare profesională, etc.). • Asigură crearea și funcționarea mecanismului de monitorizare și control privind respectarea standardelor minime de întreținere a blocurilor de locuințe și aplicarea măsurilor de constrângere (prin intermediul activității Inspecției Municipale în domeniul Locativ). • Asigură managementul fondului de locuințe din proprietate publică <ul style="list-style-type: none"> - Administrează apartamentele din proprietate publică municipală. - Participă, în calitate proprietar al locuințelor neprivatizate, la gestiunea asociațiilor respective de coproprietari în condominiu. - În calitate de proprietar, stabilește regulile și normele de închiriere și folosință de către chiriași a apartamentelor din proprietate publică municipală.
Sistemul bancar:	<ul style="list-style-type: none"> • Conștientizează că creditarea reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ (inclusiv măsurile de eficientizare energetică) constituie o importantă oportunitate de business bancar cu o enormă cerere potențială. • Dezvoltă produse creditare specifice pentru diferite segmente ale sectorului locativ. • Asigură diminuarea riscurilor prin propriile cerințe față de solicitanții de credite pentru modernizarea fondului locativ.

3.2 OBIECTIVE

Scopul principal al Concepției constă în stoparea procesului de degradare și îmbunătățirea calității blocurilor de locuințe în orașul Chișinău.

Asigurarea reformei gestiunii blocurilor de locuințe va fi posibilă prin realizarea următoarelor obiective strategice:

1. Sprijinirea apariției și consolidării de proprietari colectivi responsabili și eficienți în fiecare bloc de locuințe.

2. Sprijinirea dezvoltării pieții libere și concurențiale de servicii locative.

3. Sprijinirea dezvoltării de instrumente financiare de susținere a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe.

3.3 SCENARII

Având în vedere evoluțiile din ultimii 20 ani și situația actuală, precum și experiența internațională în domeniu, există trei scenarii posibile de dezvoltare a situației:

- Scenariu Inerțial
- Scenariul de Reformă Radicală și Rapidă
- Scenariul de Reformă Graduală

Scenariul Inerțial:

Scenariul inerțial presupune păstrarea tendințelor actuale, continuarea politicii municipale de tip reactiv și evitarea oricăror transformări ale sistemului:

Măsuri (Lipsa oricăror reforme)	Impact probabil
<ul style="list-style-type: none">• Cadrul legal rămâne neschimbat.• Informarea insuficientă a proprietarilor de locuințe privind drepturile, obligațiile și responsabilitățile privind gestiunea și întreținerea blocurilor locative.• Managementul DGLCA, inclusiv al IMGFL-urilor, își păstrează abordările actuale.• Păstrarea nivelului nejustificat economic al tarifelor pentru întreținerea fondului locativ în condițiile unui cadru decizional excesiv politizat.	<ul style="list-style-type: none">• Continuarea procesului de degradare fizică și morală accentuată a fondului locativ în Chișinău.• Proprietarii de locuințe își vor îndrepta în continuare nemulțumirile în exclusivitate în adresa autorităților publice municipale.• Va continua procesul de discreditare a ideii de organizare a asociațiilor de (co)proprietari.• Înrautățirea situației va dicta alocări din ce în ce mai mari de resurse bugetare pentru rezolvarea problemelor tehnice de avariere a fondului locativ.• Lipsa unei viziuni clare de reformare va neutraliza oricare oportunitate de atragere a finanțărilor externe în domeniu, inclusiv pentru promovarea eficienței energetice în sectorul rezidențial.

Reformă Radicală și Rapidă:

Scenariul radical presupune o reformă de tipul „terapie de șoc”, care semnifică retragerea bruscă și completă a administrației municipale din sectorul de gestiune a blocurilor locative prin (i) crearea în masă pe cale administrativă a asociațiilor de coproprietari și (ii) lichidarea întreprinderilor municipale de gestiune a fondului locativ. Scenariul se bazează pe ipoteza că mecanismele pieții vor restabili echilibrul în funcționarea sectorului.

Măsuri	Impact probabil
<ul style="list-style-type: none">• Impunerea pe cale administrativă a procesului de creare în masă a asociațiilor de coproprietari în Mun. Chișinău (în conformitate cu reglementările Legii "Condominiului în fondul locativ" a Republicii Moldova cu transferul complet al drepturilor și responsabilităților privind gestiunea și întreținerea fondului locativ).	<ul style="list-style-type: none">• Deoarece asociațiile de proprietari vor fi create pe cale ad-hoc și exclusivist administrativă, fără participarea conștientă și activă a proprietarilor de locuințe, existența asociațiilor riscă să fie doar „pe hârtie” și în incapacitate totală de a asigura procesul decizional de gestiune a patrimoniului comun.• În lipsa unor programe adecvate și eficiente de informare și formare profesională, funcțiile de președinți ai miilor de asociații nou-create vor fi ocupate de către persoane neinițiate în domeniu și nepregătire din punct de vedere profesional.• Informarea deficitară a proprietarilor de locuințe cu privire la drepturile și responsabilitățile acestora, precum și cu privire la mecanismul de funcționare a asociațiilor, va conduce la apariția situației când vor exista mii de președinți de asociații, activitatea cărora va fi în afara oricărui control nici din partea autorităților, nici din partea locatarilor.• Discreditarea gravă a ideii de organizare a asociațiilor de coproprietari în condominiu.
<ul style="list-style-type: none">• Lichidarea imediată a întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ – ca funcție redundantă a administrației publice municipale.	<ul style="list-style-type: none">• Degradarea vizibilă a stării fondului locativ într-un termen scurt.• În condițiile inexistenței unei oferte private de servicii locative, managementul blocurilor de locuințe va intra într-o fază hazardată, dezorganizată și cu implicarea multiplelor riscuri de ordin tehnogen.• Apariția unor serioase dezechilibre organizatorice și financiare în activitatea întreprinderilor comunale (aprovizionarea cu apă și canalizare, evacuarea deșeurilor, aprovizionarea cu agent termic, deservirea ascensoarelor, etc.).• Lichidarea întreprinderilor municipale de gestionare va conduce la apariția unor afaceri private în domeniu, dar (în perioadă scurtă și medie) acestea vor fi insuficiente pentru a acoperi necesitatea de administrare a întregului fond de locuințe din oraș.• Lichidarea administrativă forțată a întreprinderilor municipale va determina o disponibilizare masivă a tuturor specialiștilor existenți în domeniu, fără perspective clare de angajare pe termen mediu.• Creșterea nemulțumirii cetățenilor față de autoritățile publice municipale (implică enorme riscuri politice).
<ul style="list-style-type: none">• Încetarea imediată și definitivă de a mai aloca resurse bugetare pentru finanțarea reparațiilor a fondului locativ privat.	<ul style="list-style-type: none">• Reducerea la minimum a volumului de reparații în sectorul locativ.• Multiplicarea situațiilor de avariere tehnică a fondului locativ (inclusiv a rețelelor ingineresti), în condițiile lipsei totale de mecanisme private de finanțare și dezorganizare organizațională a coproprietarilor.• Cazurile avarierilor tehnice vor majora numărul situațiilor care vor necesita implicarea directă și de urgență a autorităților publice pentru înlăturarea consecințelor (inclusiv alocări semnificative de resurse financiare).

Reformă Graduală:

Scenariul prevede implementarea de reforme graduale de 'desovietizare' a sectorului locativ și asigurarea managementului tranziției evolutive spre mecanismele economiei de piață. Scenariul presupune că politica transformărilor va fi promovată multidimensional: finalizarea reformei proprietății în sectorul locativ, privatizarea serviciului de gestiune locativă, și dezvoltarea instrumentelor financiar-creditate de sprijinire a coproprietarilor.

Măsuri	Impact probabil
<ul style="list-style-type: none">Suținerea procesului de creare a asociațiilor de (co)proprietari exclusiv prin decizia independentă, conștientă și asumată a majorității proprietarilor de locuințe (în rezultatul unei ample campanii de informare și consultare).	<ul style="list-style-type: none">ACC create vor reprezenta proprietari care conștientizează pe deplin drepturile și responsabilitățile sale privind întreținerea patrimoniului comun (blocului de locuințe).<ul style="list-style-type: none">Conștientizarea drepturilor și responsabilităților va determina o implicare activă (organizatorică și financiară) din partea proprietarilor în gestiunea ACC.Președinții ACC, aleși prin vot conștient și responsabil, vor fi responsabilizați în fața membrilor activi ai asociației.
<ul style="list-style-type: none">Privatizarea graduală a întreprinderilor municipale de gestiune a fondului locativ și crearea condițiilor pentru apariția businessului privat în domeniu (reorganizarea activității conform principiilor economiei de piață, reforma modului de formare a tarifelor, implementarea sistemului de contracte cu fiecare bloc de locuințe în parte, transformarea și societăți pe acțiuni, comercializarea acțiunilor).	<ul style="list-style-type: none">Pe toată durata reformelor, nici un bloc de locuințe nu va fi lăsat fără servicii profesionale de gestiune.<ul style="list-style-type: none">De-etatizarea graduală va permite o reorientare profesională adecvată pentru majoritatea angajaților curenți ai întreprinderilor municipale.Retragerea planificată și organizată a municipalității din domeniul gestiunii locative va cataliza procesul creării și lansării de afaceri private în domeniu.Tranziția echilibrată și fără „agitare socială exagerată” de la gestionarea de monopol a blocurilor locative de către municipalitate spre o gestionare privată în condiții de concurență.<ul style="list-style-type: none">Crearea condițiilor de concurență în prestarea serviciilor locative (inclusiv prin abolirea sistemului de monopol teritorial al întreprinderilor municipale).Asigurarea tranziției de la sistemul de contractare „gestionar - municipalitate” la sistemul „gestionar –consumator”.Prețuri de piață pentru serviciile locative (prețuri fixate în urma negocierilor dintre gestionari și ACC, în loc de tarife stabilite administrativ de către CMC).
<ul style="list-style-type: none">Dezvoltarea de mecanisme publice de stimulare financiară și organizațională a procesului de modernizare a fondului locativ (instrumente de subvenționare din bugetul municipal a proiectelor de modernizare a fondului locativ, instrumente de facilitare a atragerii de resurse creditare, subvenții pentru proprietarii cu venituri joase, etc.).	<ul style="list-style-type: none">Coproprietarii blocurilor locative vor fi mai activi în inițierea și implementarea lucrărilor de reparație și modernizare, grație mecanismului de finanțare publică în bază de concurs și co-finanțare<ul style="list-style-type: none">Finanțarea publică în condiții de co-finanțare va stimula atragerea de resurse private (ale proprietarilor de locuințe) în promovarea reparațiilor capitale și modernizărilor.<ul style="list-style-type: none">Dezvoltarea sectorului privat specializat în reparații capitale și modernizări de imobile locative.Dezvoltarea de noi produse bancare destinate coproprietarilor blocurilor de locuințe.Crearea precondițiilor pentru atragerea co-finanțării nerambursabile din partea donatorilor internaționali.

Prezenta Concepție se bazează pe implementarea scenariului de Reformă Graduală a gestiunii blocurilor de locuințe în Municipiul Chișinău.

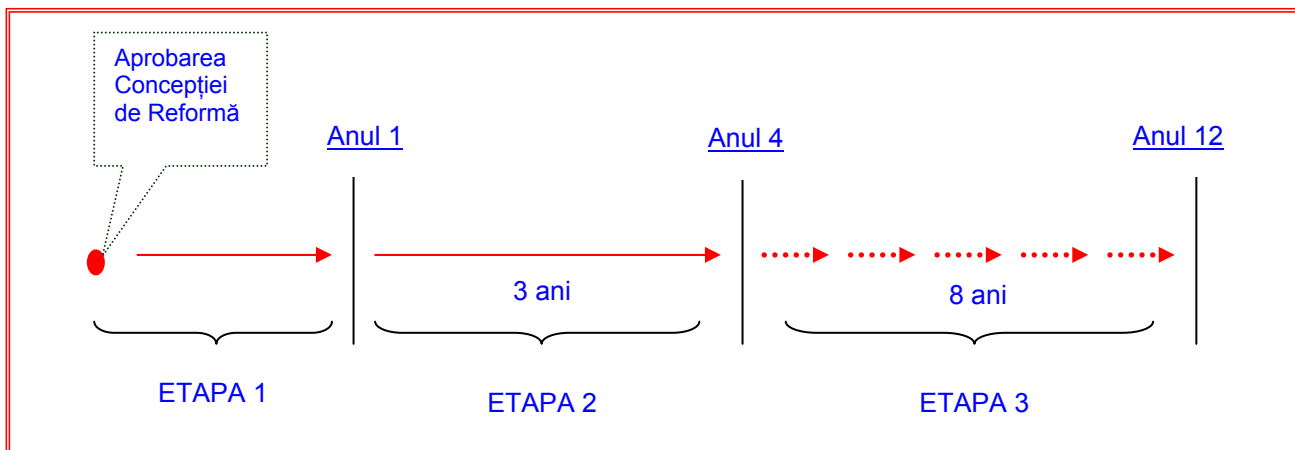
3.4 PREMISE

Primarul General și Consiliul Municipal Chișinău sunt principalii responsabili de punerea în practică a Reformei Gestiunii Blocurilor 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**, în scopul sprijinirii univoce și consecvente a reformării sectorului gestiunii blocurilor de locuințe.
- **Existența unei echipe profesioniste și motivate** de promovare a reformei, organizate inclusiv din cadrul DGLCA, menite să asigure managementul tehnic al reformelor.
- **Colaborarea eficientă cu autoritățile centrale**, în special în sensul ajustării cadrului legislativ pentru favorizarea reformei gestiunii locative și pentru optimizarea normelor legale de reglementare a interacțiunii dintre consumatorii și furnizorii de servicii locativ-comunale.
- **Atragerea de asistență tehnică străină** pentru susținerea metodologică, financiară și organizațională a procesului de reformă (în baza unui proiect finanțat de instituțiile donatoare internaționale).

4 ETAPE

Luând în considerație contextul socio-politic și economic existent, promovarea reformei managementului locativ în Municipiul Chișinău necesită o abordare temporală structurată: pe termene scurt, mediu și lung:



Experiența altor state din Europa Centrală și de Est demonstrează ca sunt necesari peste 10 ani pentru crearea unei piețe funcționale și eficiente a serviciilor locative, capabile să asigure regenerarea calitativă a fondului de locuințe. Totodată, tranziția deplină spre mecanismele economiei de piață și ireversibilitatea reformelor poate fi asigurată pe durata unui ciclu electoral, astfel încât către sfârșitul mandatului politic să se producă deja rezultate pozitive vizibile.

Se preconizează că, în condițiile Municipiului Chișinău, sunt necesari 4 ani pentru reorganizarea completă a sectorului în corespundere cu principiile economiei de piață și buneii guvernări; susținerea ulterioară și consolidarea rezultatelor reformei ar putea asigura implementarea reparațiilor capitale a circa 30% din fondul locativ în decurs de 12 ani din momentul lansării reformelor.

Etapa 1: Inițierea Reformei

Importanța, complexitatea și sensibilitatea social-politică sporită a domeniului necesită o abordare managerială foarte bine fundamentată și planificată a reformei gestiunii blocurilor de locuințe. Astfel, eforturile primei etape se vor concentra pe dezvoltarea cadrului legislativ, instituțional, metodologic și financiar de ghidare a reformei:

- 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 nivelul fiecărui bloc de locuințe (inclusiv asigurarea financiară a procesului).
- Elaborarea și aprobarea planului de reorganizare a DGLCA și planului de privatizare a IMGFL-urilor.
- Pregătirea (profesionistă) a opiniei publice generale privind necesitatea și obiectivele reformei locative și asigurarea unei climat public pozitiv.

- Abolirea tarifului unic obligatoriu pentru serviciile locative și introducerea tarifului structurat recomandat.
- Pregătirea pachetului consultativ-metodologic de susținere a procesului de reformă.

Etapa 2: Tranzitia sectorului locativ la principiile economiei de piață

Demararea etapei 2 a reformei va depinde în mod determinat de succesul implementării măsurilor propuse pentru etapa întâi și asigurarea precondițiilor de bază ale schimbării.

În linii generale, etapa a doua se referă la finalizarea deplină a reformei proprietății în fondul locativ și asigurarea tranziției funcționării sectorului în condiții de piață liberă și concurențială:

- Asigurarea reformei legislației în domeniu.
- 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.
- Privatizarea, dezvoltarea și diversificarea ofertei de servicii locative.
- Lansarea mecanismelor de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizărilor.

Etapa 3: Consolidarea și dezvoltarea pietii serviciilor locative

Pe parcursul etapei a treia a reformei, 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:

- 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 stării fondului locativ 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-credite de asigurare a reparațiilor capitale și modernizărilor.

5 PLANUL DE MĂSURI

SCOP:
**STOPAREA DEGRADĂRII
ȘI ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII BLOCURILOR DE LOCUINȚE ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU**

OBIECTIVE

**1. SPRIJINIREA APARIȚIEI ȘI
CONSOLIDĂRII DE
PROPRIETARI COLECTIVI
RESPONSABILI ȘI EFICIENȚI
ÎN FIECARE BLOC DE
LOCUIȚE**

**2. SPRIJINIREA DEZVOLTĂRII
PIEȚII LIBERE ȘI
CONCURENȚIALE DE SERVICII
LOCATIVE**

**3. SPRIJINIREA DEZVOLTĂRII
DE INSTRUMENTE
FINANCIARE DE SUSȚINERE A
REPARAȚIILOR CAPITALE ȘI
MODERNIZĂRII BLOCURILOR
DE LOCUINȚE**

MĂSURI

**1.1 PERFECȚIONAREA
CADRULUI LEGAL EXISTENT**

**1.2 CONȘTIENTIZAREA ȘI
RESPONSABILIZAREA
PROPRIETARILOR DE
APARTAMENTE PRIVIND
OBLIGAȚIA ÎNTREȚINERII
BLOCURILOR DE LOCUINȚE**

**1.3 SUSȚINEREA
METODOLOGICĂ ȘI DE
CONSULTANȚĂ A REFORMEI**

**1.4 SUSȚINEREA CREĂRII ȘI
CONSOLIDĂRII UNIUNII
ASOCIAȚIILOR DE
COPROPRIETARI ÎN
CONDOMINIU**

**2.1 CREAREA ȘI
ÎNREGISTRAREA CADASTRALĂ
ÎN MASĂ A OBIECTELOR DE
CONDOMINIU PENTRU FIECARE
BLOC DE LOCUINȚE ÎN PARTE**

**2.2 REFORMA MECANISMULUI
DE FORMARE A PREȚURILOR
PENTRU SERVICIILE LOCATIVE**

**2.3 REORGANIZAREA DGLCA
ȘI PRIVATIZAREA IMGFL-
URILOR**

**2.4 SUSȚINEREA DEZVOLTĂRII
AFACERILOR PRIVATE DE
GESTIUNE A FONDULUI
LOCATIV**

**2.5 PROMOVAREA
CONTRACTELOR DIRECTE
DINTRE GESTIONARI ȘI
COPROPRIETARIILOR BLOCURILOR
DE LOCUINȚE**

**3.1 LANSAREA ȘI
DEZVOLTAREA PROGRAMULUI
MUNICIPAL DE CO-FINANȚARE
A REPARAȚIILOR CAPITALE ȘI
MODERNIZĂRII BLOCURILOR
DE LOCUINȚE**

**3.2 LANSAREA ȘI
DEZVOLTAREA PROGRAMULUI
MUNICIPAL DE SUSȚINERE A
PROPRIETARILOR DE
LOCUIȚE CU VENITURI MICI ÎN
PROCESUL REPARAȚIILOR
CAPITALE A BLOCURILOR**

**3.3 DEZVOLTAREA
PREMISELOR PENTRU
ATRAGEREA CREDITELOR
BANCARE ÎN PROCESUL DE
REPARAȚII CAPITALE ȘI
MODERNIZARE A FONDULUI
LOCATIV**

**3.4 CREAREA AGENȚIEI
MUNICIPALE DE GARANTARE
A CREDITELOR PENTRU
MODERNIZAREA FONDULUI DE
LOCUIȚE**

Obiectivul 1: Sprijinirea apariției și consolidării de proprietari colectivi responsabili și eficienți în fiecare bloc de locuințe

Probleme:

- Cadrul legal care reglementează procedura de creare și funcționare a asociațiilor de coproprietari în condominiu este greoi, confuz și foarte birocratizat.
- Proprietarii de locuințe nu conștientizează și nu-și asumă responsabilitatea privind starea blocului (proprietății comune).
- Proprietarii de locuințe din cadrul unui bloc nu colaborează și nu primesc decizii comune în vederea gestiunii proprietății comune, inclusiv în ceea ce privește modul de gestiune, nivelul de finanțare și asigurarea activităților de reparație.
- Proprietarii de locuințe nu manifestă inițiativă în vederea creării de asociații de (co)proprietari.
- Majoritatea asociațiilor (create în baza mai multor blocuri de locuințe) folosesc metode și instrumente de activitate similare întreprinderilor municipale.

Măsuri:

Măsura 1.1. Perfecționarea cadrului legal existent¹	
Etapa 1: Inițierea dialogului/negocierilor cu Guvernul și Parlamentul Republicii Moldova în vederea îmbunătățirii cadrului legal cu privire la gestiunea blocurilor de locuințe.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Evaluarea necesităților de modificare a cadrului legal în corespundere cu scopurile reformei locative în mun. Chișinău.• Inițierea dialogului/negocierilor cu autoritățile publice centrale.• Elaborarea într-un mod participativ a proiectelor de amendare a legislației existente. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Este pregătit și avizat tot pachetul de modificări legislative necesare
Etapa 2: Ajustarea completă a cadrului legal național în conformitate cu scopurile reformei. <i>(anul doi al reformei)</i>	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Adoptarea amendamentelor de către organele administrației publice centrale. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Existența unui cadru legal favorabil obiectivelor de reformă a managementului blocurilor locative în Mun. Chișinău.

Măsura 1.2. Conștientizarea și responsabilizarea proprietarilor de apartamente privind obligația întreținerii blocurilor de locuințe	
Etapa 1: Pregătirea și inițierea unei vaste campanii de susținere informațională a reformei	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Elaborarea și aprobarea planului de susținere informațională a reformei managementului locativ.• Pregătirea materialelor promoționale ale campaniei (spoturi audio și video, broșuri, pliante, etc.).• Inițierea colaborării cu instituțiile media și agențiile de publicitate (publicitate socială). <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Existența de instrumente eficiente și funcționale de susținere informațională a reformei (pentru toate segmentele de cetățeni: tineri și bătrâni, înstăriți și cu venituri reduse, diferite nivele de educare, etc.)

¹ Propunerile detaliate privind necesitatea modificărilor legislative sunt prezentate în Anexa #1.

Măsura 1.2. Conștientizarea și responsabilizarea proprietarilor de apartamente privind obligația întreținerii blocurilor de locuințe

Etapa 2: Implementarea campaniei informaționale	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Rularea permanentă a spoturilor și reportajelor în susținerea reformei (TV și radio).• Rubrici permanente în ziare întru susținerea reformelor.• Lansarea concursurilor anuale „Cel mai îngrijit bloc de locuințe”, „Cea mai performantă asociație de coproprietari”, etc. și promovarea bunelor practici.• Crearea paginii web tematice.• Dezbateri televizate.• Conferințe de presă. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Conștientizarea de către proprietarii de locuințe a propriilor responsabilități în întreținerea blocurilor locative.• Creșterea activismului locatarilor în crearea asociațiilor de (co)proprietari sau comitetelor de bloc.• Colaborarea locatarilor în cadrul blocurilor de locuințe se va dinamiza și va căpăta forme calitativ noi.
Etapa 3 – Extinderea campaniei informaționale	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Asigurarea transparenței depline în procesul de realizare a reformei locative (inclusiv de valorificare a resurselor bugetare).• Susținerea dezvoltării de resurse informaționale independente/private de susținere a gestiunii blocurilor de locuințe.• Continuarea practicii de organizare a concursurilor anuale „Cel mai îngrijit bloc locativ”, „Cea mai performantă asociație de coproprietari din oraș”, etc. și promovarea bunelor practici. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Majoritatea absolută a cetățenilor susțin mersul reformei gestiunii locative în Chișinău.

Măsura 1.3. Susținerea metodologică și de consultanță a reformei

Etapa 1: Elaborarea pachetului de consultanță	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Crearea în cadrul DGLCA a unei secții specializate în dezvoltarea și prestarea consultanței în domeniul gestiunii fondului locativ.• Elaborarea de materiale educaționale și instructive în domeniu.• Lansarea unui sistem permanent de consultanță și instruire. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Existența de instrumente eficiente și funcționale de susținere metodologică a reformei (pentru locatari, conducerea asociațiilor de coproprietari, lideri ai comitetelor de bloc, managementul întreprinderilor municipale, reprezentanți ai mass-media, întreprinzători privați începători în domeniu, etc.).
Etapa 2: Sprijin consultativ activ pentru actorii reformei	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Organizarea de consultări pentru grupuri de proprietari de locuințe și pentru reprezentanți ai asociațiilor și comitetelor de bloc• Petrecerea regulată de seminare tematice pentru reprezentanții asociațiilor și comitetelor de bloc• Petrecerea regulată de seminare tematice pentru reprezentanții sectorului de afaceri• Susținerea metodologică (la cerere) a asociațiilor de proprietari, gestionarilor și altor categorii interesate

Măsura 1.3. Susținerea metodologică și de consultanță a reformei

	<p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Cererea de consultanță specializată și instruire în domeniu este satisfăcută.
Etapa 3: Susținerea dezvoltării consultanței private în domeniu	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Reorganizarea secției de asistență metodologică din cadrul DGLCA în vederea externalizării treptate a funcției.• Susținerea procesului de creare și consolidare a consultanților privați în domeniu. <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Sectorul de gestiune a fondului locativ este susținut de o rețea dezvoltată de consultanță și instruire în domeniu (ONG, instituții de consultanță, centre de instruire, consultanți individuali, etc.).

Măsura 1.4. Susținerea creării și consolidării Uniunii Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu

Etapa 2: Instituționalizarea platformei de colaborare.	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Promovarea ideii cooperării dintre asociațiile de (co)proprietari în vederea promovării intereselor proprii.• Sprijinirea creării și consolidării Uniunii Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu. <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Uniunea Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu – entitate funcțională care deține capacități instituționale în vederea intermediării relațiilor dintre autoritățile publice și proprietarii de locuințe.
Etapa 3: Consolidarea colaborării.	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Sprijinirea activității Uniunii. <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mecanism funcțional de colaborare dintre ACC în vederea promovării propriilor interese în raport cu administrația publică și sectorul privat.

Obiectivul 2: Sprijinirea dezvoltării pieții libere și concurențiale de servicii locative

Programe:

- Blocurile locative sunt gestionate de către întreprinderile municipale în baza principiului de monopol teritorial exclusivist.
- Proprietarii de locuințe din cadrul unui bloc locativ nu dețin posibilități practice de a-și alege de sine stătător gestionarul fondului locativ. Totodată, ei nu conștientizează avantajele selectării gestionarului în bază de competiție.
- Reglementarea politică (de către Consiliul Municipal) al prețului pentru serviciile locative și, respectiv, fixarea unor tarife economic nejustificate, împiedică emergența și dezvoltarea de afaceri private în domeniul gestiunii fondului locativ.
- Domină ideea (și implementarea ei în practică) potrivit căreia asociațiile de (co)proprietari se creează pentru a substitui serviciile locative prestate de întreprinderile municipale (în baza de autogestiune completă).
- Apariția (foarte redusă) a gestionarilor privați ai fondului locativ este determinată în mod absolut de strategia multor developeri pentru deservirea propriilor proiecte locative.

Măsura 2.1. Crearea și înregistrarea cadastrală în masă de condominiu pentru fiecare bloc de locuințe în parte

Etapa 1: Inițierea înregistrării masive.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Elaborarea metodologiei unice de delimitare cadastrală a terenurilor aferente blocurilor de locuințe.• Elaborarea mecanismului de înregistrare integrată în masă a condominiu-urilor (bloc de locuințe și teren aferent).• Determinarea mecanismului de finanțare a procesului de delimitare și înregistrare cadastrală a terenurilor aferente și determinarea necesarului de resurse bugetare pentru întregul proces. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Aprobarea de către Consiliul Municipal a planului de delimitare a terenurilor aferente pentru toate blocurile de locuințe și alocarea de resurse financiare pentru și înregistrarea în masă a condominiu-urilor.
Etapa 2: Implementarea înregistrării masive.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Asigurarea procesului de delimitare cadastrală a terenurilor aferente pentru toate blocurile de locuințe din oraș.• Înregistrarea cadastrală de condominiu pentru toate blocurile de locuințe din oraș. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Înregistrarea cadastrală a proprietății comune (condominiu) pentru toate blocurile din oraș.• Delimitarea precisă a terenurilor publice de cele private – bază juridică în asigurarea finanțării serviciilor de salubritate și amenajare a terenurilor aferente zonelor rezidențiale.

Măsura 2.2. Reforma mecanismului de formare a prețurilor pentru serviciile locative

Etapa 1: Inițierea reformei prețurilor.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Inițierea dialogului/negocierilor cu Guvernul și Parlamentul Republicii Moldova și promovarea amendării normelor legale cu scopul depolitizării mecanismului de fixare a tarifelor pentru serviciile locative (gestiune, întreținere și reparație).• Până la finalizarea procesului de liberalizare completă a tarifelor pentru serviciile locative, elaborarea și aprobarea reglementărilor municipale care ar asigura tranziția de la sistemul tarifului unic și agregat pentru serviciile locative la un sistem tarifar care ar determina prețuri recomandate pentru fiecare componentă a serviciului și lucrare de deservire a fondului locativ în parte.
--	--

Măsura 2.2. Reforma mecanismului de formare a prețurilor pentru serviciile locative	
	<u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Este lichidat sistemul tarifului administrativ unic pentru serviciile locative pentru toate blocurile de locuințe din oraș.
Etapa 2: Liberalizarea prețurilor la serviciile locative.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Întreprinderile municipale vor negocia volumul, structura și prețul serviciilor locative cu fiecare bloc de locuințe în parte (decizii luate în cadrul adunărilor generale a proprietarilor). <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Tariful de gestiune și întreținere a blocului de locuințe va reflecta cererea proprietarilor de apartamente privind calitatea și cantitatea serviciilor (inclusiv luând în considerație starea fizică și necesitățile specifice ale fiecărui bloc, precum și posibilitățile financiare ale locatarilor). • Administrația publică municipală se retrage totalmente din procesul de formare a tarifelor pentru serviciile locative.

Măsura 2.3. Reorganizarea DGLCA și privatizarea IMGFL-urilor	
Etapa 1: Inițierea Reformei Instituționale	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Elaborarea planului de reorganizare instituțională a DGLCA în conformitate cu misiunea și obiectivele administrației publice locale în domeniu (inclusiv separarea completă a funcției de salubritate de activitățile de gestiune și întreținere a fondului locativ) • Elaborarea și aprobarea planului de privatizare graduală a întreprinderilor municipale de gestiune a fondului locativ • Implementarea acțiunilor organizatorice și juridice pregătitoare aferente procesului de privatizare a IMGFL-urilor. • Crearea Serviciului Municipal de Dispecerat de de Intervenții Urgente pentru asigurarea siguranței și lichidarea situațiilor de avarie în fondul de locuințe (sistem contractual bazat pe abonamente). • Elaborarea și implementarea mecanismului de participare a autorităților publice municipale – în calitate de proprietar al locuințelor neprivatizate - în procesul de organizare a adunărilor generale ale locatarilor și asigurarea contribuțiilor pentru gestionarea proprietății comune. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Planul de reorganizare instituțională a DGLCA elaborat și aprobat. • Planul de privatizare graduală a IMGFL-urilor elaborat și aprobat. • Serviciul Municipal de Dispecerat de Intervenții Urgente creat. • Concepția organizării serviciului public de salubritate elaborată și aprobată. • Procedura de reprezentare a proprietății publice (apartamente și încăperi neprivatizate) în ACC elaborată și aprobată.
Etapa 2: Implementarea reformei instituționale	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Privatizarea graduală a IMGFL-urilor (transformarea în societăți pe acțiuni și vânzarea la licitație a pachetelor majoritare). • Crearea Inspecției Municipale în domeniul Locativ (în cadrul DGLCA). (o subdiviziune a Inspecției va fi specializată în domeniul eficienței energetice). • Consolidarea tehnico-materială a Serviciului de dispecerat de urgență. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none"> • DGLCA reorganizată • IMGFL-urile privatizate (etapa 1: transformare în SA, etapa 2: vânzarea pachetelor majoritare de acțiuni). Atragerea investitorilor strategici în sector. • Inspecția Municipală în domeniul Locativ instituționalizată și funcțională.

Măsura 2.3. Reorganizarea DGLCA și privatizarea IMGFL-urilor	
Etapa 3: Finalizarea reformei serviciului public în domeniul locativ	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Retragerea definitivă a autorităților publice municipale din domeniul prestării serviciilor de gestiune și întreținere a fondului locativ (comercializarea pachetelor minoritare de acțiuni din cadrul IMGFL-urilor privatizate). Consolidarea rolului și funcțiilor de control și monitorizare în cadrul Inspecției Municipale în domeniul Locativ. <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Administrația publică nu mai exercită nemijlocit funcția de gestiune a fondului locativ.
Măsura 2.4: Susținerea dezvoltării afacerilor private de gestiune a fondului locativ	
Etapa 1: Inițierea.	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Inițierea și susținerea procesului de atragere a sectorului privat în gestiunea fondului locativ (informare, consultare, sprijin metodologic, etc.) <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Masă critică de antreprenori pregătiți să inițieze afaceri în domeniul gestiunii locative.
Etapa 2: Dezvoltarea ofertei private	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Continuarea sprijinului metodologic pentru organizațiile private de gestiune și întreținere a blocurilor de locuințe. Promovarea schimbului de experiență dintre organizațiile de gestiune, identificarea și difuzarea celor mai bune practici ale organizațiilor private de gestiune și întreținere. <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gestiunea și întreținerea fondului locativ se transformă într-o activitate de business. Prestarea serviciilor de gestiune locativă se desfășoară în condiții de concurență.
Măsura 2.5: Promovarea contractelor directe dintre gestionari și coproprietarii blocurilor de locuințe	
Etapa 1: Inițierea.	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Organizarea adunărilor generale ale proprietarilor de locuințe în fiecare bloc și inițierea dialogului dintre locatari și IMGFL-ul respectiv pentru determinarea și aprobarea volumului și costului serviciilor locative pentru anul respectiv (în corespundere cu structura serviciilor și prețurile recomandate prin decizia Consiliului Municipal Chișinău). Formarea comitetelor locative la nivelul fiecărui bloc în vederea contractării serviciilor întreprinderilor municipale de gestiune a fondului locativ (în cazul în care nu există asociație formată). <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Inițierea relațiilor contractuale dintre coproprietarii blocului de locuințe și gestionarii fondului locativ.
Etapa 2: Tranziția.	<p><u>Acțiuni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Organizarea în fiecare an a adunărilor generale ale proprietarilor de locuințe în fiecare bloc în vederea negocierii dintre gestionari și locatari a listei și prețurilor serviciilor locative necesare și semnarea contractelor de gestiune (în baza câtorva pachete de servicii posibile). <p><u>Rezultate preconizate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Prestarea serviciilor locative se asigură în exclusivitate în bază de contracte dintre gestionari și proprietarii de locuințe.

Obiectivul 3: Sprijinirea dezvoltării de instrumente financiare de susținere a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe

Probleme:

- Nivelul actual al tarifului pentru gestionarea și întreținerea fondului locativ (stabilit de către Consiliul Municipal Chișinău) nu include reparația capitală a blocurilor de locuințe.
- Resursele bugetului Municipiului Chișinău nu sunt capabile să asigure nevoile crescânde de reparație capitală și modernizare a fondului locativ.
- Practica existentă de finanțare din contul resurselor bugetare a anumitor reparații capitale selective nu are o bază legală și nu este eficientă.
- Alocările bugetare existente pentru reparații capitale a blocurilor locative (proprietate privată comună) se valorifică de întreprinderile municipale în lipsa controlului din partea beneficiarilor direcți.
- Blocurile de locuințe gestionate de către asociațiile de coproprietari nu sunt eligibile în procesul de alocare a resurselor bugetare pentru reparații capitale, ceea ce este inechitabil și contraproductiv.
- Majoritatea proprietarilor de apartamente au venituri limitate (salariul mediu în Mun. Chișinău este mai mic de 3500 MDL) și, respectiv, nu au posibilități financiare de a investi în reparația capitală a blocurilor locative.
- Nu există oportunități de atragere a resurselor creditare pentru reparația capitală și modernizare a blocurilor.

Măsura 3.1: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe

Etapa 1: Inițierea Programului.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Elaborarea programului municipal de subvenționare a reparației capitale și modernizării blocurilor de locuințe (inclusiv mecanismul de petrecere a concursurilor de selectare a beneficiarilor, procedurile de aplicație și conținutul cererilor de co-finanțare, etc.)• Elaborarea recomandărilor metodologice detaliate a procesului de organizare a adunărilor generale ale proprietarilor dintr-un bloc locativ și luarea deciziei de inițiere și finanțare a lucrărilor de reparație capitală• Organizarea și implementarea unei campanii masive de informare a proprietarilor de locuințe și asocierilor locative existente (APLP, ACC, CCL, comitete de bloc) privind oportunitatea atragerii co-finanțării bugetare pentru desfășurarea reparațiilor capitale, în corespundere cu noul program municipal. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Programul municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale este aprobat și gata de lansare (administrativ, financiar și informațional).
Etapa 2: Implementarea Programului	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Implementarea programului municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizare a fondului de locuințe.• Continuarea informării în masă a populației cu privire la programul municipal de reparații capitale și modernizare a fondului locativ.• Mediatizarea largă a bunelor practici.• Desfășurarea concursurilor anuale privind co-finanțarea lucrărilor de reparație capitală și modernizare a blocurilor locative.• Eforturi susținute de atragere a surselor donatorilor internaționali în procesul de modernizare a fondului locativ (inclusiv și în special eficiența energetică). <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Conștientizarea în masă de către proprietarii locuințelor a necesității, avantajelor și obligației de modernizare a blocurilor.• Minim 30 blocuri de locuințe reparate capital și modernizate (inclusiv măsuri de eficientizare energetică).

Măsura 3.1: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de co-finanțare a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe

Etapa 3: Dezvoltarea Programului.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Continuarea concursurilor anuale privind co-finanțarea lucrărilor de reparație capitală și modernizare a blocurilor locative.• Majorarea alocărilor bugetare pentru implementarea programului <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Îmbunătățirea semnificativă și vizibilă a calității fondului de locuințe• Eliminarea tuturor problemelor serioase privind starea tehnică a fondului locativ.
--	--

Măsura 3.2: Lansarea și dezvoltarea Programului municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri mici în procesul reparațiilor capitale a blocurilor

Etapa 1: Inițierea Programului.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• 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). <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Programul municipal de susținere a proprietarilor de locuințe cu venituri mici este aprobat și gata pentru lansare (instituțional, financiar și informațional).
Etapa 2: Implementarea programului.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Desfășurarea programului de susținere a proprietarilor cu venituri mici, paralel cu implementarea programului municipal de cofinanțare a reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Continuarea desfășurării programului de susținere a proprietarilor cu venituri mici, paralel cu implementarea programului municipal de cofinanțare a reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• funcționalitatea mecanismelor de participare financiară a tuturor cetățenilor în reparația generală și modernizarea fondului locativ.

Măsura 3.3: Dezvoltarea premiselor pentru atragerea creditelor bancare în procesul de reparații capitale și modernizare a fondului locativ

Etapa 1: Crearea condițiilor pentru implementarea proiectelor-pilot.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Elaborarea concepției de atragere a creditelor bancare în procesul de reparații capitale și modernizare a fondului de locuințe și definirea rolului autorităților municipale în proces (inclusiv evaluarea riscurilor bancare și formularea documentației-tip de creditare).• Inițierea parteneriatului cu băncile cointeresate în dezvoltarea de produse bancare aferente reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ.• Elaborarea și aprobarea Programului de implementare a proiectelor-pilot de modernizare a fondului locativ cu atragerea creditelor bancare (în parteneriat cu entitățile bancare cointeresate). <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Este pregătit și aprobat mecanismul de realizare a proiectelor pilot de atragere a creditelor bancare în procesul de reparație capitală și modernizare a fondului locativ.
Etapa 2: Implementarea proiectelor pilot.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Lansarea concursului și selectarea participanților pentru implementarea proiectelor-pilot (inclusiv desfășurarea unei largi campanii de informare și promovare, precum și susținere consultativă în procesul de aplicare).• Implementarea câtorva proiecte pilot reprezentative.• Susținerea sistemului bancar, în baza rezultatelor implementării proiectelor pilot, să dezvolte pentru lansare a unor produse creditare destinate reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Sunt dezvoltate produse bancare pentru susținerea procesului de creditare a reparațiilor capitale și modernizării fondului de locuințe.

Măsura 3.4: Crearea Agenției Municipale de Garantare a Creditelor pentru Modernizarea Fondului de Locuințe

Etapa 2: Crearea și consolidarea Agenției.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Negocierea cu băncile comerciale a procedurii și condițiilor de acordare a creditelor pentru ACC pentru desfășurarea de reparații capitale și modernizări în condițiile existenței garanției din partea Agenției Municipale de Garantare a Creditelor.• Elaborarea mecanismului și instrumentelor de asigurare a garanției municipale pentru asociațiile de coproprietari (sau prin intermediul gestionarilor) în atragerea creditelor bancare pentru realizarea de reparații capitale și modernizare a blocurilor locative.• Crearea și lansarea activității Agenției Municipale de Garantare a Creditelor pentru Modernizarea Fondului de locuințe (inclusiv alocarea resurselor financiare în capitalul social). <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Atragerea finanțării pe termen lung în procesul de modernizare a fondului de locuințe.
Etapa 3: Retragera graduală administrației municipale din proces.	<u>Acțiuni:</u> <ul style="list-style-type: none">• Susținerea activității stabile și eficiente a Agenției Municipale de Garantare a Creditelor pentru Modernizarea Fondului de Locuințe.• Generalizarea experiențelor pozitive și promovarea interacțiunii directe dintre coproprietari și băncile comerciale care nu mai necesită implicarea Agenției. <u>Rezultate preconizate:</u> <ul style="list-style-type: none">• Băncile comerciale dezvoltă produse bancare pentru modernizarea fondului locativ, care nu mai necesită implicarea Agenției Municipale.• Funcționarea independentă mecanismului de creditare bancară a procesului de reparație capitală și modernizare a fondului de locuințe.

6 MONITORIZARE ȘI EVALUARE

Din momentul aprobării Concepției de Reformă a Gestiunii Blocurilor de Locuințe de către Consiliul Municipal Chișinău, responsabilitatea administrativă de implementare a măsurilor de reformă revine Vice-primarului de ramură al Municipiului Chișinău.

Având în vedere misiunea și funcțiile Direcției Generale Locativ-Comunale și Amenajare, responsabilitatea tehnică privind monitorizarea și evaluarea implementării acestui plan va reveni acestei direcții.

În procesul de implementare, DGLCA va asigura monitorizarea permanentă a implementării măsurilor și evaluarea rezultatelor obținute. Procedura de monitorizare, evaluare și raportare va consta din câteva elemente distincte:

- Programe anuale și semestriale de activitate, în conformitate cu Concepția de reformă.
- Rapoarte semestriale și anuale de progres în baza programelor anuale.
- Fiecare etapă de reformă se va finaliza cu rapoarte complexe de progres.
- Vice-primarul de ramură va prezenta anual Consiliului Municipal Chișinău raport cu privire la implementarea Concepției de reformă.
- Transparența procesului de implementare va fi asigurată prin intermediul plasării pe pagina web a Primăriei Municipiului Chișinău a rapoartelor anuale cu privire la implementarea reformei gestiunii locative.

Indicatori de Monitorizare. Rezultate urmărite.

#	Indicatori	u.m.	Situția curentă	Etapile Reformei		
				Etapa 1 (1 an)	Etapa 2 (anii 2-4)	Etapa 3 (anii 5-12)
1.	Numărul ACC	unit.	<200	min 220	min 2100	min 3000
2.	Ponderea blocurilor de locuințe în cadrul cărora sunt constituite și activează ACC	%	<5%	min 6%	min 25%	60%
3.	Ponderea blocurilor de locuințe în care sunt constituite și activează „comitete de bloc” (inclusiv semnează contracte cu gestionarii)	%	<1%	2%	35%	40%
4.	Ponderea blocurilor de locuințe care sunt deservite în baza contractelor încheiate între coproprietari și gestionari (din numărul total de blocuri care se deservesc de organizații specializate)	%	1%	1.5%	70%	100%
5.	Ponderea blocurilor de locuințe care sunt deservite de companii private de gestiune (din numărul total de blocuri de locuințe)	%	1%	5%	70%	80%
6.	Numărul total de companii de gestiune a imobilelor locative	unit.	≈25	≈30	≈70	>100
7.	Ponderea sectorului privat în total întreprinderi de gestiune a fondului locativ	%	<10%	≈15%	100%	100%
8.	Ponderea locatarilor satisfăcuți de calitatea gestiunii blocurilor locative	%	n/a	min 10%	≈50%	min 70%

#	Indicatori	u.m.	Situația curentă	Etapele Reformei		
				Etapa 1 (1 an)	Etapa 2 (anii 2-4)	Etapa 3 (anii 5-12)
9.	Numărul cererilor de participare în cadrul Programului Municipal de cofinanțare a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor locative	unit.	0			min 1000
10.	Numărul blocurilor locative reparate capital/modernizate prin Programul Municipal de cofinanțare	unit.	0			min 500
11.	Ponderea proprietarilor de apartamente cu venituri joase subvenționați de autoritatea publică în contextul lucrărilor de reparație capitală/modernizare a blocurilor locative (din numărul total de proprietari din blocurile reparate capital)	% (anual)	0			5%
12.	Numărul blocurilor locative reparate capital/modernizate	unit.	n/a		min 30	min 1000
13.	Ponderea suprafeței locative a blocurilor de locuințe reparate capital (din suprafața locativă totală a blocurilor de locuințe)	%	n/a		≈5%	min 30%
14	Volumul investițiilor în reparația capitală/modernizarea blocurilor de locuințe, inclusiv	mIn MDL				tbd
14.1	- resurse proprii ale proprietarilor	mIn MDL				tbd
14.2	- resurse împrumutate ori subvenționate	mIn MDL				tbd
15.	Ponderea locatarilor satisfăcuți de calitatea blocurilor de locuințe	%	n/a		10%	30%

7 PRINCIPII DE FINANȚARE

<p>Finanțarea gestiunii și întreținerii curente a blocurilor de locuințe</p>	<p>În conformitate cu legislația în vigoare, responsabilitatea deplină privind gestionarea și întreținerea adecvată a blocurilor locative aparține în exclusivitate proprietarilor de apartamente. Respectiv, toate costurile aferente gestiunii locative sunt suportate de către co-proprietarii imobilelor date. Calitatea și cantitatea serviciilor locative, respectiv nivelul de finanțare, ține de competența exclusivă a coproprietarilor fiecărui imobil în parte. Decizia privind nivelul de finanțare al serviciilor locative se stabilește de către Adunarea Generală a proprietarilor. Totuși, nivelul minim de finanțare trebuie să corespundă standardelor minime de calitate în conformitate cu reglementările în vigoare.</p> <p>Participarea financiară a administrației publice municipale în procesul de gestionare și întreținere a fondului locativ se limitează exclusiv la contribuțiile aferente în calitate de proprietar al apartamentelor neprivatizate (partajarea costurilor similar participării proprietarilor privați de locuințe).</p>
<p>Finanțarea reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe</p>	<p>Costurile relativ mari necesare reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe (inclusiv datorită gradului avansat de degradare fizică), în condițiile unor venituri medii reduse ale cetățenilor, susțin necesitatea unui sprijin financiar din partea autorităților publice. Totuși, relațiile patrimoniale existente în sector și principiile economiei de piață presupun o abordare diferită în comparație cu situația existentă. Sistemul actual de alocare arbitrară și netransparentă a resurselor necesită va fi înlocuit cu un mecanism transparent și stimulatoriu privind finanțarea reparațiilor capitale și modernizării fondului locativ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beneficiarii ai finanțărilor pentru reparații capitale nu vor mai fi întreprinderile municipale, dar asociațiile de (co)proprietari. • Finanțarea va fi doar parțială, urmând doar să cofinanțeze contribuția asociației (co)proprietarilor. • Selectarea beneficiarilor se va face exclusiv în bază de concurs, în baza unor criterii prestabilite și un proces transparent și adecvat mediatizat. • Executorii activităților de reparație și modernizare vor fi selectați de către asociațiile de coproprietari, care vor efectua și controlul calității îndeplinirii lucrărilor. • Autoritățile publice municipale, în calitate de proprietar al locuințelor neprivatizate, vor participa cu cotă parte la finanțarea lucrărilor, similar participării proprietarilor privați de apartamente. • Autoritățile publice municipale vor dezvolta un mecanism de sprijinire a proprietarilor de locuințe cu venituri reduse (pături social vulnerabile) în acoperirea contribuțiilor (cotelor părți) decise de adunările generale ale coproprietarilor privind co-finanțarea activităților de reparații capitale și modernizare.
<p>Finanțarea delimitării terenurilor aferente blocurilor de locuințe și înregistrării masive a obiectelor de condominiu.</p>	<p>Întru urgentarea, simplificarea și eficientizarea procesului de creare a obiectelor de condominiu, autoritățile publice municipale vor asigura finanțare deplină a: (i) elaborării metodologiei – standard municipale de delimitare a terenurilor aferente blocurilor de locuit, (ii) delimitarea terenurilor aferente pentru toate blocurile de locuit din limita orașului Chișinău, (ii) asigurarea formării și înregistrării cadastrale a tuturor obiectelor de condominiu.</p>

ANEXA 1: PROPUNERI DE AMENDARE A LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

Implementarea reformei este în dependență directă de modificarea prevederilor mai multe acte legislative și normative. În continuare sunt prezentate principalele propuneri de amendamente, care vor ghida dialogul/negocierile cu Guvernul și Parlamentul Republicii Moldova, în vederea sprijinirii a reformei gestiunii locative:

SIMPLIFICAREA, EFICIENTIZAREA ȘI DEBIROCRAIZAREA PROCESULUI DE CONSTITUIRE A PROPRIETARILOR COMUNI AI BLOCURILOR DE LOCUINȚE

Eficientizarea procedurilor de creare a condominiului:

- Simplificarea procedurii de înregistrare a condominiului în cadastrul imobiliar, reglementate de Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 și de Legea "Cadastrului bunurilor imobile" nr. 1543 din 25.02.1998. Legile menționate urmează a fi amendate, astfel încât înregistrarea cadastrală a condominiului să poată fi realizată la cererea oricărui proprietar de locuință dintr-un bloc, ACC, APLP, CCL, precum și administrației publice municipale.
- Introducea în Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 a normei juridice potrivit căreia prevederile prezentei legi se extind asupra oricărui bloc locativ unde cel puțin un apartament este în proprietate privată, indiferent de stadiul de înregistrare cadastrală a obiectului de condominiu.
- Eliminarea neconcordanței dintre Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 și Legea "Cadastrului bunurilor imobile" #1543 din 25.02.1998 în ceea ce privește înregistrarea cotelor părți din proprietatea comună:
 - procesul de înregistrare cadastrală de stat a creării, transferului sau lichidării dreptului de proprietate individuală asupra locuințelor implică automat înregistrarea cadastrală inclusiv privind drepturile patrimoniale asupra cotei părți din proprietatea comună.
 - titlul de proprietate asupra apartamentelor dintr-un bloc locativ va certifica și dreptul de coproprietate asupra proprietății comune cu indicarea cotei-părți.
 - înregistrarea cadastrală separată se va efectua doar în cazul acelor componente ale proprietății comune care pot fi identificate separat și care pot fi înstrăinate.
- În Legea Cadastrului bunurilor imobile #1543 din 25.02.1998 urmează a fi introdusă norma legală potrivit căreia mărimea cotei-părți asupra proprietății comune în blocul de locuințe se determină de organul cadastral teritorial în corespundere cu datele privind suprafața totală a imobilului. De asemenea, organele cadastrale vor putea introduce modificări cu privire la mărimea cotei părți urmare a prezentării deciziei adoptate de către toți coproprietarii.
- Excluderea din Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 a normei legale care prevede posibilitatea înregistrării unui condominiu în baza câtorva blocuri de locuințe. Introducerea prevederii conform căreia, condominiu-rile deja înregistrate în baza câtorva blocuri de locuințe urmează re-înregistrarea în cadastrul bunurilor imobiliare în scopul formării de condominiu separat pentru fiecare bloc de locuințe.
- Completarea Legii Condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 cu norma legală care ar permite proprietarilor de locuințe dintr-un bloc care este înregistrat cadastral ca parte componentă a unui condominiu compus din mai multe blocuri, să decidă de sine-stătător asupra modalității de gestiune și să inițieze independent înregistrarea separată a obiectului de condominiu.
- Amendarea Instrucțiunii IS „Cadastru” #112 din 22.06.2005, având drept scop excluderea normei de prezentare a hotărârii proprietarului (sau organului împuternicit) de transmitere a blocului de locuințe și a actului de predare-primire a blocului în gestiunea asociațiilor de coproprietari ca condiție pentru înregistrarea condominiului.

Eliminarea confuziilor privind drepturile și responsabilitățile proprietarilor de locuințe:

- Stabilirea normei legale (în legislația civilă și locativă) potrivit căreia responsabili de starea blocului de locuințe sunt în exclusivitate proprietarii locuințelor din acest bloc.

- Elaborarea și aprobarea unor normative care ar impune cerințe minime obligatorii privind starea fondului locativ, care ar asigura un grad adecvat de securitate (tehnică, sanitară, ecologică și anti-incendiu, etc.).
- Acordarea de competențe depline autorităților administrației publice municipale în asigurarea controlului respectării normelor privind starea blocurilor de locuințe. [Pentru asigurarea funcției de control, urmează a fi creată Inspekția Municipală în domeniul Locuințelor].
- Concretizarea în cadrul Legii cu privire la administrația publică locală #436 din 28.12.2006 a mecanismelor prin care administrația publică locală exercită controlul asupra gestiunii fondului locativ.
- Introducerea normei legale care ar obliga proprietarii de locuințe să participe la luarea deciziei comune privind modul de gestiune a blocului de locuințe (de către cine și cum).
- Amendarea legislației locative prin oferirea proprietarilor de apartamente de împuterniciri în vederea gestionării proprietății comune inclusiv și în condițiile inexistenței juridice a asociației de coproprietari în condominiu.
- Concretizarea în legislația locativă a obligației proprietarilor de apartamente de a asigura întreținerea adecvată a proprietății comune (condominium), inclusiv obligațiile de alegere a gestionarului (autogestiune sau contractarea de servicii profesionale de gestiune), aprobarea planului de finanțare a întreținerii, etc.

Eficientizarea reglementărilor privind crearea și activitatea asociațiilor de coproprietari în condominiu:

- Amendarea Legii Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000, având drept scop stabilirea caracterului juridic necomercial al asociațiilor de coproprietari în condominiu.
- Amendarea Legii Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 și Legii Cadastrului bunurilor imobile #1543 din 25.02.1998, având drept scop eliminarea cerinței de înregistrare a dreptului ACC de a gestiona bunul imobil.
- Amendarea Legii Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 prin excluderea posibilității de organizare a Adunării generale a reprezentanților în locul membrilor asociației. Totodată, reglementarea posibilității primirii deciziilor cu privire la problemele de competență a adunării generale a membrilor asociației de (co)proprietari, prin votare în formă scrisă fără prezența concomitentă, în același loc, a proprietarilor de locuințe.
- Amendarea Legii Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 în scopul diminuării cvorumului adunării generale a membrilor asociației coproprietarilor în condominiu. Stabilirea faptului că toate deciziile, legate de competența adunării generale a asociației de coproprietari în condominiu (și a adunării generale a proprietarilor locuințelor din blocurile de locuit în care nu există o asociație) sunt luate prin majoritatea de voturi din numărul celor prezenți, dacă statutul asociației nu prevede altfel.
- Eliminarea contradicției în Legea Condominiului în fondul locativ #913 din 30.03.2000 în ceea ce privește cvorumul adunării generale a asociației coproprietarilor în condominiu.

2. ELIMINAREA BARIERELOR CARE FRÂNEAZĂ DEZVOLTAREA PIETEI SERVICIILOR LOCATIVE

Liberalizarea completă a ofertei de servicii locative

- Amendarea Legii Privatizării fondului locativ #1324 din 10.03.1993 în scopul abolirii normei legale conform căreia întreprinderile municipale asigură gestiunea și întreținerea blocurilor de locuințe până la momentul creării asociației de (co)proprietari. Introducerea normei legale potrivit căreia întreprinderile municipale au dreptul de a gestiona (în baza contractului cu proprietarii de locuințe) în bloc de locuințe până când proprietarii nu vor lua o decizie comună privind modalitatea de gestiune a proprietății comune.

Introducerea de instrumente de constrângere a proprietarilor care se eschivează de la obligația întreținerii proprietății comune:

- Amendarea legislației civile și locative în scopul introducerii de norme legale de constrângere a proprietarilor de locuințe în achitarea contribuțiilor de întreținere adecvată a proprietății comune (inclusiv prin comercializarea forțată a apartamentului).

Eliminarea confuziilor privind finanțarea întreținerii și reparației blocurilor de locuințe

- Amendarea Legii Privatizării fondului locativ #1324 din 10.03.1993 în scopul abolirii normei legale potrivit căreia acoperirea cheltuielilor pentru întreținerea locuințelor privatizate și plata serviciilor comunale se efectuează la tarifele și în condițiile stabilite pentru fondul de locuințe al statului după o metodă unică.
- Amendarea Hotărârii Guvernului #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) în scopul excluderii normei legale conform căreia costul întreținerii tehnice și reparației blocurilor locative pentru proprietarii de apartamente se determină în baza unui tarif aprobat de către administrația publică locală. Respectiv, costul serviciilor respective urmează a fi determinat în bază de contract.
- Amendarea Hotărârii Guvernului #1224 din 21.12.1998 „privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente” în scopul anulării normei legale potrivit căreia autoritățile publice locale sunt obligate să suporte cheltuielile aferente reparațiilor și înlocuirii structurilor uzate ale blocurilor de locuințe, precum și reparația în interiorul locuințelor, cauzate de neeliminarea la timpul potrivit a deteriorărilor blocului și a sistemelor inginerești.
- Amendarea Hotărârii Guvernului #191 din 19.02.2002 în scopul eliminării normei legale potrivit căreia alocarea resursele bugetului public local pentru reparații capitale doar blocurilor de locuințe aflate în gestiunea întreprinderilor municipale care au decis crearea asociațiilor de coproprietari. Introducerea normei legale potrivit căreia alocările din bugetul public local pentru reparații capitale se face în bază de concurs și în condiții de cofinanțare.
- Dezvoltarea de instrumente legislative care ar stimula proprietarii de locuințe să investească în reparația capitală și modernizarea blocurilor de locuințe.
- Dezvoltarea de instrumente legislative care ar reglementa subvenționarea proprietarilor de locuințe cu venituri mici în asigurarea contribuțiilor decise de asociațiile de coproprietari în asigurarea reparației capitale și modernizării blocului de locuințe.