



Digitally signed by
Library TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

MANAGEMENTUL IMOBILULUI

Note de curs



**Chişinău
2021**

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT
ȘI EVALUAREA IMOBILULUI**

MANAGEMENTUL IMOBILULUI

Note de curs

**Chișinău
Editura „Tehnica-UTM”
2021**

CZU 332(075.8)

B 91

Notele de curs sunt destinate studenților de la Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru ciclul I licență, specialitățile *Evaluarea și dezvoltarea imobilului, Inginerie și management în construcții*, cu ambele forme de învățământ. De asemenea, lucrarea poate fi utilă specialiștilor în domeniul gestiunii construcțiilor, precum și proprietarilor de bunuri imobile.

Lucrarea este elaborată cu scopul de a facilita procesul de asimilare de către studenți a informației incluse în programul de studiu la disciplina *Managementul imobilului*.

Autor: lector universitar Irina Bulat

Recenzent: dr. hab., prof. univ. Svetlana Albu

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN RM

Bulat, Irina.

Managementul imobilului: Note de curs / Irina Bulat; Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2021. – 120 p.: fig., tab.

Referințe bibliogr.: p. 116-119 (40 tit.). – 50 ex.

ISBN 978-9975-45-725-5.

332(075.8)

B 91

ISBN 978-9975-45-725-5

© UTM, 2021

CUPRINS

INTRODUCERE	4
Tema 1. ASPECTE CONCEPTUALE PRIVIND MANAGEMENTUL IMOBILULUI	6
Tema 2. BUNUL IMOBIL CA OBIECT AL GESTIUNII	15
Tema 3. SPAȚIUL URBAN ȘI INFLUENȚA LUI ASUPRA IMOBILULUI	28
Tema 4. SISTEMUL DE MANAGEMENT AL IMOBILULUI	34
Tema 5. MANAGEMENTUL BUNURILOR IMOBILE ÎN PROCESUL DE REPRODUCERE	45
Tema 6. ADMINISTRAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE	53
Tema 7. MANAGERUL DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	58
Tema 8. CONTRACTUL DE MANAGEMENT AL BUNURILOR IMOBILE	66
Tema 9. MANAGEMENTUL TERENURILOR	73
Tema 10. MANAGEMENTUL IMOBILULUI REZIDENȚIAL	77
Tema 11. MANAGEMENTUL IMOBILULUI COMERCIAL	92
Tema 12. MANAGEMENTUL IMOBILULUI INDUSTRIAL	98
Tema 13. LOCAȚIUNEA BUNURILOR IMOBILE	101
Tema 14. ASIGURAREA BUNURILOR IMOBILE	110
BIBLIOGRAFIE	116

BIBLIOGRAFIE

1. COD nr.1107 din 06-06-2002 Codul civil al Republicii Moldova republicat în Monitorul Oficial nr.66-75 din 01.03.2019.
2. Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25-02-1998 // Monitorul Oficial nr. 44-46.
3. Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015// Monitorul Oficial nr.131-138, 29.05.2015.
4. Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10.03.1993 // Monitorul Oficial nr. 26-27, 25.02.1998.
5. Legea serviciilor publice de gospodărie comunală, nr.1402-XV din 24.10.2000 ///Monitorul Oficial nr. 14-17 din 07.02.2003.
6. Legea cu privire la fondul locativ cu statut special nr.982 din 19.09.1996 // Monitorul Oficial nr. 31-32 din 15.05.1997.
7. Legea cu privire la asigurări nr.407 din 21.12.2006 // Monitorul Oficial nr.47-49 din 06.04.2007.
8. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1224 din 21.12.1998 privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova // Monitorul Oficial nr. 003 din 14.01.1999.
9. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.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 // Monitorul Oficial nr.29-31 din 28.02.2002.
10. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.594 din 05.08.1994 cu privire la aprobarea Concepției locative naționale // Monitorul Oficial nr.2 din 02.09.1994.
11. Strategia politicii locative a municipiului Chișinău, 2004.

12. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.56/10 din 10.10.2006, Anexa nr.1, Regulamentul Direcției generale locativ-comunale și amenajare a Consiliului municipal Chișinău.

13. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02.04.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale.

14. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.11/55 din 23.12.2014 cu privire la aprobarea Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă - proprietate municipală.

15. Dispoziția pretorului sectorului Centru, Anexa nr.1/07, nr.62-d din 03 aprilie 2013, Regulamentul de funcționare a secției locativ-comunale a Preturii sectorului Centru.

16. Concepția reformei gestiunii blocurilor de locuințe în orașul Chișinău elaborată cu asistența Urban Economics Institute în cadrul Proiectului PNUD Dezvoltarea Municipiului Chișinău, 2010.

17. NCM A.09.02–2005 Deservirea tehnică, reparația și reconstrucția clădirilor de locuit, comunale și social-culturale.

18. Academia Română, Institutul de Lingvistică „Iorgu Iordan”, Dicționarul explicativ al limbii române (ediția a II-a revăzută și adăugită), București: Univers Enciclopedic Gold, 2009.

19. A. Anica-Popa. Managementul proprietății imobiliare. – București: Economica, 2013. - 221 p.

20. M. Anghel, I. Onofrei. Dezvoltarea imobiliară. Analiză și principii. - București: Economică, 2013. - 167 p.

21. V. Dragotă ș.a. Gestiune imobiliară. - București: Editura ASE, 2005. -256 p.

22. V. Chivriga, P. Panainte. Serviciile publice de gospodărie comunală în municipii și centre raionale: Raport de performanță. - Chișinău: Editura ARC, 2013. - 90 p.

23. T. Rhodes. American Landlord: Everything U Need to Know about Property Management. - McGraw-Hill, 2008. - 384 p.

24. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.

25. А.В. Талонов [и др.]; под ред. А.В. Талонова. Управление недвижимостью: учебник для академического бакалавриата. - Москва: Издательство Юрайт, 2016. - 411 с.

26. В.Н. Иванова, Ю.Н. Гузов, Т.И. Безденежных. Технология муниципального управления: Учеб. пособие. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 396 с.

27. Т. Береговых. Совершенствование управления недвижимостью в жилищной сфере. - Хабаровск, 2002. - 195 с.

28. И. Морус. Методические основы эффективного управления недвижимым имуществом. - Москва, 2008. - 153 с.

29. О. Якубовская. Развитие посреднических услуг в сфере управления недвижимостью. - Москва, 2005. - 161 с.

30. Н.Ю. Калашникова. Экономика недвижимости: учебное пособие. - Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. - 183 с.

31. В. Попов. Принципы управления недвижимостью
Disponibil: <<http://stroyso.com/novosti/printsipi-upravleniya-nedvizhimostiu.html>> [accesat la 23.09.2017]

32. Методы управления недвижимостью
Disponibil: <<http://www.business-hotel.kz/methods-of-property-management.html>> [accesat la 25.09.2017]

33. Buletin informativ nr.1, iunie 2008, elaborat în cadrul Proiectului „Îmbunătățirea managementului fondului locativ în Republica Moldova” susținut financiar de Programul Ambasadei Olandei MATRA KAP.

34. Cursuri pentru administratorii de bunuri imobile.
Disponibil: <<http://www.proestate.ru/index-2-174-2024.html>> [accesat la 24.09.2018]

35. Curs de pregătire a administratorilor de imobile pentru asociațiile de proprietari din România.

Disponibil:<http://www.fapr.ro/FAPR/cursuri/curs_pregatire/curs_pregatire_administrator.php>[accesat la 24.09.2018]

36. D.T. Agheorghiesei. Managementul centrelor comerciale. Suport de curs. Disponibil:<https://vdocuments.mx/mc4-curs-managementul-centrelor-comerciale-bb.html> [accesat la 24.10.2018]

37. ISO 55000: 2014 Asset management. Overview, principles and terminology. Disponibil <https://theiam.org/knowledge/What-ISO-55000> [Accesat 12.07.2016]

38. O. Kaganova. Guidebook on real property asset management for local governments, 2012. Disponibil <<http://www.urban.org/sites/default/files/alfresco/-publicationpdfs/412531-Guidebook-on-Real-Property-Asset-Management-for-Local-Governments.PDF>> [Accesat 29.06.2016]

39. F. Scriver. Gestione immobiliare, facility management e contratti di global service. Disponibil <http://www.pagliaeassociati.it/doc/doc62_Articolo_SF_Gestione_Immobiliare_Facility_Management_e_co.pdf> [Accesat 19.07.2016]

40. Property asset management. Guidelines, 2nd edition, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 2012, 78 p.