

# SISTEMUL INSTITUȚIONAL CARE SUPRAVEGHEAZĂ ACTIVITATEA DE GESTIUNE A BUNURILOR IMOBILE CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

**Autor: Irina BULAT**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Cel mai complex sistem instituțional ce supraveghează activitatea de gestiune a bunurilor imobile cu destinație locativă din Republica Moldova este prezent în municipiul Chișinău. Lucrarea prezintă succint importanța fiecărei structuri în funcționarea întregului sistem, în scopul depistării ulterioare a neajunsurilor legate de monitorizarea administratorilor de fond locativ.

**Cuvinte-cheie:** Comisia pentru problemele locative, Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare, Secția locativ-comunală, monitorizare, gestiune, administratori de fond locativ

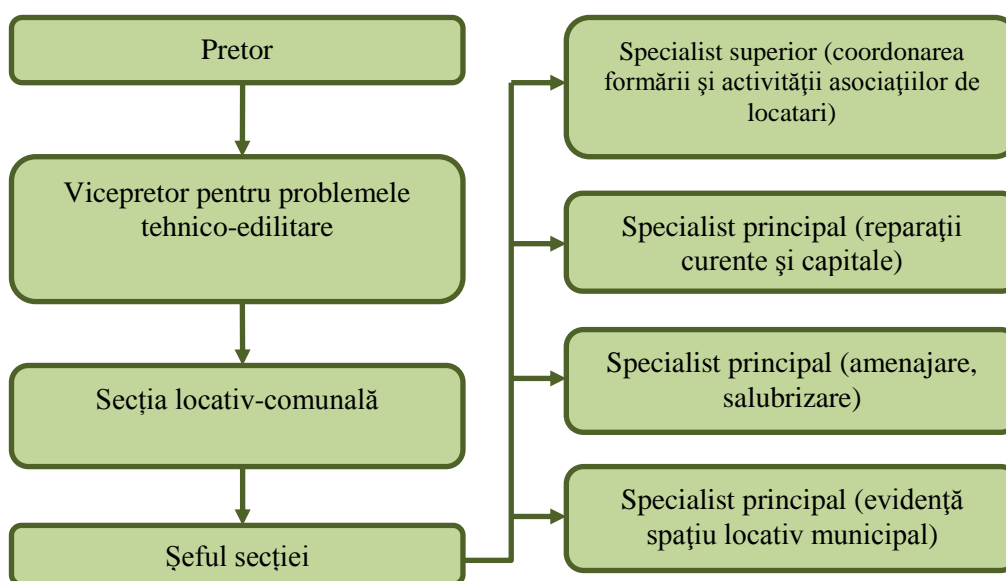
În prezent, gestionarea bunurilor imobile cu destinație locativă din municipiul Chișinău este realizată de către Asociațiile de Proprietari ai Locuințelor Privatizate (APLP), Cooperativele de Construcție a Locuințelor (CCL), Asociațiile de Coproprietari în Condominiu (ACC) și Întreprinderile Municipale de Gestionare a Fondului Locativ (ÎMGFL). Primele trei tipuri de organizații enumerate sunt create de către locatari, pe când Întreprinderile Municipale de Gestionare a Fondului Locativ administrează doar blocurile de locuit care nu sunt transmise în totalitate în proprietate privată, sau pe acelea unde încă nu s-au constituit alte structuri de gestiune.

Activitatea acestor întreprinderi este supravegheată și verificată atât la nivel de pretură a sectorului, cât și la nivel de municipiu.

La nivel de pretură a sectorului administrativ funcționează Secția locativ-comunală și Comisia pentru problemele locative, iar la nivel de municipiu există Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare și Comisia pentru gospodărie locativ-comunală, energetică, servicii tehnice, transport, comunicații și ecologie.

Comisia pentru problemele locative și Secția comunal-locativă, sunt subordonate vicepretorului responsabil de problemele tehnico-edilitare.

Comisia pentru problemele locative este constituită de către pretorul sectorului, ținând cont de specificul și problemele locale și se întrunește în ședințe la necesitate. Activitatea în cadrul comisiilor este, de regulă, neremunerată. [2]



**Figura 1.** Structura organizatorică a Secției comunal-locative

Secția comunal-locativă (coordonare imobile și servicii comunale) conlucrează cu secțiile preturii, subdiviziunile și serviciile autorităților publice locale din teritoriu, Întreprinderile de Gestionare a Fondului Locativ, Asociațiile de Locatari, agenți economici, întreprinderi și organizații din sector. Funcțiile secției sunt următoarele:

- 1 Coordonarea activității Întreprinderilor Municipale de Gestionare a Fondului Locativ;
- 2 Organizarea activităților de salubritate și amenajare a teritoriului;
- 3 Coordonarea lucrărilor de pregătire a blocurilor locative, instituțiilor de învățământ, preșcolare și medicale către sezonul rece;

- 4 Acordarea asistenței la crearea Asociațiilor de Locatari;

- 5 Contribuirea la sporirea calității serviciilor publice, acordate populației.

Printre atribuțiile din domeniul gestiunii imobiliare ale secției, pot fi menționate următoarele:

- 1 Asigurarea executării tuturor actelor legislative și normative din domeniul edilitar-gospodăresc;

- 2 Contribuirea la administrarea fondului de locuințe, de comun acord cu Întreprinderile Municipale de Gestionare a Fondului Locativ, Asociațiile de Proprietari ai Locuințelor Privatizate, Asociațiile de Coproprietari în Condominiu, Cooperativele de Construcție a Locuințelor, administratorii căminelor, caselor departamentale;

- 3 Conlucrarea cu gestionarii fondului locativ și coordonarea efectuării lucrărilor de reparație curentă și capitală a fondului locativ municipal, amenajare și salubritate a teritoriului;

- 4 Contribuirea la dezvoltarea edilitar-gospodăresc a sectorului, supravegherea în comun cu serviciile publice din sector a funcționării și întreținerii rețelelor tehnice; întreținerea și amenajarea străzilor, trotuarelor, parcurilor, spațiilor verzi, respectarea regimului sanitar în teritoriu;

- 6 Evidența constituirii CCL, ACC, APLP, inițierea și participarea, după caz, la fondarea acestora.

- 8 Perfectarea proiectelor de dispoziții ale Pretorului cu privire la luarea la evidență a persoanelor pentru includere în CCL; modificarea contractelor de închiriere a încăperii de locuit;

- 9 Coordonarea activității CCL, examinarea adresărilor și cererilor membrilor CCL;

- 11 Examinarea cererilor și adresărilor cetățenilor, întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ce țin de competența Secției, cu aplicarea măsurilor adecvate. [4]

Pentru activarea în cadrul acestei structuri, specialiștii trebuie să aibă următoarele: studii superioare în domeniul administrației publice sau în alte domenii tangetiale, cunoașterea legislației în vigoare, experiența de muncă este un avantaj. [1]

Secția comunal-locativă elaborează și prezintă rapoarte de activitate pretorului pentru problemele tehnico-edilitare, Direcției Generale Locativ-Comunală și Amenajare și Direcției Construcții Capitale ale Consiliului municipal Chișinău.

Direcția generală locativ-comunală și amenajare este organul administrației publice locale ce exercită politica Consiliului municipal Chișinău și a primarului general al municipiului Chișinău în domeniile gestionării fondului locativ, amenajării și salubrității teritoriului municipiului, energiei, comunicațiilor, alimentării cu apă și gaze în conformitate cu programul general de activitate și dezvoltare a municipiului Chișinău. [5]

Structura dată are trei domenii prioritare de activitate:

1. gestionarea fondului locativ;
2. asigurare inginerească și servicii comunale;
3. amenajare și salubritate.

Specialiștii din cadrul direcției de gestionare a fondului locativ au în subordine cele 23 de Întreprinderi Municipale de Gestionare a Fondului Locativ și conlucrează cu Asociațiile Proprietarilor de Locuințe Privatizate, Asociațiile de Coproprietari ai Condominiului, Cooperativele de Construcție a Locuințelor, precum și cu Întreprinderile municipale pentru servicii comunale, prezente în fiecare sector al orașului.

Direcția de asigurare inginerească și servicii comunale conlucrează cu furnizorii de servicii comunale: S.A. „Apă-Canal Chișinău”, S.A. „Termocom”, Î.M.S. „Liftservice”, S.R.L. „Grand Lift”, S.R.L. „Chișinău Gaz”, Î.C.S. „Re Chișinău” S.A.

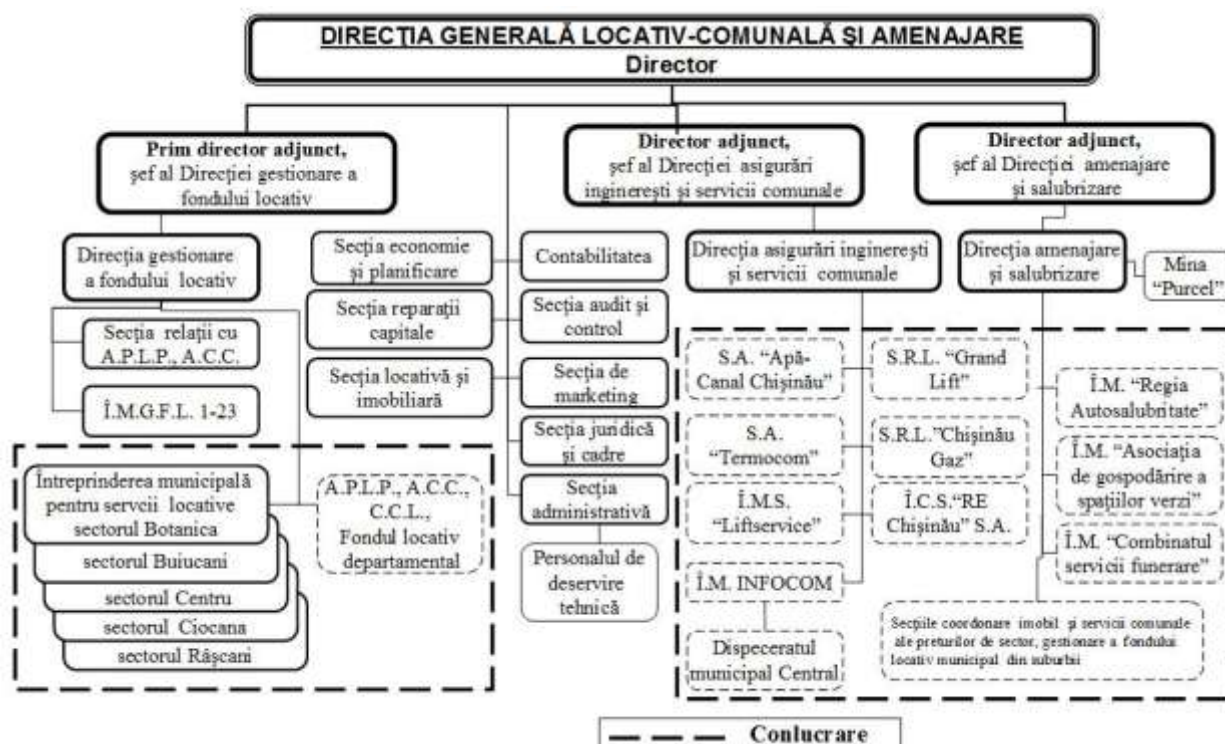
Specialiștii ce activează în domeniul amenajării și salubrității colaborează cu Secțiile comunal-locative și amenajare existente la nivel de pretură a sectorului și cu întreprinderile municipale „Regia Autosalubritate”, „Asociația de gospodărire a spațiilor verzi”, „Combinatul de servicii funerare”.

Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare îndeplinește următoarele sarcini de bază:

1. Elaborează și promovează politica investițională unică în următoarele domenii:

- reparația, modernizarea, renovarea și gestionarea, evidența și repartizarea fondului de locuințe existent;

- amenajarea și salubritatea teritoriului;
- complexului termoelectric municipal. [5]



**Figura 2.** Schema organizatorică a Direcției Generale Locativ-Comunală și Amenajare a mun. Chișinău  
Sursa: [3]

2. Elaborează și promovează programele municipale privind întreținerea, dezvoltarea gospodăriei locative și amenajarea teritoriului, inclusiv Strategia politicii locative a municipiului Chișinău.
3. Participă la elaborarea concepției de stat și programelor de dezvoltare a complexului energetic și de combustibil, comunicațiilor și consumului de apă în municipiul Chișinău.
4. Determină direcțiile principale ale politicii investiționale, tehnico-științifice, sociale și de cadre în domeniile sus-menționate.
5. Asigură crearea bazei normative și mecanismelor de implementare în domeniile investițiilor capitale, administrării și gestionării fondului de locuințe și amenajării teritoriului, conform competenței atribuite organelor administrației publice locale.
6. Asigură respectarea legislației în vigoare ce ține de domeniul de activitate al Direcției.
7. Coordonează, în comun cu alte servicii ale Consiliului municipal Chișinău, realizarea reformelor privind domeniile reparației, modernizării, renovării și gestionării fondului de locuințe existent, amenajării și salubrității teritoriului. Participă la elaborarea noilor soluții tehnologice în tratarea deșeurilor menajere.
8. Asigură, în bază de contract, gestionarea fondului locativ municipal prin intermediul întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ și coordonarea, de comun acord cu preturile de sector, a gestionării fondului locativ ce aparține A.P.L.P., C.C.L., precum și a celui departamental.
9. Asigură evidența spațiului locativ de stat conform prevederilor legislației în vigoare, repartizarea încăperilor de locuit libere în baza deciziilor Consiliului municipal Chișinău și dispozițiilor primarului general. [5]

Printre atribuțiile Direcției Generale Locativ-Comunală și Amenajare în domeniul gestionării fondului locativ pot fi evidențiate următoarele:

- coordonarea activităților pentru realizarea strategiei locative și funcționarea pieței de locuințe în teritoriu (conform legislației în vigoare);
- eliberarea ordinelor de repartitie, inclusiv în cazul schimbului de locuințe;
- exercitarea controlului asupra stării tehnice a fondului de locuințe (A.P.L.P., C.C.L., A.C.C., departamental) privatizat, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației,

- participarea la elaborarea și avizarea tarifelor elaborate pentru serviciile locativ-comunale și metodologia de stabilire a lor;
- de comun acord cu organele de privatizare și preturile de sector, contribuie la constituirea asociațiilor de coproprietari în condominiu, acordarea de consultații proprietarilor de locuințe și încăperi nelocuibile, coordonarea activității lor;
- încheierea contractelor cu întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ privind exploatarea, reparația curentă și capitală a fondului de locuințe;
- asigurarea controlului asupra gestionării eficiente a fondului locativ;
- asigurarea stării tehnice a spațiului locativ municipal privatizat;
- executarea funcțiilor de beneficiar la reparația capitală și curentă a fondului locativ municipal;
- întocmirea programului pe adrese referitor la obiectivele (blocurile locative, spațiile de joacă, sistemele tehnice din blocurile locative) ce urmează să fie reparate și reconstruite;
- organizarea și desfășurarea activității în domeniul reparației capitale în conformitate cu legislația în vigoare;
- acumularea datelor inițiale și perfectarea documentelor necesare pentru reparația capitală și curentă a fondului locativ municipal;
- exercitarea controlului privind executarea lucrărilor de reamenajare în scopuri locative a încăperilor din fondul locativ municipal. [5]

Specialiștii direcției, ca orice alți funcționari publici, sunt angajați prin concurs, care constă din două etape: susținerea probei scrise și interviul. Printre cerințele de bază înaintate candidaților sunt existența studiilor superioare în domeniul administrării publice sau a altor domenii tangențiale și cunoașterea legislației în domeniul locativ-comunal.

În cadrul Consiliului Municipal al orașului Chișinău funcționează Comisia pentru gospodărie locativ-comunală, energetică, servicii tehnice, transport, comunicații și ecologie care include 11 membri, toți fiind din categoria consilierilor municipali.

În activitatea lor, aceste structuri cotrolează, într-o oarecare măsură, activitatea gestionarilor de fond locativ, însă, are și unele deficiențe. Cea mai importantă dintre acestea este faptul că nu există nici un act legislativ care ar impune controlul strict asupra administratorilor, precum și obligativitatea locatarilor să păstreze porțiunile comune în curățenie. Din această cauză, situația suprafețelor menționate este dezastruoasă. Lucrări de salubritate nu se efectuează la timp, iar de reparații toți se fac a uita sau cer încontinuu ajutorul administrației publice locale.

Atâta timp cât proprietarii locuințelor nu vor conștientiza faptul că doar ei sunt responsabili de starea blocurilor, nu va exista atmosferă plăcută în spațiile de uz comun.

## Bibliografie

1. *Anunț cu privire la desfășurarea concursului privind ocuparea funcției publice vacante în cadrul Secției coordonare, imobile și servicii comunale a Preturii sectorului Botanica*  
Disponibil: <<http://chisinau.md/doc.php?l=ro&idc=405&id=4703>> [Accesat 18 septembrie 2014]
2. *Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/65 din 05.05.2005 cu privire la aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a preturilor de sector*  
Disponibil: <[http://pretura.ciocana.md/index.php?option=com\\_content&task=view&id=90&Itemid=112](http://pretura.ciocana.md/index.php?option=com_content&task=view&id=90&Itemid=112)> [Accesat 12 septembrie 2014]
3. *Organigrama Direcției generale locativ-comunală și amenajare*  
Disponibil: <http://chisinau.md/pageview.php?l=ro&idc=462> [Accesat 12 septembrie 2014]
4. *Regulamentul de funcționare a Secției locativ-comunale a preturii sectorului Centru*  
Disponibil: [http://chisinaucentru.md/?pag=sec\\_cisc](http://chisinaucentru.md/?pag=sec_cisc) [Accesat 12 septembrie 2014]
5. *Regulamentul Direcției Generale Locativ-Comunală și Amenajare a municipiului Chișinău*  
Disponibil: <[http://www.dglca.md/?page\\_id=1300](http://www.dglca.md/?page_id=1300)> [Accesat 12 septembrie 2014]