

## ADMINISTRAREA ȘI GESTIUNEA BLOCURILOR CU APARTAMENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Dan ALBU,

[dan.albu@imei.utm.md](mailto:dan.albu@imei.utm.md)

Doina-Cezara ALBU,

[doinacezara.albu@emi.utm.md](mailto:doinacezara.albu@emi.utm.md)

**Abstract:** Prezintă o abordare a aspectelor legislative și manageriale privind eficiența administrării condominiurilor și anume evaluarea suportului legislativ și situației reale a unui proiect de administrare a blocului cu locuințe, precum și căi de soluționare a acestor probleme.

Tratarea problematicii s-a executat prin intermediul metodelor de analiză și cercetare a suportului legislativ a 3 țări. Analiza fondului locativ, inclusiv analiza resurselor financiare necesare și studiul de fezabilitate a unei situații neprevăzute de investiții în cadrul condominiului. Scopul lucrării constă în cercetarea stării create în Republica Moldova cu privire la administrarea imobilului locativ în condominiu sub aspect tehnic, juridic și economic cu contribuții la armonizarea situației.

Pentru realizarea scopului propus au fost formulate și cercetare următoarele sarcini: studiul și tratarea aspectelor conceptuale și legale privind administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova; studiul legislației în administrarea blocurilor cu apartamente în România și Federația Rusă; analiza fondului locativ al Republicii Moldova; analiza retrospectivă a administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente în R. Moldova; studiul finanțării procesului de exploatare și întreținere tehnică a blocurilor cu apartamente; contribuții la îmbunătățirea administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente; contribuții la eliminarea barierelor care frânează administrarea și gestiunea fondului locativ în Republica Moldova.

**Cuvinte-cheie:** asociație în condominiu, mentenanță, analiză, investiții, fond locativ, condominiu.

### Introducere.

În anii 90 cetățenii Republicii Moldova au privatizat apartamentele, dar casa însăși cu toate subsolurile, demisolurile și alte elemente tehnice au rămas ale nimănui. Și din cauza aceasta în timp s-au creat probleme mari cu starea fizică a subsolurilor, acoperișurilor, fațadelor, cu amenajarea și întreținerea terenul din jurul blocului, pentru că procesul normal de administrare imobiliară ar fi fost asigurat dacă se creau la timp asociații de locatari sau condominiu. Conform logicii și

cadrului legal proprietarii trebuiau să preia la balanță condominiile, adică întreg blocul cu apartamente. Să decidă și să finanțeze ca niște gospodari toate lucrările de întreținere și reparație a acestor construcții unde dețin cotă parte de proprietate.

Chestionarul statistic „Cu privire la fondul locativ” este structurat în 4 capitole:

**1. Existența și mișcarea fondului locativ** – se înscriu datele privind intrările și ieșirile din fondul de locuințe în anul de raport;

**2. Repartizarea încăperilor de locuit după numărul de camere** – se reflectă numărul total de apartamente și camere în blocurile de locuit (inclusiv în case de locuit individuale);

**3. Dotarea fondului locativ** – se înscriu datele cu privire la dotarea fondului locativ cu diverse grade de confort;

**4. Fondul locativ șubred și avariāt** – se prezintă datele privind suprafața totală a clădirilor șubrede și avariāt ale fondului locativ la sfârșitul anului raportat.

**Probleme cheie:**

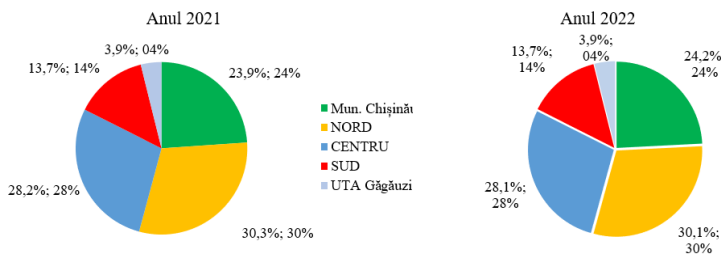
1. Schimbarea formei de proprietate rezultată prin privatizare nu a adus schimbări în modul de administrare/întreținere a spațiilor comune;

2. Proprietarii apartamentelor nu sunt interesați să se organizeze în asociații de proprietari;

3. Asociațiile de proprietari în sine nu au ajutat la o dezvoltare a formelor corespunzătoare de administrare a blocurilor locative;

4. Existența unui monopol natural asupra serviciilor de întreținere și de reparații oferite condominiilor existente;

Biroul Național de Statistică informează, că la 1 ianuarie 2022, fondul locativ a constituit 1319,4 mii locuințe cu o suprafață totală de 90003 mii m<sup>2</sup>.



**Figura 1.** Structura fondului locativ al Republicii Moldova

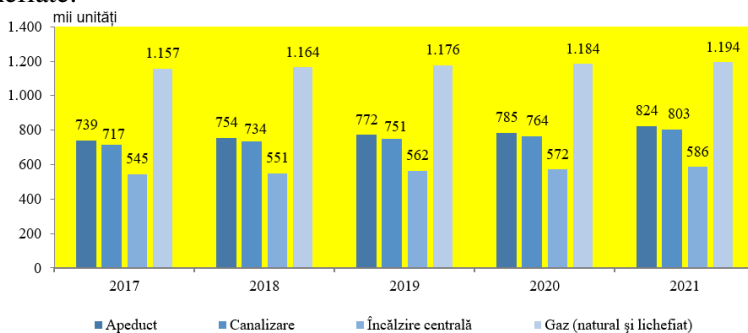
Sursa: elaborat de autor

*Concluzie: Ponderea cea mai mare în numărul de locuințe înregistrate la 1 ianuarie 2022 o deține regiunea de dezvoltare Nord - 30,1%, urmată de regiunea de dezvoltare Centru - 28,1%, municipiul Chișinău - 24,2%, regiunea de dezvoltare Sud - 13,7% și UTA Găgăuzia - 3,9%.*

După medii de rezidență a fondului locativ în mediul rural au fost înregistrate 750,7 mii locuințe, aproximativ 56,9% din total locuințe înregistrate cu o suprafață de 49388,3 mii m<sup>2</sup> ce constituie 54,9% din total suprafața fondului locativ.

În mediul urban au fost înregistrate 568,7 mii locuințe - 43,1% din total locuințe înregistrate cu suprafața de 40614,7 mii m<sup>2</sup> ce constituie circa 45,1 din total suprafața fondului locativ.

La data de 1 ianuarie 2022, doar 62,5% din locuințe înregistrate sunt dotate cu apeduct, 60,8% dispun de canalizare, 44,4% sunt racordate la încălzirea centrală și 90,5% dispun de alimentare cu gaze naturale și lichiefiate.



**Figura 2.** Dotarea fondului locativ al Republicii Moldova

Sursa: elaborat de autor

### **Măsuri de intervenții pentru atingerea obiectivelor urmărite**

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

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

2. Dezvoltarea sectorului de servicii pentru gestiunea și întreținerea fondului locativ, delimitând cu o claritate maximă funcțiile

de administrator, prestator de servicii pentru întreținerea fondului locativ și prestator de servicii.

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

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

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

### **Elaborarea și implementarea programelor de reabilitare tehnică și termică a blocurilor locative**

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

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

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

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

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

## **Asigurarea procesului de control al respectării legislației la capitolul formării asociațiilor și a exploatării și întreținerii tehnice a fondului locativ.**

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

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

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

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

2) Crearea subdiviziunilor responsabile acolo, unde acestea lipsesc;

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

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

Scopul principal al Concepției „**Administrare eficientă a fondului locativ**”, 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 pieței libere și concurențiale de servicii locative.

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

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:

1. Scenariu Inerțial;
2. Scenariul de Reformă Radicală și Rapidă;
3. Scenariul de Reformă Graduală.

Luând în considerație contextul social-politic și economic existent, promovarea reformei managementului locativ în Municipiul Chișinău necesită o abordare temporală structurată: pe termene scurt, mediu și lung, expusă schematic în figura ce urmează.

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

Reieșind din conceptul de condominiu este important de convins proprietarii de apartamente de la bloc de urgența perceperii principiului: **„Tranziția sectorului locativ la principiile economiei de piață”**. În linii generale, acest principiu se referă la trecerea deplină a obligațiunii fiecărui proprietar de locuință de ași finanța - fondul locativ pe care îl posedă. Această gândire va asigura reala funcționare a sectorului locativ în condiții de piață liberă și concurențială.

Avantajele obținute în timp pot fi:

1. Liberalizarea prețurilor la serviciile comunale locative – apariția mai multor operatori independenți;
2. Dezvoltarea și diversificarea ofertei de servicii locative la un preț accesibil;
3. Lansarea mecanismelor de cofinanțare a reparațiilor capitale a blocurilor cu apartamente;
4. Perceperea justă a valorii de piață a apartamentelor;
5. Oferte complexe de administrare imobiliară;
6. Satisfacție personală de la trai în bloc sigur și curat.

<b>SCOP:</b>		
Stoparea degradării și îmbunătățirea calității blocurilor cu apartamente din mun. Chișinău		
<b>OBIECTIVE:</b>		
1. Stimularea apariției și consolidării grupurilor de proprietari cu interes de exploatare eficientă a blocului cu apartamente	2. Sprijinirea dezvoltării pieței libere și concurențiale de servicii locative	3. Dezvoltarea instrumentelor financiare de susținere a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor cu apartamente
<b>MĂSURI:</b>		
1.1. Perfecționarea cadrului legal existent 1.2. Conștientizarea și responsabilizarea proprietarilor de apartamente privind obligația întreținerii blocurilor cu apartamente 1.3. Susținerea ideologică și metodologică din partea APL a procesului de gestiune a condominiului Susținerea creării și consolidării Uniunilor de Asociații de coproprietari în condominiu	2.1 Sprijin în verificarea corectitudinii înregistrării proprietăților la ASP Cadastru pentru fiecare bloc în parte 2.2 Elaborarea mecanismului de formare a prețurilor pentru serviciile locative 2.3 Susținerea dezvoltării agenților economici prestatori de servicii de gestiune a fondului locativ 2.4 Promovarea contractelor directe dintre gestionarii fondului locativ și coproprietarii blocurilor cu apartamente	3.1 Lansarea și dezvoltarea Programului Municipal de cofinanțare a reparațiilor capitale a blocurilor cu apartamente 3.2 Lansarea și dezvoltarea Programului de susținere a păturilor vulnerabile în procesul de reparație capitală a blocurilor cu apartamente 3.3 Contribuții la dezvoltarea finanțării preferențiale prin creditare a procesului de reparație capitală și modernizare a blocurilor cu apartamente 3.4 Crearea Agenției Municipale de garantare a creditelor bancare pentru reparația capitală a blocurilor cu apartamente

**Figura 3.** Algoritmul stopării degradării fondului locativ

Rolul societății trebuie focusat și pe principiul: „**Consolidarea și dezvoltarea pieței serviciilor locative**”. Mecanismele economiei de piață pot genera de sine-stătător o transformare calitativă a fondului locativ și europenizare a zonelor rezidențiale ale localității.

Piață serviciilor locative trebuie să funcționeze în condiții de maximă concurență, ce va permite sporirea continuă a calității serviciilor și optimizarea costurilor.

Rolul administrației publice municipale trebuie redus numai la asigurarea controlului stării fondului locativ și susținerea inițiativelor de modernizare a acestuia.

Asociația de coproprietari va asigura un progres continuu de reabilitare tehnică și creștere a calității fondului locativ, inclusiv implementarea principiilor de eficiență energetică, urmare a activizării instrumentelor financiar-creditare de asigurare a reparațiilor capitale și curente.

### **Studiu de fezabilitate a reparației acoperișului blocului cu apartamente S+9E+ET, în cadrul condominiului din mun. Chișinău**

Pentru studiul de fezabilitate a fost selectat un bloc cu 36 apartamente seria 143 ce face parte din fondul locativ vechi, construit în anul 1986. Blocul cu apartamente are regim de înălțime: S + 9 E + ET, clădirea este dotată cu lift și balcoane la fiecare apartament.

Casa din elemente prefabricate din beton armat are acoperișul tip terasă și oferă securitate sporită în caz de cutremur.

Planimetria fiecărui apartament permite amenajarea convenabilă și locuința confortabilă, deoarece camerele sunt mari și dreptunghiulare. Blocul este amplasat în sectorul Ciocana, mun. Chișinău, str. N. Milescu Spătaru.

Asociația de proprietari în prezent este în curs de fondare, proces ce durează din motivul vârstei înaintate a unor proprietari și absența unora din ei pe motiv de muncă peste hotare. Proprietarii inițiali a apartamentelor din acest bloc au fost muncitorii din cadrul întreprinderilor de construcții, care ulterior au privatizat aceste locuințe.

Problema majoră a acestei clădiri o constituie starea învelitorii acoperișului, care este în exploatare mai bine de 15 ani și necesită urgent înlocuire, fiindcă sunt scurgeri din tavanul apartamentelor de la ultimul etaj. Proprietarii apartamentelor de la etajul 9 au solicitat colectarea de mijloace bănești de la toți proprietarii, însă doritori de a contribui la



reparații sunt puțini, iată de ce formarea Asociației de proprietari în condominiu a devenit o urgență.



**Figura 4.** Imaginea blocului cu 36 apartamente din str. N. M. Spătaru, mun. Chișinău. Sursa: elaborat de autor

Pentru efectuarea studiului de fezabilitate în tabelul 3.1 s-a calculat conform schiței de proiect în baza suprafeței apartamentelor câte două pe etaj de  $49,38 \text{ m}^2$  – 2 odăi și de  $66,91 \text{ m}^2$  – 3 odăi, suprafața totală a apartamentelor.

**Tabelul 1.** Determinarea suprafeței totale a apartamentelor

Specificație apartament	Cantitatea	Suprafața apartament, m <sup>2</sup>		Suprafața totală, m <sup>2</sup>
		Locativă	Totală	
Cu 2 odăi	18	28,35	49,38	888,84
Cu 3 odăi	18	40,89	66,91	1204,38
<b>Total</b>	<b>36</b>	-	-	<b>2093,22</b>

Sursa: elaborat de autor

*Concluzie: Suprafața totală a locuințelor calculată din blocul cu 36 apartamente constituie 2093,22 m<sup>2</sup>.*

*Folosind dimensiunile din proiectul clădirii și măsurările în teren s-a calculat Suprafața totală a acoperișului, care constituie:  $352,8 + 58,8 = 411,6 \text{ m}^2$ .*

Pentru organizarea lucrărilor de reparații a învelitorii acoperișului a fost analizată piața materialelor de construcții din Chișinău și s-au selectat cele mai bune oferte de materiale de construcții și oferta pentru executarea lucrărilor de reparații. Calculele au fost efectuate sub formă

de tabel luând în considerație normele de consum pentru fiecare categorie de material și numărul de trei straturi de membrana bituminoasă care se va lipi pe mastic bituminos pentru acoperiș de aplicare la cald MBK-G-55. Prețul pentru manoperă include și înlăturarea straturilor de membrană deteriorată.

**Tabelul 2.** Calculul necesarului de materiale și prețului de reparație a acoperișului

Material / Indicatori	U/M	Preț, lei	Consum la m <sup>2</sup>	Preț, lei/strat	Preț, lei/3 strat
Membrana bituminoasă Festa plus P 4	m <sup>2</sup>	101	0,9	90,9	273
Mastic hidroizolant la rece pentru acoperișuri „SMUGLYANKA”	kg	105	2,5	262,5	263
Mastic bituminos pentru acoperiș de aplicare la cald MBK-G-55	kg	16	1,2	19,2	57,6
Total materiale	m <sup>2</sup>	-	-	-	593
Manopera	m <sup>2</sup>	-	-	-	450
<b>Total</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1043</b>
<b>Suprafața totală</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>411,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Prețul total</b>	<b>lei</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>429217</b>

Sursa: elaborat de autor

*Concluzie: În rezultatul calculelor efectuate prețul total al lucrărilor de reparație a acoperișului (inclusiv prețul pentru materiale) constituie 429 217 lei.*

Pentru organizarea reparației acoperișului blocului cu apartamente din sec. Ciocana, str. N. Milescu Spătaru, mun. Chișinău s-a decis contractarea unui credit de la Banca Comercială MAIB, pentru o perioadă de cinci ani cu o dobândă anuală efectivă de 14,5%.

A fost elaborat graficul de rambursare a creditului, prezentat în tabelul 3.

*Concluzie: Pentru calculul dobânzii spre achitare s-a folosit metoda axată pe soldul restant de achitat, cu toate că dobânda anuală efectivă este de 14,5%, real se va achita pentru suma integrală a creditului o dobândă de:*

$$DA = \text{Total dobândă achitată} / \text{Total credit bancar contractat} * 100\%,$$

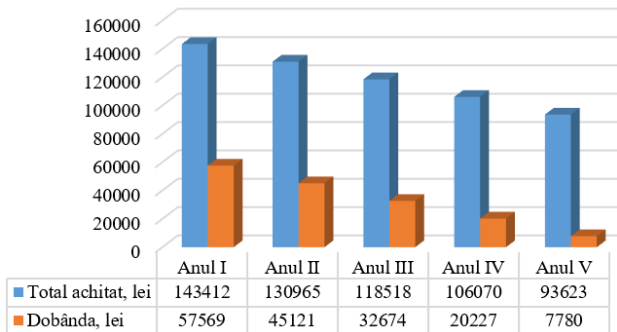
$$DA = 163371 / 429217 * 100 = 38,06\%$$

**Tabelul 3. Graficul rambursării creditului, lei**

<b>Anul</b>		<b>I</b>			
<b>Trimestru</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Suma datoriei la finele perioadei		429217	407756	386295	364834
Suma de baza	<b>429217</b>	21461	21461	21461	21461
Dobânda	14,5%	15559	14781	14003	13225
Suma spre achitare tr.		37020	36242	35464	34686
<b>Achitare anuală, lei</b>					<b>143412</b>
<b>Anul</b>		<b>II</b>			
<b>Trimestru</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Suma datoriei la finele perioadei		343374	321913	300452	278991
Suma de baza		21461	21461	21461	21461
Dobânda		12447	11669	10891	10113
Suma spre achitare tr.		33908	33130	32352	31574
<b>Achitare anuală, lei</b>					<b>130965</b>
<b>Anul</b>		<b>III</b>			
<b>Trimestru</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Suma datoriei la finele perioadei		257530	236069	214609	193148
Suma de baza		21461	21461	21461	21461
Dobânda		9335	8558	7780	7002
Suma spre achitare tr.		30796	30018	29240	28462
<b>Achitare anuală, lei</b>					<b>118518</b>
<b>Anul</b>		<b>IV</b>			
<b>Trimestru</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Suma datoriei la finele perioadei		171687	150226	128765	107304
Suma de baza		21461	21461	21461	21461
Dobânda		6224	5446	4668	3890
Suma spre achitare tr.		27684	26907	26129	25351
<b>Achitare anuală, lei</b>					<b>106070</b>
<b>Anul</b>		<b>V</b>			
<b>Trimestru</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Suma datoriei la finele perioadei		85843	64383	42922	21461
Suma de baza		21461	21461	21461	21461
Dobânda		3112	2334	1556	778
Suma spre achitare tr.		24573	23795	23017	22239
<b>Achitare anuală, lei</b>					<b>93623</b>
<b>Total dobândă achitată</b>					<b>163371</b>
<b>Total achitat în 5 ani</b>					<b>592588</b>

Sursa: elaborat de autor

În cazul când banca va aplica metoda de calcul a dobânzii prin formula axată pe anuitate Asociația de coproprietari în condominiu va plăti cu circa 8% și mai mult. Această situație ne demonstrează și mai mult necesitatea formării Asociațiilor de administrare imobiliară pentru a acumula în timp fonduri suficiente de la proprietarii de apartamente aflate în bloc destinate bunei mențineri în stare funcțională a construcției.



**Figura 5.** Rambursarea creditului bancar

Sursa: elaborat de autor

Pentru respectarea echității financiare în cadrul asociației, contribuția în condominiu pentru reparația acoperișului a fost calculată în raport cu participarea fiecărui proprietar în condominiu, adică suprafața totală a apartamentului aflat în proprietate.

**Tabelul 4.** Calculul contribuției lunare în condominiu pentru reparația acoperișului

Odăi	Suprafața apart., m <sup>2</sup>	Suprafața totală, m <sup>2</sup>	Prețul total, lei	Prețul, lei/m <sup>2</sup>	Investiția totală, lei	Plata lunară, lei
2	49,38	888,84	592588	283	13979	233
3	66,91	1204,38			18942	316
<b>Total</b>	-	<b>2093,22</b>			-	-

Sursa: elaborat de autor

Contribuția lunară în condominiu pentru reparația acoperișului va constitui:

1. Pentru apartamentul cu două odăi și o suprafață totală de 49,38 m<sup>2</sup> – 233 lei/lună;
2. Pentru apartamentul cu trei odăi și o suprafață totală de 66,91 m<sup>2</sup> – 316 lei/lună.

Sumele date nu includ cotizațiile de membru al asociației de proprietari în condominiu și nici contribuțiile pentru mentenanțe de perspectivă a construcției. Calculul sumelor cotizațiilor respective se prezintă Adunării generale unde se discută și se aprobă.

Un obiectiv al prezentei cercetări este elaborarea unui model de contract dintre Asociația de condominiu și entitatea economică de prestare a serviciilor. Conținutul cadru al unuia din documentele de bază este prezentat în tabelul 5.

**Tabelul 5.** Conținutul contractului de administrare a Asociației de coproprietari în condominiu

Capitolul	Denumire	Specificație
I	Părțile Contractante	Se identifică părțile contractante: înregistrare, adresa juridică, cod fiscal, cont bancar etc.
II	Obiectul contractului	În urma acordului dintre părți, asociația de condominiu încredințează administratorului organizarea activității economice și administrative a asociației de coproprietari, se expun obiectivele și criteriile de performanță.
III	Durata contractului	Se specifică pe ce perioadă în luni se încheie contractul, (de obicei un an calendaristic, dar nu mai puțin de 6 luni), perioadă în care administratorul își amortizează cheltuielile generate de asimilarea noii asociații.
IV	Prețul contractului. Tarife, facturare și modalități de plată. Întârzieri la efectuarea plății	Prețul total al contractului include tariful de administrare încasat lunar și va fi achitat de către asociația administratorului, în baza unei facturi. Valoarea tarifului de administrare este de X lei pentru fiecare apartament administrat, calculat și negociat de părți.
V	Drepturile și obligațiile părților	Sunt specificate și enumerate drepturile și obligațiile administratorului și asociației de proprietari în condominiu.
VI	Loialitate și confidențialitate	Administratorul este obligat să-și folosească întreaga capacitate de muncă în interesul asociației, comportându-se ca un bun manager, iar asociația va respecta confidențialitatea acestui contract, părțile convin asupra confidențialității datelor din contract. Administratorul asigură păstrarea confidențialității datelor cu caracter personal ale membrilor asociației și respectarea dreptului acestora la

		protecția vieții private în privința prelucrării datelor cu caracter personal.
VII	Răspunderea părților	Ambele părți pentru ne îndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în contract, părțile răspund potrivit legii Republicii Moldova.
VIII	Declarații și Garanții	Asociația declară că încheierea și derularea contractului nu încalcă, prevederile actelor sale constitutive și a hotărârilor adunării generale și nici o clauză a unui contract în care asociația este parte. Informațiile furnizate de asociație, administratorului la data încheierii contractului sunt corecte, reale și complete.
IX	Modificarea contractului	Prevederile contractului pot fi modificate și/sau completate, după o prealabilă notificare, cu acordul ambelor părți, prin acte adiționale aprobate și semnate, cu condiția ca acestea să nu contravină acestuia, precum și altor prevederi legale în vigoare.
X	Încetarea contractului	Contract poate înceta dacă una dintre părți nu respectă condițiile sau obiectul contractului (clauzele contractuale). Încetarea contractului nu înseamnă lipsa obligațiilor asumate în prezentul contract, în anexele și cererile aduse la contract. Rezilierea prezentului contract nu are nici un efect asupra obligațiilor decurgând din executarea contractului până la momentul rezilierii acestuia.
XI	Litigii	Părțile contractante convin că toate litigiile privind validitatea contractului sau cele rezultate din încheierea, modificarea, executarea, încetarea ori interpretarea clauzelor acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă sau arbitrată. În caz contrar, litigiile vor fi soluționate de instanța de judecată.
XII	Dispoziții finale	Clauzele stipulate în contract sunt negociate și acceptate în mod amiabil de părțile contractante, cu respectarea prevederilor legii Republicii Moldova.

Sursa: elaborat de autor

### **Concluzii:**

Rezolvarea problemei locuințelor este una dintre prioritățile dezvoltării sociale și economice a Republicii Moldova. Pentru a îmbunătăți fondul de locuințe, este important să se efectueze reorganizarea sistemului de gestiune a blocurilor cu apartamente în

municipalităților, deoarece fondul de locuințe degradat este concentrat în ele, iar cea mai mare parte a populației țării trăiește și se localizează ele. Scopul principal al Concepției **„Administrare eficientă a fondului locativ”**, constă în stoparea procesului de degradare a clădirilor și îmbunătățirea calității blocurilor de locuințe, care poate fi realizat prin:

1. Sprijinirea apariției și consolidării de proprietari colectivi responsabili și eficienți în fiecare bloc de locuințe.
2. Sprijinirea dezvoltării pieței libere și concurențiale de servicii locative.
3. Sprijinirea dezvoltării de instrumente financiare de susținere a reparațiilor capitale și modernizării blocurilor de locuințe.

Reieșind din conceptul de condominiu este important de convins proprietarii de apartamente de la bloc de urgența perceperii principiului: **„Tranziția sectorului locativ la principiile economiei de piață”**. Acest principiu se referă la trecerea deplină a obligațiunii fiecărui proprietar de locuință de ași finanța - fondul locativ pe care îl posedă. Această gândire va asigura reala funcționare a sectorului locativ în condiții de piață liberă și concurențială.

Printre avantajele obținute în timp putem menționa:

1. Liberalizarea prețurilor la serviciile comunale locative – apariția mai multor operatori independenți.
2. Dezvoltarea și diversificarea ofertei de servicii locative la un preț accesibil.
3. Lansarea mecanismelor de cofinanțare a reparațiilor capitale a blocurilor cu apartamente.
4. Perceperea corectă a valorii de piață a apartamentelor.
5. Oferte complexe de administrare imobiliară.
6. Satisfacție personală de la trai în bloc sigur și curat.

Rolul societății de condominiu trebuie să fie focusat și pe principiul: **„Consolidarea și dezvoltarea pieței serviciilor locative”**. Mecanismele economiei de piață pot genera de sine-stătător o transformare calitativă a fondului locativ și europenizare a zonelor rezidențiale ale localității.

Piață serviciilor locative trebuie să funcționeze în condiții de maximă concurență, ce va permite sporirea continuă a calității serviciilor și optimizarea costurilor.

Rolul administrației publice municipale trebuie redus numai la asigurarea controlului stării fondului locativ și susținerea inițiativelor de modernizare a acestuia.

Propunem ca asociația de coproprietari să asigure cu sprijinul proprietarilor un progres continuu de reabilitare tehnică și creștere a calității fondului locativ prin asigurarea reparațiilor capitale și curente, inclusiv implementarea principiilor de eficiență energetică.

Ca recomandări propunem de modificat unele legi din Codul Civil, pentru a fi clare și ușor înțelese de populația de rând care are necesitatea de a se consulta în domeniul locativ de condominiu.

Ca alternativă a condominiului pot fi firmele care oferă servicii de management a spațiilor locative, în situația când condominiu nu își poate realiza activitățile necesare. La fel pot fi organizate consultații de către preturi, primării sau contra plată de aceleași firme de management a spațiilor locative pentru a aduce la cunoștință cetățenilor, ce locuiesc în clădiri supraetajate, despre drepturile și obligațiile sale precum și oportunitățile de care ei pot să se folosească.

### **Referințe bibliografice:**

1. Administrarea blocurilor locative, [accesat la 23.04.2023], disponibil: <https://svetlana.dogotaru.net/tag/administrarea-blocului-locativ/>
2. Fondul locativ. Banca de date statistice Moldova, [accesat la 16.05.2023], disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/statistic-indicator\\_details/4](https://statistica.gov.md/ro/statistic-indicator_details/4)
3. Activitate curentă a serviciilor gospodărești. [accesat la 10.04.2023], disponibil: <https://chisinau.md/lib.php?l=ro&idc=776&t=/Informatii/Rapoarte-anualeTransparenta-PMC&>
4. Statutul Asociației de Coproprietari în Condominiu, [accesat la 25.04.2023], disponibil: <https://urbanconsulting.md/statut/statut-acc.pdf>
5. Asociația Coproprietarilor în Condominiu. Care sunt organele de conducere și cine poate fi membru al acestora, [accesat la 25.04.2023], disponibil: <https://www.zdg.md/recomandat/asociatia-coproprietarilor-in-condominiu-care-sunt-organele-de-conducere-si-cine-poate-fi-membru-al-acestora/>
6. Reglementarea relațiilor juridice în cadrul condominiului, [accesat la 26.04.2023], disponibil: <https://condominiu.md/membru-unei-asociatii/>



7. Грабов П.Г. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие. Изд-во «АСВ», 2014. – 528 с.
8. Шеина С.Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография. – Ростов-на-Дону: РГСУ, 2015. – 196 с.
9. Байрамуков С.Х., Эбзеев М.Б. Методологический подход к формированию системы энергетических обследований в жилых зданиях серий «Инженерный вестник Дона», 2015. – 237 с.
10. Locația în teritoriul a obiectului de studiu, [accesat la 30.04.2023], disponibil: <https://www.google.com/maps/@47.0397372,28.8926219,566m/data=!3m1!1e3?hl=ru>
11. Oferte publice privind prețurile pentru serviciile de reparație a acoperișului blocurilor de locuit, [accesat la 30.04.2023], disponibil: <https://topmaster.md/price/krovelnyje-raboty/> și <https://montaco.md/ru/ceny-montazh-krovli-moldova/>