



Ministerul Dezvoltării  
Regionale și Construcțiilor



**UN HABITAT**  
FOR A BETTER URBAN FUTURE



# Managementul fondului locativ gestionat de APLP / ACC

Veaceslav Bulat  
Director, Institutul de Dezvoltare Urbană

Chișinău, 2017

**На пути к реформам жилищного сектора:**  
повышение потенциала объединений собственников жилья  
в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине



## **На пути к реформам жилищного сектора**

повышение потенциала объединений собственников жилья в  
Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине

**«Управление жилищным фондом: формы, методы, практики»**

Йоханн Штресе (Johann Strese)

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО)

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

# Introducere

## Carta ONU de la Geneva pentru locuirea durabilă

*“Asigurarea accesului la locuințe decente, adecvate, la prețuri accesibile și sănătoase pentru toți”*



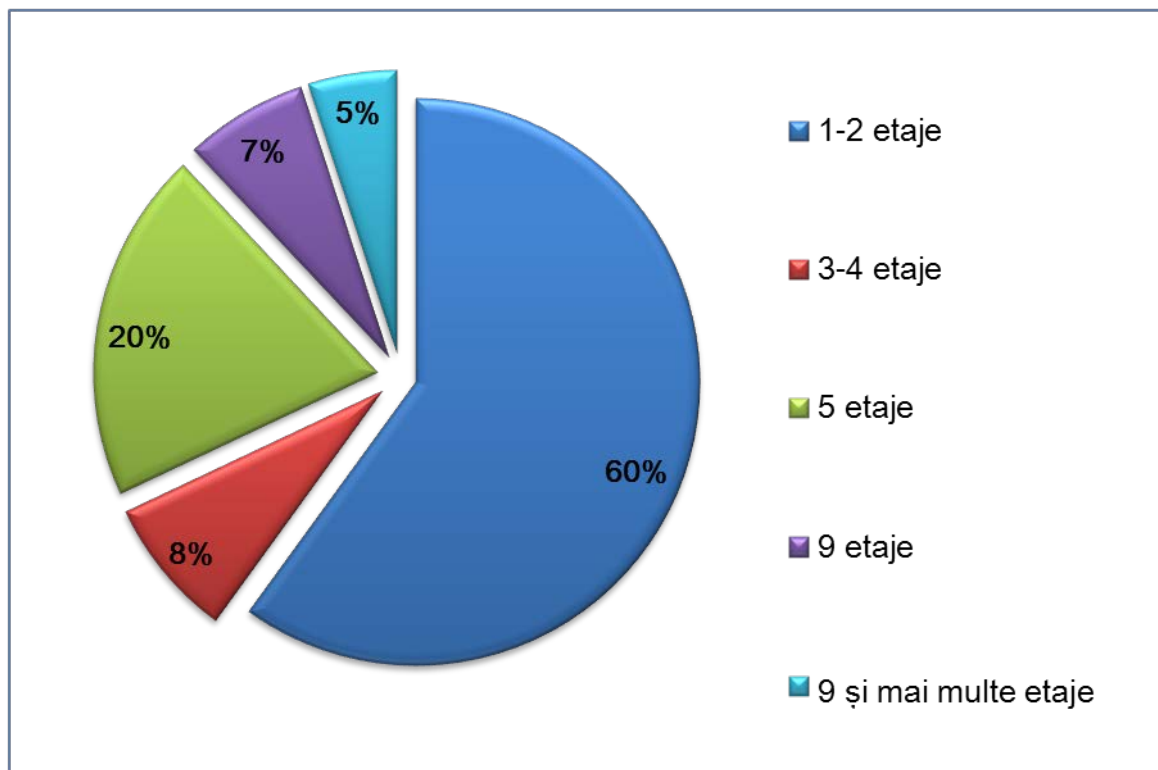
Piramida lui Maslow

- Apă, hrană, adăpost.



# Fondul locativ: date generale

Fondul locativ, 2016	S totală, miin m2	Per locuitor, m2	Apartamente, mii
<b>Total</b>	81513,0	22,9	1323,2
Urban	32400,0	21,9	560,1
Rural	49000,0	24,0	763,1
Chișinău	18 449,2	27,4	313,8



- Mai mult de 50% din clădiri au mai mult de 40-50 de ani
- Mai mult de 60% din clădiri sunt din panouri de beton izolare termică slabă

## Ce fond loctiv să avem?



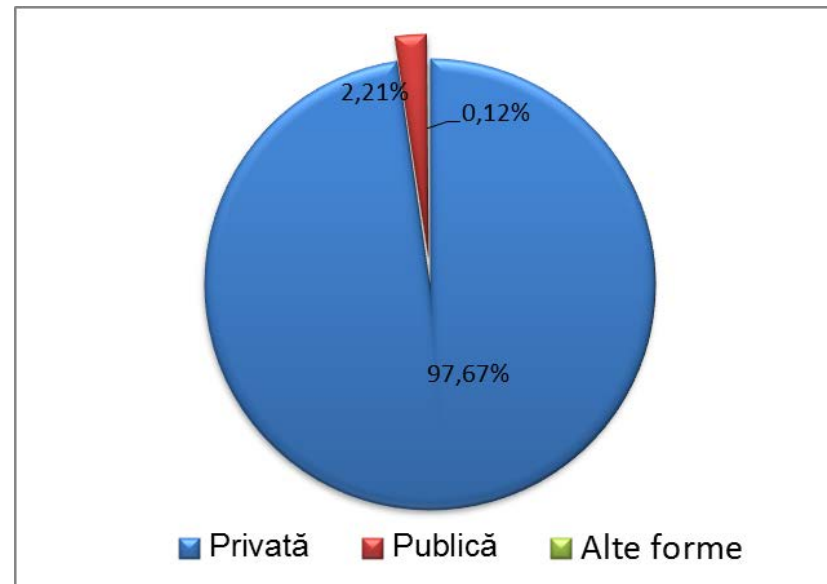
*Locuințe decente, adecvate, la prețuri accesibile și sănătoase?*



*Locuințe mici, inadecvate, la prețuri accesibile dar periculoase pentru siguranță și nesănătoase?*

# Evoluția bazei legislativ-normative

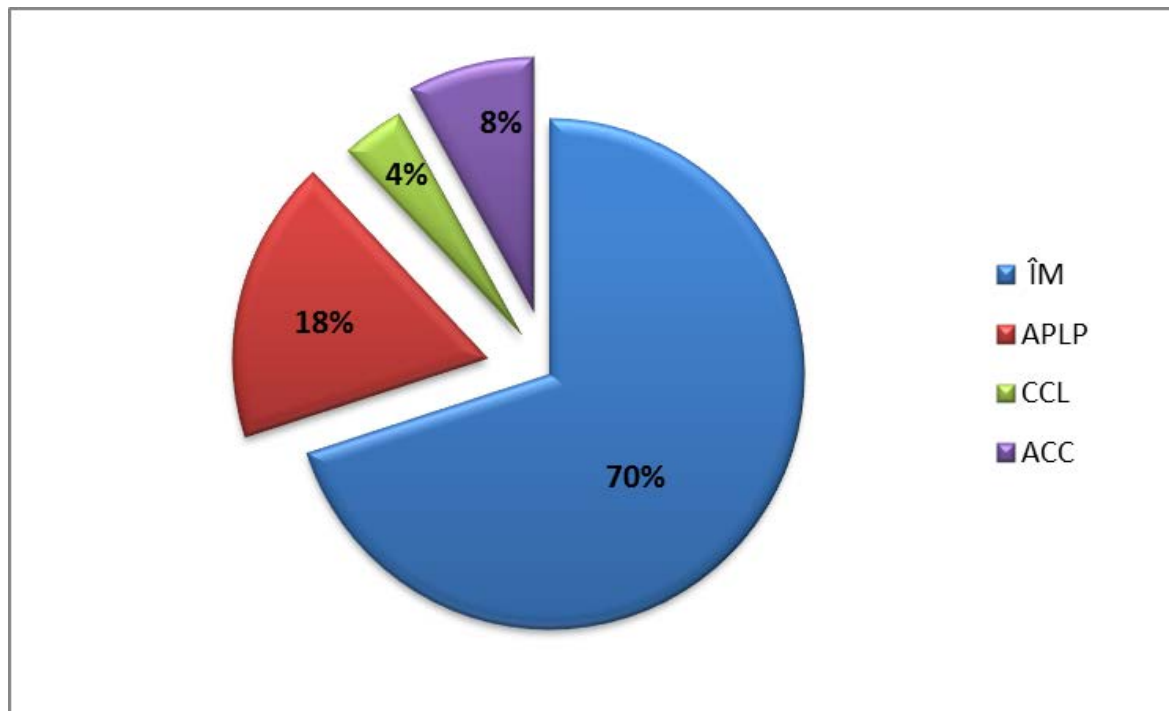
- Pînă 1993 – proprietate de stat
- **Constituția** - ”*Dreptul la locuință constituie un drept fundamental, care face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei*”.
- **1993 – Legea cu privire la privatizarea fondului locativ**



- **2000 – Legea condominiului în fondul locativ** – obligație de creare a ACC în noile blocuri locative.
- **Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30.04.2015**

## Gestionarea fondului de locuințe

- **Întreprinderi create de administrația publică locală - ÎM (97)**
- **Asociația de proprietari de locuințe privatizate - APLP (695)**
- **Cooperative de construcție a locuințelor - CCL (392)**
- **Asociații de co-proprietari în condominiu – ACC (484)**



# Managementul fondului locativ al ACC

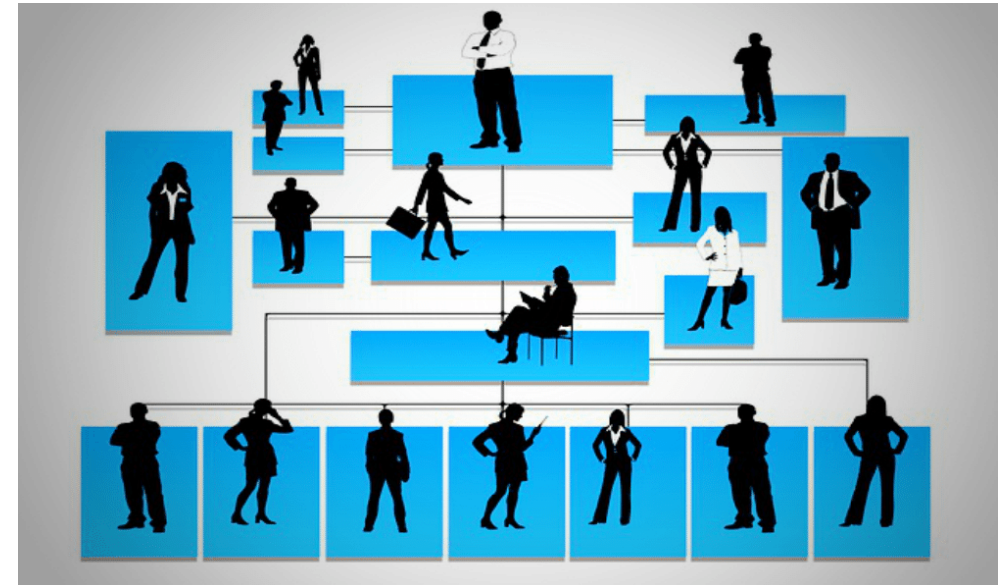


**Per ansamblu**, starea blocurilor locative gestionate de ACC este mai bună decât media stării fondului locativ în ansamblu dar și pe această formă de admisnitrare persistă mai multe probleme care necesită abordare urgentă.



# Managementul fondului locativ ACC

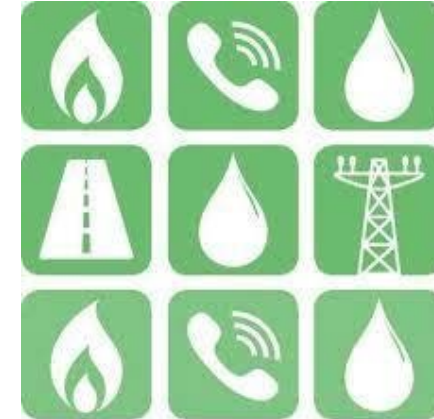
- **Organizare internă, autoorganizare, funcționarea structurii de management**
  - Adunarea generală
  - Consiliul de administrație
  - Comisia de cenzori
- **Rolul și funcțiile Președintelui**
  - Administrator, jurist, avocat, finanțist, inginer, mediator, psiholog, maturator, polițist etc.
- **Relația cu locatarii**
  - Rău-platnici
  - Chiriași
  - Lucrări de modificare a interiorului locuințelor



# Managementul fondului locativ ACC

- **Relațiile contractuale cu furnizorii de servicii**

- Încheierea contractelor
- Litigiile și reprezentarea în instanțele de judecată



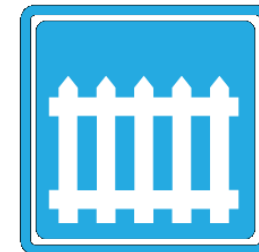
- **Finanțarea activității**

- Sursele de venituri
- Participarea în programele de îmbunătățire a stării tehnice, modernizării, termoizolare și eficiența consumului de resurse energetice



- **Dreptul de proprietate**

- Spațiile comune
- Rețelele ingineresti
- Terenul aferent blocurilor locative



**PROPERTY  
RIGHTS**

# Abordarea modernizării fondului locativ



- Ce propune statul / autoritățile publice locale pentru modernizarea fondului locativ a căror termene de exploatare sunt total depășiți?

# Modele / forme de gestionare a fonduli locativ



- ACC ca și formă de organizare este ultimul model / formă de gestionare a fondului locativ?
- Este loc pentru abordarea profesionistă a managementului fondului locativ?

# Recomandări

- Organizarea și susținerea procesului de formare a asociațiilor de proprietari în condominiu (inclusiv reorganizarea celorlalte forme de gestiune a fondului locativ APLP, CCL, IMGFL) și înregistrarea condominiilor create.



- Dezvoltarea sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea fondului locativ, delimitând cu o claritate maximă funcțiile de administrator, prestator de servicii pentru întreținerea fondului locativ și prestator de servicii publice.



# Recomandări

- Implementarea programelor de reabilitare tehnică și termică a blocurilor locative, cu susținerea financiară a acestora din diferite fonduri, inclusiv din bugetul local, din fondurile ecologice și din fondurile de economisire a resurselor energetice.



- Asigurarea procesului de control al respectării legislației la capitolul exploatarea și întreținerea tehnică a fondului locativ.



Mulțumesc pentru atenție!